

Független Könyvvizsgálói Jelentés

AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük az **AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** és leányvállalatai (1118 Budapest, Dayka Gábor utca 5., Cg.: 01-10-140179) (továbbiakban: „a Csoport”) csatolt AKKO_2021_fin_Cons.zip digitális fájlban¹ lévő 2021. évi, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből – melyben a mérlegfőösszeg 32 974 966 eFt, a konszolidált saját tőke 5 910 168 eFt –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból – melyben a folytatandó tevékenység teljes átfogó eredménye 584 136 eFt (nyereség), a megszűnő tevékenység teljes átfogó eredménye – 569 eFt (veszteség) –, a saját tőke-változás kimutatásból és cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (a továbbiakban: „EU által befogadott IFRS-ek”) foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok – ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről is (továbbiakban: 537/2014/EU Rendelet) – alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálói Etikai Kódex”-ben (az IESBA Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

¹Digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
6121f39509656de2b66066732ddd317e0c0c7c8d62261a7a1d2cff24b8f1921d

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Új leányvállalatok akvizíciója, illetve az e kapcsán keletkező immateriális eszközök megjelenítése és értékelése	
<p>A Csoport megszerezte az Elitur Zrt. 100%-os, illetve a Neo Property 49%-os részvénycsomagját. Az Elitur Zrt. birtokolja a Neo Property Zrt. 51%-os részvénycsomagját. Így a Neo Property Zrt. összes részvényét, és vele együtt a kontrollt is, közvetlenül vagy közvetve megszerezte a Csoport.</p> <p>A fenti két részvénycsomag ellenértéke 18 500 000 eFt volt.</p> <p>A felvásárlás számviteli kezelése során minősíteni kellett az akvizíciót, azonosítani kellett a felvásárolt társaság nettó eszközeit, illetve meg kellett határozni azok valós értékét, valamint a goodwillt.</p> <p>A felvásárlás következtében a Csoport megjelenített a megszerzett operációhoz kötődően 12 794 000 eFt értékben vevőkapcsolatokat, mint immateriális eszközt, illetve 5 379 619 eFt értékben goodwillt.</p> <p>Tekintettel az ügylet nagyságrendjére, illetve arra, hogy a fenti vagyoni elemek értékének megállapítása komplex számítások útján volt lehetséges, a fenti kérdéskört kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésként azonosítottuk.</p>	<p>Vizsgáltuk, tekintettel a bekerülő vagyon nagyságrendjére, hogy az akvizíciónál helyesen határozták-e meg a felvásárlót, melynek érdekében vizsgáltuk a döntéshozatali mechanizmust, illetve azt, hogy miként valósul meg a kontroll.</p> <p>Vizsgáltuk az akvizíció számviteli elszámolását, különösen azt, hogy miként azonosították és értékelték a megjelenített vagyoni elemeket. Ennek kapcsán különös figyelemmel voltunk a vevőkapcsolati eszköz értékelésére. E vizsgálat során a teszteltük és validáltuk a számíthatóhoz felhasznált premisszákat, megvizsgáltuk a modell felépítését és újraszámítottuk a felhasznált értékeket.</p> <p>E vizsgáltunk körében ellenőrzés alá vontuk a hasznos élettartam megállapításának módját és vizsgáltuk annak észszerűségét, illetve az amortizáció elszámolásának mikéntjét.</p> <p>A goodwill kapcsán vizsgáltuk, hogy abból minden megjeleníthető eszköz és kötelezettség le lett-e választva, illetve áttekintettük a goodwill megtérülésére vonatkozó év végével készült tesztet.</p> <p>A teszt kapcsán validáltuk a módszertan input elemeit és a számítást, valamint azt, hogy azok megfelelő alapon és prudens módon becsültek-e.</p> <p>Vizsgáltuk továbbá, hogy az akvizícióval összefüggésben a közzétételek elegendőek és megfelelőek-e.</p>

Befektetési célú ingatlanok besorolása és értékelése	
<p>A Csoport 4 203 456 eFt értékben jelenített meg befektetési célú ingatlanokat.</p> <p>Tekintetbe véve az így kimutatott vagyoni elemek értékének nagyságrendjét a terület kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Vizsgáltuk, hogy a szóban forgó ingatlanok megfelelnek-e a befektetési célú ingatlanok fogalmának. E kérdés tekintetében vizsgáltuk a menedzsment terveit és a tényleges cselekvéseket, illetve az ezekkel kapcsolatos külső megerősítéseket.</p> <p>Vizsgáltuk, hogy a befektetési célú ingatlanok értékelése megfelelő-e, amely tekintetben – figyelemmel a választott értékelési modellre – elsősorban a megtérülést kellett tesztelni. Itt elsősorban külső megerősítésekre támaszkodtunk (értékbecslések, közelmúltban történt tranzakciók).</p> <p>Vizsgáltuk, hogy az IAS 40 standard által megkövetelt közzétételek a megfelelő minőségben elkészültek-e.</p>

Egyéb kérdések

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. és 4. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk a konszolidált pénzügyi kimutatásokat tartalmazó - jelentésünkben elektronikusan azonosított - digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2021. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése,

hogyan a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d) és g) pontjaiban meghatározott információkat.

Véleményünk szerint az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2021. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d) és g) pontjaiban meghatározott információkat. A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156. § (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a jelen könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszerzett egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást.

A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
 - Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
 - Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
 - Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket.
- Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ha releváns a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon könyvvizsgálati kérdésnek minősültek. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás tiltja az adott kérdés nyilvános közlését, vagy ha – rendkívül nyomós indok alapján – arra a következtetésre jutunk, hogy egy kérdést könyvvizsgálói jelentésünkben nem szabad kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az 537/2014/EU Rendelet értelmében a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemein túlmenően a következő nyilatkozatokat tesszük.

A könyvvizsgáló kijelölése

A Csoport Anyavállalatának Közgyűlése 2019. április 30-án jelölt ki bennünket jog szerinti könyvvizsgálójának. A megbízásunk jelenlegi időtartama a 2019 és 2021 közötti üzleti évekre vonatkozik. Az Unikontó Kft. korábbi megbízás alapján a 2015 és 2018 közötti üzleti években is ellátta a jog szerinti könyvvizsgálatot.

Az Audit Bizottságnak benyújtott kiegészítő jelentéssel való összhang

Megerősítjük, hogy e jelentésünk összhangban van a Csoport anyavállalatánál működő Auditbizottság részére címzett, az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített kiegészítő jelentéssel, melynek dátuma 2022. március 16.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk a jog szerinti könyvvizsgálaton kívül semmiféle egyéb szolgáltatást, így olyan szolgáltatásokat sem, amelyet az 537/2014/EU rendelet 5. cikkének (1) bekezdése tilt. Nem nyújtottunk a jog szerinti könyvvizsgálaton kívül semmiféle szolgáltatást a Csoport által kontrollált vállalkozásoknak sem. A könyvvizgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Csoporttól való függetlenségünket.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizgálat megbízásért felelős partner Dr. Lakatos László Péter 2019. április 30-tól látja el a megbízatását. Jelenlegi megválasztására 2019. április 30-án került sor, a 2019-2021-es üzleti évekre.

Budapest, 2022. március 23.

Dr. Lakatos László Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007102
ügyis, mint az UNIKONTO Kft. ügyvezetője
1093 Budapest, Fővám tér 8.
Nyilvántartásba vételi szám: 001724