

Független Könyvvizsgálói Jelentés

az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 2400 Dunaújváros, Verebély út 14., cégjegyzékszám: Cg.: 07 10 001413, továbbiakban: "a Társaság") 2025. évi az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely egyedi pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben a mérlegfőösszeg 5 775 807 eFt, a saját tőke 1 820 272 eFt -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból - melyben a teljes átfogó eredmény összege -105 387 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 egyedi pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 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 egyedi pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban.

Figyelemfelhívás: Társultvállalati befektetés átértékelés és annak hatása

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő megjegyzések 6.7 és 7.4 pontjára, amely egy társult vállalkozásban lévő üzletrész IAS 27.10 szerint, az IFRS 9 szabályai alapján végrehajtott átértékelését mutatja be. A múlt évben elszámolt átértékelési nyereség a nettó eredményt érintette 2024-ben 1 298 500 eFt értékben és az pénzbeáramlással nem járt. 2025-ben a társult vállalkozási befektetés értékelésre került, de további átértékelésre nem került sor, sem pozitív, sem negatív irányban. Az üzletrész átértékelésének az alapja egy az üzletrész által hasznosítani tervezett szabadalom kapcsán várt jövedelemtermelő képesség. Ez a szabadalom jelenleg legalább a TRL5 fázisban van. 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, és erre tekintettel voltak a jelenlegi időszakban is. Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy ha későbbiekben az üzletrész mögötti szabadalmi fejlesztés 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 Társaság vagyonára jelentős, illetve a későbbi évek átértékelése (akár fel- akár leértékelése) is jelentős lehet, így e tekintetben kockázat koncentrálódik a pozícióban. A társult vállalati befektetést a konszolidált pénzügyi kimutatásokban nem lehet valós értéken értékelni, így e pozitív különbözet ott nem jelenik meg. Véleményünk a fent tárgyalt kérdés kapcsán nem korlátozott.

Figyelemfelhívás: Leányvállalati befektetés átértékelés és annak hatása

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő megjegyzések 6.7 és 7.3 pontjára, amely egy leányvállalatban lévő üzletrész IAS 27.10 szerint, az IFRS 9 szabályai 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 leányvállalat által tartott

tőkeinstrumentum (egy kft-be történő befektetés) és az annak további tulajdoni hányadának megszerzésére vonatkozó opció együttes értéke. A tőkeinstrumentum gazdasági tevékenysége egy ingatlanprojekt, amelynek valós értékéből fakadt a tőkeinstrumentum és így a leányvállalat valós értéke. 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 Társaság 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 felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól 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 egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az egyedi 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
Az értékesítés árbevételének elszámolása és közzététele	
<p>A Társaság 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 Társaság 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 Társaság.</p> <p>Emellett folyamatfelmérést végeztünk, megértettük és értelmeztük a Társaság értékesítési folyamatát, különös tekintettel az árbevétel jelentős részét biztosító kereskedelmi tevékenységre.</p> <p>Eloolvastuk 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 üzleti jelentéséből állnak, amelyet a 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 pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a 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 az 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 üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az 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 éves beszámoló 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 pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak 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 Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 Társaság 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 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 Társaság 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 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 Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a 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 Társaság 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