

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonosának**

### Vélemény

Elvégeztük az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.**, mint az összeolvadás után létrejövő társaság („jogutód társaság”) összeolvadás utáni tervezett vagyoni helyzetét bemutató vagyonszármazékos mérleg-tervezetét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 2 643 195 E Ft, a jegyzett tőke összege 51 600 E Ft, a saját tőke összege 702 296 E Ft.

### Vélemény

Véleményünk szerint az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.**, mint jogutód társaság 2024.12.31-i fordulónapra elkészített, mellékelt vagyonszármazékos mérleg-tervezetét minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) 136-141. §-okban foglalt rendelkezéseivel összhangban állították össze.

### 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 vagyonszármazékos mérleg-tervezet könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a jogutód 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 „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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.

### Egyéb kérdések – a felhasználás korlátozása

Ez a független könyvvizsgálói jelentés az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény (a továbbiakban: „átalakulási törvény”) 4. § (5) bekezdésére tekintettel, valamint a számviteli törvény 136. § (9) bekezdése alapján a jogutód társaság tulajdonosai részére készült, és a jelentésünk az e törvényekben meghatározott céltól eltérő más célra nem használható fel.

### Egyéb információk: Az egyesülési (összeolvadási) terv

Az egyéb információk, a jogutód társaság vagyonszármazékos mérleg-tervezete és az azt alátámasztó vagyonszármazékos mérleg-tervezete kivételével, az átalakulási törvény 3. §-ában meghatározott egyesülési (összeolvadási) tervet foglalják magukban. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a vagyonszármazékos mérleg-tervezetre adott

könyvvizsgálói véleményünk nem vonatkozik az egyesülési (összeolvadási) tervre. A vezetés felelős az egyesülési (összeolvadási) tervnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az átalakulási törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért.

A vagyonszerző-tervezet általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyesülési (összeolvadási) terv átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyesülési (összeolvadási) terv lényegesen ellentmond-e a vagyonszerző-tervezetnek 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 egyesülési (összeolvadási) terv lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a vagyonszerző-tervezetért**

A vezetés felelős a vagyonszerző-tervezetnek a számviteli törvény 136-141. §-okban 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 vagyonszerző-tervezet elkészítése.

A vagyonszerző-tervezet elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a jogutód társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és a tudomásunkra hozza a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló vagyonszerző-tervezet 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 jogutód társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló vagyonszerző-tervezet könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a vagyonszerző-tervezetet a számviteli törvény 136-141. §-okban foglalt rendelkezéseivel összhangban állították össze és a vagyonszerző-tervezet 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 vagyonszerző-tervezet alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

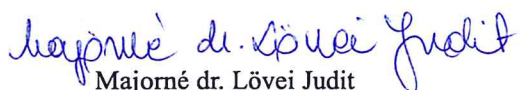
- Azonosítjuk és felmérjük a vagyonszerző-tervezet akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 jogutód társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló vagyonszerző-tervezet összeállítása. A vállalkozás folytatása elvének érvényesülésével kapcsolatos vizsgálatainkat a jogutód társaságra vonatkozóan végeztük el és az összeolvadás tervezett



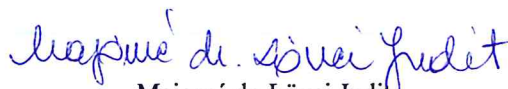
napjáig terjesztettük ki. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy a vezetés részéről nem helytálló a vagyonszerzés-tervezet elkészítése során a vállalkozás folytatása elvének alkalmazása, abban az esetben ellenvéleményt kell kibocsátanunk. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Előre nem látható jövőbeli események vagy feltételek következtében előfordulhat, hogy a jogutód társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a vagyonszerzés-tervezet átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékeljük azt is, hogy a vagyonszerzés-tervezetben teljesül-e az alapul szolgáló ügyleteknek és eseményeknek számviteli törvény 136.-141. §-okban foglaltak szerinti bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét, ütemezését és a könyvvizsgálat jelentős megállapításait.

**Budapest, 2025.03.26.**



Majorné dr. Lövei Judit  
Avizó Gold Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft  
1143 Budapest, Hungária krt. 80/A 1/3  
MKVK 000854



Majorné dr. Lövei Judit  
MKVK 001803