

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosának

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság („Társaság”) 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 615 129 767 EUR –, az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az adózott eredmény 32 487 954 EUR veszteség –, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban („számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Függetlenség

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, és 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.

Könyvvizsgálói megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 6 100 000 EUR
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések</i>	Kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedés, tartós jelentős tulajdonosi részesedés és a kapcsolt vállalkozásnak tartósan adott kölcsön megtérülése

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait, és az iparágat, melyben a Társaság működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint az esetleges hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	6 100 000 EUR
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapja hozzávetőlegesen a mérlegfőösszeg 1%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert a Társaság operatív tevékenységet nem folytat, így megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 1%-os arányt használtunk, mert a Társaság tevékenységét és a beszámoló felhasználóinak körét figyelembe véve ezt tekintettük megfelelő arányszámnak.

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 egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

<p>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</p>	<p>A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások</p>
<p>Kapcsolt vállalkozásban lévő tartós részesedés, tartós jelentős tulajdonosi részesedés és a kapcsolt vállalkozásnak tartósan adott kölcsön megtérülése</p> <p>A Társaság a „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérlegsoron 80 855 178 EUR, illetve a „Tartós jelentős tulajdonosi részesedés” mérlegsoron 141 000 000 EUR nettó összegben mutat ki a 2025. december 31-i mérlegében részesedéseket. A Társaság a könyveiben 33 384 196 EUR értékű halmozott értékvesztést tart nyilván a tartós részesedéseivel kapcsolatban.</p> <p>A Társaság a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” mérlegsoron 240 682 668 EUR nettó összegben mutat ki a 2025. december 31-i mérlegében adott kölcsönöket. A Társaság a könyveiben 14 445 455 EUR értékű halmozott értékvesztést tart nyilván az adott kölcsönökre.</p> <p>A Társaság a „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban”, a „Tartós jelentős tulajdonosi részesedés” és a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” sorokra vonatkozó, a számviteli politikában meghatározott értékelési elveit – melyek alapján a Társaság az adott kölcsönök és tartós részesedések megtérülését vizsgálja – a kiegészítő melléklet I/2./3. pontjában mutatja be.</p> <p>A Társaság a kiegészítő melléklet II/3. pontjában teszi közzé a tartósan adott kölcsönökre és a tartós részesedésekre vonatkozó kiegészítő információkat, köztük az elszámolt értékvesztést.</p> <p>A „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban”, a „Tartós jelentős tulajdonosi részesedés” és a „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban” mérlegsorok az eszközök 75,2%-át teszi ki, a legjelentősebb tételek a mérlegben.</p> <p>Mivel a Társaság főtevékenysége a vagyionkezelés, eszközei közül a tartósan adott kölcsönök és tartós részesedések megtérülését tekintjük kiemelten kockázatosnak, kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek.</p>	<p>Vizsgálatunk fókuszában a „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban”, a „Tartós jelentős tulajdonosi részesedés” (részesedések) és a „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” megtérülése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük el:</p> <p>Ellenőriztük a részesedések bekerülési értékét, a tárgyévi növekedéseket, csökkenéseket az alátámasztásul szolgáló dokumentumokhoz (szerződésekhez, bizonylatokhoz) egyeztetjük, valamint vizsgáltuk az elszámolás számviteli politikával való összhangját.</p> <p>Megvizsgáltuk az adott kölcsönök kötelezettjeinek és azon vállalkozásoknak a fordulónapi saját tőke helyzetét, likviditását és jövedelemtermelő képességét, amelyekben a Társaság részesedéssel rendelkezik.</p> <p>Mintavételes alapon írásos megerősítést kértünk közvetlenül a kapcsolt felektől a mérlegben bemutatott adott kölcsönök vonatkozásában és összehasonlítottuk a visszaigazolt összegeket a nyilvántartott összeggel.</p> <p>Felmértük, hogy a megképzett értékvesztések a Társaság számviteli politikájával összhangban kerültek-e elszámolásra és elegendőek-e, figyelembe véve a kölcsönvevők és azon vállalkozások vagyoni és pénzügyi helyzetét, amelyekben a Társaság részesedéssel rendelkezik.</p> <p>Megvizsgáltuk, hogy a kiegészítő mellékletben szereplő „Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban”, „Tartós jelentős tulajdonosi részesedés” és „Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban” sorokhoz kapcsolódó közzétételek összhangban vannak-e a számviteli törvényben foglalt követelményekkel.</p>

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az éves beszámolóra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van egyéb más jogszabály, annak vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az egyéb információk minden lényeges vonatkozásban összhangban vannak a Társaság 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójával, és az üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az egyéb információkban 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 az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő 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 Társaság vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye 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 felelőssége

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 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 éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- 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 észszerűségét.
- 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, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a 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 észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló 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 észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.



Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A számviteli törvény 156. § (5) p) pontja szerinti nyilatkozat társaságiadó-információkat tartalmazó jelentésről

Nyilatkozunk arról, hogy a számviteli törvény 134/E. §-a alapján a könyvvizsgálat tárgyát képező éves beszámoló üzleti évében, a megelőző üzleti évre vonatkozóan a Társaság nem volt köteles társaságiadó-információkat tartalmazó jelentést készíteni és nyilvánosságra hozni.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Tímár Pál.

Budapest, 2026. április 30.

Biczó Péter
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 002527