

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a **Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (1097 Budapest, Illatos út 7/A, cégjegyzék száma: 01 10 140687) (továbbiakban: „a Társaság”) *894500WOYBCK3DD02614-2025-12-31-1-hu.zip* digitális fájlban lévő¹ 2025. évi az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely egyedi pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben a mérlegfőösszeg 12 160 252 eFt, a saját tőke 7 144 384 eFt -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból - melyben a teljes átfogó jövedelem összege 522 772 eFt (nyereség), 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 egyedi pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2025. 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 egyedi pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 egyedi pénzügyi kimutatások 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 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, ahogyan azok a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek pénzügyi kimutatásainak

¹ Fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
2b5b55f5ffa111562df8490887e26b438c671fd8d0dd48c0afa47be7674b6f87

könyvvizsgálatára vonatkoznak, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő, a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek pénzügyi kimutatásainak releváns további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati 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 egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az egyedi 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
Befektetési célú ingatlanok értékelése és prezentálása	
<p>A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (Szit.) működik, aminek következtében vagyonában több, jelentős értékű ingatlan található. Az ingatlanok mérlegben szereplő egyenlege 11 769 000 eFt, amely a mérlegfőösszeg 97%-át teszi ki. Ezeket az ingatlanokat a Társaság befektetési célú ingatlanoknak minősítette.</p> <p>Az ingatlanokat a releváns szabályozás miatt is piaci értéken kell értékelni. Ez az értékelés komplex számításokat és különleges szakmai megítélést igényel. Emellett a releváns szabályozás különféle, kimondottan Szit-ekre hatályos elvárásokat fogalmaz meg.</p> <p>A vagyoni elemek értékének nagyságrendje, illetve a további fenti megfontolások miatt az befektetési célú ingatlanok értékelését, számviteli kezelését kulcsfontosságú könyvvizsgálati területként azonosítottuk.</p>	<p>Áttekintettük, hogy a Társaság megválasztotta-e alkalmas módon a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos számviteli politikáját és figyelembe vette-e ennek során a Szit.-ként való működés különleges követelményeit.</p> <p>Vizsgálatunk során meggyőződünk arról, hogy az ingatlanok besorolása megfelelt-e az IAS 40 követelményeinek.</p> <p>Auditunk során vizsgáltuk, hogy megtörténik-e minden ingatlan piaci értékének meghatározása, illetve megvizsgáltuk, hogy a piaci érték különbözeteket - amennyiben szükséges - megfelelően elszámolja-e a társaság.</p> <p>Vizsgáltuk továbbá a piaci érték meghatározásának a módszertanát, illetve annak végrehajtását. Ennek során különös figyelemmel voltunk arra, hogy megfelelő értékelési megközelítést alkalmazott-e a Társaság, illetve arra, hogy a számítás megalapozott és pontos volt-e.</p> <p>Áttekintettük a kiegészítő megjegyzések releváns részeit, különösen azt, hogy a szükséges közzétételek megtörténtek-e.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk. A vezetés felelős az egyedi üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az egyedi pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyedi üzleti jelentésre.

Az egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az egyedi üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyedi üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az egyedi pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgáló során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

E felelőségünk teljesítése során az üzleti jelentéssel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a Bizottság (EU) a 2004/109/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek az egységes elektronikus beszámolási formátumot meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2019/815. (2018. december 17.) felhatalmazáson alapuló rendeletét („ESEF-rendelet”), mint az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályokat vettük figyelembe. 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.

Az egyedi üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá az egyedi üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az egyedi üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy az egyedi üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az egyedi üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d), g) és h) pontjaiban meghatározott információkat.

Véleményünk szerint az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi egyedi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2025. évi egyedi pénzügyi kimutatásaival és az egyedi üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d), g) és h) pontjaiban meghatározott információkat.

Az egyedi üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A fentiekén túl a Társaságról 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 felelőssége az egyedi Pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az egyedi pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított egyedi 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 egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése.

