

Független Könyvvizsgálói Jelentés A SunDell Estate Nyrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a SunDell Estate Nyrt. (Társaság) és leányvállalatainak („a Csoport”) mellékelt 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben a mérlegfőösszeg 35.093.349 E Ft, a saját tőke 14.721.521 E Ft -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a teljes átfogó jövedelem 3.009.734 E Ft nyereség -, a konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból és a konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2020. 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 („EU által befogadott IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint minden lényeges vonatkozásában a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

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 (537/2014/EUR Rendelet) - alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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 konszolidált pénzügyi kimutatás 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 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 véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

 Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

 Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
 könyvvizsgálati kérdésre

Készletek értékelése

A csoport jelentős összegben rendelkezik készletek között kimutatott ingatlanokkal, illetve ingatlanfejlesztésekkel (részletek a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.3 megjegyzésében).

Készletek esetében vizsgálandó, hogy a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb összegben szerepel a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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 nettó realizálható érték alapján szolgáló piaci értékelés helyességét, az alkalmazott értékelési modell megfelelőségét, az alkalmazott feltételezéseket.

Vizsgáltuk a külső ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.

 Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

 Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
 könyvvizsgálati kérdésre

Befektetési célú ingatlanok értékelése

A Csoport jelentős összegben rendelkezik befektetési célú ingatlanokkal (részletek a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.2 megjegyzésében).

A Csoport a befektetési célú ingatlanjait az IAS 40 standardban foglaltak szerint, valós érték modell alapján értékeli, amelyhez külső szakértőt vontak be.

A befektetési célú ingatlanok közé sorolt eszközök értékelésének vizsgálata, tekintettel azok nagyságrendjére, kulcsfontosságú terület.

Ellenőriztük, hogy a befektetési célú ingatlanok közé sorolt eszközök valóban megfelelnek a befektetési célú ingatlan fogalmának. Ezzel kapcsolatban megvizsgáltuk a vezetés terveit és intézkedéseit.

Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének alapjául szolgáló piaci értékelés helyességét, az alkalmazott értékelési modell megfelelőségét, az alkalmazott feltételezéseket.

Vizsgáltuk a külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Vizsgáltuk az IAS 40 standard által előírt közzétételek megfelelő bemutatását.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 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 „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásnak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 a konszolidált pénzügyi kimutatás 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 követelményekre, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információit 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 lényegesen hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a konszolidált pénzügyi kimutatásért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásnak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatás elkészítése.

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatás 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 konszolidált pénzügyi kimutatás 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 konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatás egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen 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 lényegesen 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 kimutatás alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazzunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatás akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak 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 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 könyvvizsgálói 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 konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 kimutatásban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatás átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatásban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. 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.

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 biztosítékokat is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a konszolidált pénzügyi kimutatás 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 22-én 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 Csoportnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak nem nyújtottunk olyan szolgáltatást, amely nem került bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

Budapest, 2021. március 22.

Pataki György Lajos

Nyilvántartási szám: 007280

PKF Könyvvizsgáló Kft.

1025 Budapest, Csévi utca 7/B.

Nyilvántartási szám: 000123