

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS AZ UBM HOLDING NYRT. RÉSZVÉNYESEI RÉSZÉRE

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásokról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az **UBM Holding Nyrt.** („a Társaság”) és **Leányvállalatai** (együtt a „Csoport”) 529900ACAB9KE7RVYT92-2025-06-30-0-hu.zip¹ digitális fájlban lévő 2025. június 30-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. június 30-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege **71.069.477 E Ft**, a tárgyévi adózott eredmény **611.161 E Ft veszteség**, a tárgyévi átfogó jövedelem **1.368.258 E Ft veszteség** –, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változás kimutatásából, konszolidált cash flow kimutatásából, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz fűzött megjegyzésekből állnak, beleértve a lényeges számviteli politikák összefoglalását.

Véleményünk szerint az konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2025. június 30-i fordulónapon fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatások minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 kimutatások 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 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.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

¹ fent hivatkozott 529900ACAB9KE7RVYT92-2025-06-30-0-hu.zip konszolidált pénzügyi kimutatások digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
f8e4bd7ac87a764f0a893c1a17d0df6551e28500913c008d75540878aedc95b6

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált 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 kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Árbevétel elszámolás</i>	
Az árbevétellel kapcsolatos bemutatásokat a konszolidált éves pénzügyi kimutatások kiegészítő megjegyzéseinek 6.4 és 6.27 pontja tartalmazza. A Társaság kiemelt teljesítménymutatónak tekinti az árbevételt, amely arra ösztönözhet, hogy az árbevétel elszámolásra kerüljön mielőtt a fenti öt lépéses modell kritériumai maradéktalanul teljesülnek. A bevételek eltérő időszakban történő elszámolása jelentős hibás állítások kockázatát jelentheti a pénzügyi kimutatásokban. A fentiek alapján az árbevétel megfelelő időszakban történő elszámolását kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdésnek tekintettük.	Audit eljárásaink során megítéltük, hogy a Csoport számviteli politikái az árbevétel elszámolására megfelelőek-e, illetve az IFRS 15 nemzetközi pénzügyi beszámolási standard - Vevői szerződésekből származó bevétel standarddal összhangban vannak-e. A könyvvizsgálati eljárásaink – további eljárásaink mellett – magukba foglalták, hogy megértsük az árbevétel kimutatásával kapcsolatos fő kontrollokat, amelyeket a Társaság annak biztosítására tervezett, hogy a bevétel típusok megfelelően kerülnek azonosításra és kimutatásra a vonatkozó standardoknak megfelelően. Mintavételezéssel teszteltük és egyeztettük a kimutatott árbevétel egyenlegeket alátámasztó dokumentációhoz, valamint vizsgáltuk az elhatárolások megfelelőségét is. Vizsgálatunk magában foglalta a teljes könyvelési állomány elemzését az árbevétel és a vevőkövetelések vonatkozásában, teszteltük az árbevétellel kapcsolatos könyvelési tételeket a szokatlan tranzakciók azonosítása érdekében. Mintavételes eljárással egyenlegközlő megerősítést végeztünk az év végi vevőkövetelések és éves vevő forgalmak megerősítésére. Mintán teszteltük a fordulónap körül elszámolt jelentős értékesítési tranzakciókat, továbbá a fordulónap után kibocsátott jóváíró számlákat, hogy megítéljük, hogy az árbevétel elszámolása a megfelelő időszakban történt-e, továbbá elemeztük a fordulónap közelében realizált árbevételt az év közbeni bevétel adatokkal összevetve. Analitikus vizsgálatokat végeztünk az árbevétel vonatkozásában, összehasonlítva a tény adatokat a várakozásainkkal, figyelembe véve a Társaság üzletmenetét. Értékeljük az árbevétellel kapcsolatos közzétételek megfelelőségét is.

Egyéb információk: Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2025. június 30-i fordulónapra készített Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentéséből állnak (a továbbiakban: „vezetőségi jelentés”). A vezetés felelős a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokról adott véleményünk nem vonatkozik a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak 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 felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

E felelősségünk teljesítése során a Konszolidált Vezetőségi (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 a vezetői jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályokat vettük figyelembe.

Mivel a Társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie arra, hogy a Konszolidált Vezetőségi (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 a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Csoport 2025. június 30-i fordulónapra készített Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2025. június 30-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény, valamint az előzőekben hivatkozott egyéb más jogszabályok vonatkozó előírásaival.

A Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a Konszolidált Vezetőségi (üzleti) jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Mivel a számviteli törvény 95/E. §-ban foglalt fenntarthatósági jelentésre vonatkozó feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkoznunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta („EU IFRS-ek”) – összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások 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 kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsátunk 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 észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált 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 a pénzügyi kimutatások 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 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 észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati 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 hívunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati

bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatásokban 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 Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfeleltünk 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 kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva 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 közt – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálni, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A Társaság a 2022. március 22-i közgyűlésén választotta meg a CMT Consulting Kft-t (székhely: 1095 Budapest, Ipar utca 5. 1. em.; cégjegyzékszám: 01-09-388885) az UBM Holding Nyrt. 2022., 2023., 2024., 2025. és 2026. június 30-i fordulónapi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára. Megbízásunk legkésőbb 2026. október 30-ig szól.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, az konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Társaság audit bizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, melyet 2025. október 10-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Társaság és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a vezetőségi jelentésben.

Jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásának az egységes elektronikus beszámolási formátumra vonatkozó rendelet követelményeinek való megfeleléséről készített jelentés

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Csoport 529900ACAB9KE7RVYT92-2025-06-30-0-hu.zip digitális fájlban lévő konszolidált pénzügyi kimutatásai („ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások”) prezentálásának az ESEF-rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelésére vonatkozóan.

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

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

- a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését;
- megfelelő iXBRL-címkék kiválasztását és alkalmazását az ESEF-rendelet követelményei szerint, szükség esetén megítélést alkalmazva, beleértve a releváns címkék teljeskörű alkalmazását, valamint a bővítő elemek megfelelő létrehozását és kapcsolását; és
- az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport 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 konszolidált 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 címkézés megismerését, a Csoport ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot, a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a Csoport által az XBRL jelölési nyelv használatával történő címkézése teljességének értékelését, az ESEF-taxonómiából választott iXBRL-elemek Csoport általi használatát és, ahol nem azonosítottak megfelelő elemet az ESEF-taxonómiában, a bővítő elemek létrehozása megfeleltetésének ellenőrzését, valamint a kapcsolat használatának értékelését a bővítő elemek vonatkozásában.

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

Vélemény

Véleményünk szerint a Csoport 2025. június 30-ával végződő évre vonatkozó, a 529900ACAB9KE7RVYT92-2025-06-30-0-hu.zip digitális fájlban lévő ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

Budapest, 2025. október 10.

Freiszberger Zsuzsanna

ügyvezető

CMT Consulting Kft.

1095 Budapest

Ipar utca 5. 1. em.

Nyilvántartásba-vételi szám: 004408

Freiszberger Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tagsági szám: 007229