Az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak 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 az egyedi 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 egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az egyedi 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 egyedi 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 az egyedi 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 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 véleményét 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 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 egyedi 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 Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyedi pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyedi pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgáló tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgáló jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgáló 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 egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon könyvvizsgáló kérdésnek minősültek. Könyvvizsgáló jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás tiltja az adott kérdés nyilvános közlését, vagy ha - rendkívül nyomós indok alapján - arra a következtetésre jutunk, hogy egy kérdést könyvvizsgáló jelentésünkben nem szabad kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A pénzügyi kimutatások prezentálásának az egységes elektronikus beszámolósi formátumra vonatkozó rendelet követelményeinek való megfelelésről készített jelentés

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Társaság

894500WOYBCK3DD02614-2025-12-31-1-hu.zip digitális fájlban lévő pénzügyi kimutatásai („ESEF formátumú pénzügyi kimutatások”) prezentálásának az ESEF-rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelésére vonatkozóan.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az ESEF formátumú pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az ESEF-rendeletnek megfelelő ESEF formátumú pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Ez a felelősség magában foglalja:

- a pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését; és
- az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért, beleértve az ESEF-rendeletnek való megfelelést.

A mi felelősségünk és a végrehajtott munka összefoglalása

A mi felelősségünk annak véleményezése az általunk szerzett bizonyítékok alapján, hogy az ESEF formátumú pénzügyi kimutatások prezentálása minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunkat a 3000. témaszámú, *„Múltbeli pénzügyi információk könyvvizsgálatán vagy átvilágításán kívüli, bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízások”* című (felülvizsgált) bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásokra vonatkozó magyar nemzeti standarddal (ISAE 3000) összhangban hajtottuk végre.

Az ISAE 3000 szerinti kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízás magában foglalja az ESEF-rendeletnek való megfelelésre vonatkozó bizonyíték szerzését célzó eljárások végrehajtását. A kiválasztott eljárások jellege, ütemezése és terjedelme, beleértve az ESEF-rendeletben meghatározott követelményektől való, akár csalásból, akár hibából eredő lényeges eltérések kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függ. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunk magában foglalta a Társaság ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Vélemény

Véleményünk szerint a Társaság 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozó, a 894500WOYBCK3DD02614-2025-12-31-1-hu.zip digitális fájlban lévő ESEF formátumú pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

Az 537/2014/EU Rendelet értelmében a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemein

túlmenően a következő nyilatkozatokat tesszük.

A könyvvizsgáló kijelölése

A Társaság Közgyűlése 2024. április 24-én jelölt ki bennünket jog szerinti könyvvizsgálójának. A megbízásunk jelenlegi időtartama a 2024 és 2027 közötti üzleti évekre vonatkozik. Az Unikontó Kft. korábbi megbízás alapján a 2021 és 2023 közötti üzleti éveken is ellátta a jog szerinti könyvvizsgálatot. A könyvvizsgáló cég megbízása öt éve folyamatosan tart.

Az Audit Bizottságnak benyújtott kiegészítő jelentéssel való összhang

Megerősítjük, hogy e jelentésünk összhangban van a Társaságnál működő Auditbizottság részére címzett, az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített kiegészítő jelentéssel, melynek dátuma 2026. március 29.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Kijelentjük, hogy a Társaság 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 Társaság által kontrollált vállalkozásoknak sem. A könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Társaságtól való függetlenségünket.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partner Dr. Lakatos László Péter 2021. június 11-től látja el a megbízatását. Jelenlegi megválasztására 2024. április 24-én került sor, a 2024 és 2027 közötti üzleti évekre, a könyvvizsgáló cég megbízása öt éve folyamatosan tart.

Budapest, 2026. március 29.

Dr. Lakatos László Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007102
ügyis, mint az UNIKONTO Kft. ügyvezetője
1093 Budapest, Fővám tér 8.
Nyilvántartásba vételi szám: 001724