

Független Könyvvizsgálói Jelentés
A SunDell Estate Nyrt. részvényesei részére

Korlátozott vélemény

Elvégeztük a SunDell Estate Nyrt. („a Társaság”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 41.743.500 E Ft, az adózott eredmény 35.877 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint, a „Korlátozott vélemény alapja” szakaszban leírt kérdés hatásait kivéve, a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A korlátozott vélemény alapja

A Társaság a 2019.12.31-i fordulónappal bemutatott, előző évi összehasonlító adatokat tartalmazó mérlegében a vevőktől kapott előlegek mérlegsoron 8.125.606 E Ft, a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsoron 8.550.847 E Ft-ot összegben mutatott ki vevőktől kapott előlegeket, amely egyenlegeket általános forgalmi adó nélküli összegben állította be mérlegébe. Ez nem felel meg a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 68. §-ának (3) bekezdésének, amely szerint a vevőktől kapott előlegeket a ténylegesen befolyt összegben kell kimutatni. A Társaság nyilvántartásai alapján megállapítottuk, hogy a számviteli törvény előírására tekintettel, az említett előlegekhez kapcsolódóan 898.348 E Ft általános forgalmi adó követelést kell kimutatni, hogy azok a számviteli törvénnyel összhangban kerüljenek kimutatásra a mérlegben.

Ennek megfelelően a vevőktől kapott előleg mérlegsort 470.805 E Ft-tal, a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsort 427.543 E Ft-tal, míg az egyéb követelések mérlegsort 898.348 E Ft-tal magasabb összegben kellett volna bemutatni, ami által a mérlegfőösszeg 34.527.189 E Ft-ról 35.425.537 E Ft-ra növekedett volna.

A feltárt hibát tárgyévben rendezték, így a tárgyévi adatok ebből kifolyólag nem tartalmaznak lényeges hibás állítást.

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálatáért 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 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt korlátozott véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Könyvvizsgálati válaszunk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre
--	--

Készletek értékelése

A társaság jelentős összegben rendelkezik készletek között kimutatott ingatlanokkal, illetve ingatlanfejlesztésekkel (részletek a kiegészítő melléklet Készletek c. megjegyzésében).

Készletek esetében vizsgálandó, hogy a mérlegkészítéskor ismert piaci értékre, várható eladási árra vonatkozó információk alapján szükséges lehet-e értékvesztés elszámolása.

A készletek piaci értékének megállapításához a vezetés külső szakértőt vett igénybe.

A készletek értékelésének vizsgálata, tekintettel azok nagyságrendjére, kulcsfontosságú terület.

Ellenőriztük a készletek bekerülési értékének alátámasztásául szolgáló bizonylatokat, az önköltség kalkulációk helyességét, az alkalmazott számviteli politikák ésszerűségét és megfelelőségét.

Ellenőriztük a tárgyévi és a fordulónap utáni készlet értékesítéseket a piaci ár alakulásának vizsgálata érdekében.

Ellenőriztük a piaci értékelés helyességét, az alkalmazott értékelési modell megfelelőségét, az alkalmazott feltételezéseket.

Vizsgáltuk a külső ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.

Egyéb kérdések: előző könyvvizsgáló, nyitó egyenlegek

A Társaság 2019. december 31-én végződő évre vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló vizsgálta, aki 2020. január 27-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Mivel bizonyítékot szereztünk arról, hogy lényeges hibás állítás áll fenn az előző időszaki pénzügyi kimutatásokban, amelyekre vonatkozóan korábban minősítés nélküli véleményt adtak ki, és az előző időszak megfelelő adatait nem állapították meg újra megfelelően, korlátozott véleményt adtunk ki a nyitó adatokra vonatkozóan.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Korlátozott vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak 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 felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamainak szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell térnie a számviteli törvény 95/B (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2020. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információt is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. évi éves pénzügyi kimutatásokkal 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 felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló 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 éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 ésszerű lehet az a várakozás,

hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló 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 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 ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló 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 az éves beszámolóban 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 Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban 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.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a

könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 10.cikkének (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatokat tesszük független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A 2019. december 16-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a SunDell Estate Nyrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 5 éves időtartamra szól.

Megerősítjük, hogy a könyvvizsgálói jelentés összhangban áll az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 11. cikkben említett, az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. március 16-án adtunk ki.

Nyilatkozunk, hogy az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor, valamint arról, hogy a könyvvizsgálat elvégzésében teljes mértékben megőriztük a vizsgált gazdálkodó egységtől való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton túl a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak nem nyújtottunk olyan szolgáltatást, amely nem került bemutatásra a pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásáért felelős partnere Pataki György Lajos.

Budapest, 2021. március 16.

Pataki György Lajos

Nyilvántartási szám: 007280

PKF Könyvvizsgáló Kft.

1025 Budapest, Csévi utca 7/B.

Nyilvántartási szám: 000123