

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

### AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

#### Vélemény

Elvégeztük az **AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** és leányvállalatai (1124 Budapest, Lejtő út 17/A., Cg.: 01-10-140179) (továbbiakban: „a Csoport”) 2019. évi, az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2019. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből – melyben a mérlegfőösszeg 6 739 799 eFt, a konszolidált saját tőke 5 972 338 eFt –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból – melyben a teljes átfogó eredmény – 730 876 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 2019. 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 Könyvvizsgálói 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 felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért 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. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói 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
<b>Befektetési célú ingatlanok besorolása és értékelése</b>	
<p>A Csoport 4 263 994 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 és az ezekkel kapcsolatos külső megerősítéseket.</p> <p>Vizsgáltuk, hogy a befektetési célú ingatlanok értékelése megfelelő-e, mely 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>
<b>Leányvállalatok akvizícióján keletkező különbözetek kezelése (goodwill és negatív goodwill)</b>	
<p>A leányvállalati akvizíciók során különbözetek keletkeztek, amelyek goodwillhez és negatív goodwillhez is vezettek.</p> <p>A goodwill és a negatív goodwill természete és nagyságrendje miatt a terület kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Vizsgáltuk, hogy az akvizíciók üzleti kombinációnak minősülnek-e. E tekintetben a menedzsment megalapozott terveit és a megszerzett entitás szerkezetét vizsgáltuk.</p> <p>Áttekintettük, hogy elegendő és megfelelő bizonyíték van-e arra, hogy a goodwill megtérül a kapcsolódó leányvállalat jövőbeli cash flowiból és/vagy nettó eszközeiből és ha arra a következtetésre kellett jutni, hogy nem, akkor elszámolták-e a megfelelő értékvesztéseket. Vizsgáltuk, hogy a jövőbeli jövedelemtermelő képesség számszerűsítése során a menedzsment</p>



	<p>feltételezései életszerűek-e és formálisan megfelelnek-e az IAS 36-ban foglalt szabályoknak.</p> <p>A negatív különbözetek kapcsán (negatív goodwill) vizsgáltuk, hogy figyelembevételre kerültek-e teljeskörűen a kapcsolódó kötelezettségek, illetve azt, hogy nem utal-e valami arra, hogy bizonyos eszközök túlértékeltek. E körben vizsgáltuk, hogy megtörtént-e a teljes összeg eredmény javára történő elszámolása és annak megfelelő allokálása.</p> <p>Külön is vizsgáltuk, hogy a nem kontrolláló érdekeltiség megszerzése kapcsán keletkezett különbözetek elszámolása helyesen történt-e, vagyis azokat a tőkében jelenítette-e meg a Csoport.</p>
<b>Saját részvény tranzakciók</b>	
<p>A Csoport az üzleti év során értékesítette saját részvény állományát, melynek következtében 6 554 903 eFt tőkenövekmény keletkezett.</p> <p>Tekintetbe véve az ügylet jellegét és nagyságrendjét a területet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>Vizsgáltuk, hogy a saját részvényekkel összefüggő tranz-akciók helyesen kerültek e számbavételre, vagyis azt, hogy a keletkező különbözet a tőkében került-e elszámolásra.</p> <p>Emellett vizsgáltuk azt, hogy a saját részvényért felajánlott ellenérték a piaci értékkel összhangban áll-e, a rendelkezésre álló ajánlatok elemzésével.</p> <p>E terület kapcsán vizsgáltuk, hogy e tranzakciók prezentálása az IFRS-ekkel összhangban történt-e.</p>

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2019. 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 felelőségünk 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 felelőségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy 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 nyilatkozunk 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 2019. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az AKKO Invest Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2019. 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 fentieken 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 felelősége 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 szereznünk 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 eredő, 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 nyomos 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 Közgyűlése 2019. április 30-án jelölt ki bennünket jog szerinti könyvvizsgálójának. A megbízásunk jelenlegi időtartama a 2019 és 2021 közötti üzleti évekre vonatkozik. Az Unikonto 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, a 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített kiegészítő jelentéssel, melynek dátuma 2020. március 31.

### **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 könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Csoporttól való függetlenségünket.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere 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, 2020. március 31.



Dr. Lakatos László Péter  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007102.



dr. Adorján Csaba  
UNIKONTÓ Kft., ügyvezető  
1093 Budapest, Fővám tér 8.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001724