

Független Könyvvizsgálói Jelentés

az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és konszolidálásba bevont leányvállalata (anyavállalat székhelye: 2400 Dunaújváros, Verebély út 14., cégjegyzékszám: Cg.: 07 10 001413, továbbiakban: "a Csoport") 2025. évi az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben a mérlegfőösszeg 4 473 624 eFt, a saját tőke 442 616 eFt -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból - melyben a teljes átfogó eredmény összege -184 543 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 2025. 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.

Figyelemfelhívás: Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő megjegyzések 6.7 és 7.4 pontjára, amely egy leányvállalatban lévő üzletrész IFRS 9 alapján végrehajtott átértékelését mutatja be. A tárgyidőszakban elszámolt átértékelési nyereség a nettó eredményt érintette 838 551 eFt értékben és az pénzbeáramlással nem járt. Az üzletrész átértékelésének az alapja a tőkeinstrumentum (egy kft-be történő befektetés) és az annak további megszerzésére vonatkozó opció együttes értéke. A tőkeinstrumentum gazdasági tevékenysége egy ingatlanprojekt, amelynek valós értékéből fakadt a tőkeinstrumentum. Az ilyen természetű becslések, mint ezen befektetés valós értékének meghatározása és átértékelése, mindig a szokásosat lényegesen meghaladó bizonytalanságot hordoznak, még akkor is, ha ezt az immanens bizonytalanságot az értékelés során, az érték korrekciójaként figyelembe vették. Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy ha későbbiekben az üzletrész mögötti projekt elhúzódik, nem lesz sikeres vagy nem lesz annyira sikeres, mint amennyire azt az értékelés alapján várják, a befektetést lehetséges, hogy le kell értékelni, amely leértékelés azt eredményt fogja érinteni és akár a teljes értékét is elvesztheti ez a befektetés. Nyomatékosítjuk, hogy az átértékelés hatása a Csoport eredményére és vagyonára ebben az időszakban önmagában is jelentős volt, illetve a későbbi évek átértékelése (akár fel- akár leértékelése) is jelentős lehet, így e tekintetben kockázat koncentrálódik a pozícióban. Véleményünk a fent tárgyalt kérdés kapcsán nem korlátozott.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége” 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 szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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 könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményünk.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Az értékesítés árbevételének elszámolása és közzététele	
<p>A Csoport az üzleti év során 6 118 294 eFt árbevételt számolt el.</p> <p>Az árbevétel többfajta forrásból származik: egyfelől tipikus kereskedelmi tevékenységből, amely adott időpontban elszámolandó árbevétel, másfelől jelentős mértékben tartalmaz olyan bevételeket, amelyek elszámolása készülségi fok alapján történt.</p> <p>Figyelemmel a becslésre és a pénzügyi kimutatás pozíció nagyságrendjére a területet kockázatos területként azonosítottuk.</p>	<p>Azonosítottuk az árbevétel forrásokat.</p> <p>A Csoport árbevételének jelentős része építőipari tevékenységből származik. Az árbevételt a projektnek a teljesítési foka arányában számolják el. A vizsgálat a teljesítési fok ellenőrzésére irányult, valamint arra, hogy ezt az értéket a megfelelő bevételi összegre alkalmazták.</p> <p>Megvizsgáltuk, hogy a készülségi fok megfelelő módon jóváhagyott dokumentumok alapján alakult-e ki, illetve az adott projekteknek mi volt a mérlegfordulónap utáni lefolyása, bizonyítékot szerezve annak létezésére, ha erre lehetőség volt, vagy megvizsgáltuk, hogy a számítások bemenő adatai alapján megfelelő készülségi fokkal és annak megfelelő árbevétellel számol-e a Csoport.</p> <p>Emellett folyamatfelmérést végeztünk, megértettük és értelmeztük a Csoport értékesítési folyamatát, különös tekintettel az árbevétel jelentős részét biztosító kereskedelmi tevékenységre.</p> <p>Elolvastuk a pénzügyi kimutatásokat és vizsgáltuk, hogy a közzétételek megfelelő bontásban tartalmazzák-e az árbevétel típusokat.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak, amelyet a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal együtt tesznek közzé. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, a számviteli törvény és 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 számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint, az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes 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 közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállításáért. 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.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezeni 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 észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott 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 a 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 a 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 észszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, 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, minősíteniük 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 bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- Úgy tervezzük meg és hajtjuk végre a csoportkönyvvizsgálatot, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzletágak pénzügyi információi tekintetében a Csoport konszolidált éves beszámolóra vonatkozó vélemény kialakításának megalapozásaként. Felelősek vagyunk a csoportkönyvvizsgálat céljára végrehajtott könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

- 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.

Budapest, 2026. április 22.

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