

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A BAYER CONSTRUCT Zrt. részvényeseinek

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a BAYER CONSTRUCT Zrt. és leányvállalatai (továbbiakban „a Csoport”) mellékelt 2025. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 343.202 mFt, a korrigált adózott eredmény 16.331 mFt (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, valamint a konszolidációs számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2025. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „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 konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságoktól 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 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 konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. A vélemény alapja szakaszban leírt kérdésen felül az alábbiakban ismertetett kérdéseket határoztuk meg a jelentésünkben kommunikálandó kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdésekként.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett audit eljárások

1. Árbevétel - projekt elszámolás

A Csoport 237.942 mFt értékesítés nettó árbevételét realizált a tárgyév során, amely a pénzügyi kimutatások legjelentősebb tétele. A teljesítési fok alapján elhatárolt elhatárolások év végi mérlegértékei: Bevételek aktív időbeli elhatárolása: 17.101 mFt, Bevételek passzív időbeli elhatárolása: 28.534 mFt.

Az árbevétel elszámolása jelentős könyvvizsgálati figyelmet igényel az értékesítések tranzakciószáma és volumene, a projektelszámolás sajátosságai, valamint az esetleges manuális módosítások kockázata miatt.

A projekt elhatárolások kalkulációja, a projekt készültségi fok meghatározása menedzsment becsléseket tartalmaz, amely eredendően magasabb hibázási kockázatot rejt.

A fentiekre tekintettel, a pontosság, teljesség, előfordulás kockázataira vonatkozólag a területet kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésként azonosítottuk.

- Megismertük és értékeltük a Csoport hosszú távú építési szerződésekre vonatkozó bevétel-elszámolási számviteli politikáját, valamint annak megfelelőségét az alkalmazandó számviteli előírásokkal.
- Értékeltük a bevétel elszámolásához kapcsolódó kulcsfontosságú belső kontrollok kialakítását és bevezetését, különös tekintettel a projektköltségek nyomon követésére és jóváhagyására.
- Értékeltük a szerződések várható teljes költségének és készültségi fok meghatározásához alkalmazott menedzsmenti becsléseket, ideértve az alvállalkozói költségeket, anyagköltségeket és az esetleges műszaki kockázatokat.
- Minták kiválasztásával ellenőriztük a készültségi fok számítását alátámasztó dokumentumokat, beleértve a költségnyilvántartásokat, teljesítési igazolásokat és projektjelentéseket.
- Újrászámoltuk a kiválasztott szerződésekhez kapcsolódó bevételek és eredmények elszámolását, és összevetettük azokat a főkönyvi adatokkal.
- Vizsgáltuk a veszteséges szerződésekre vonatkozó céltartalékok megfelelőségét.
- Megvizsgáltuk a pénzügyi kimutatásokban szereplő, a hosszú távú építési szerződésekhez kapcsolódó közzétételek megfelelőségét és teljességét.

2. Kötvénykötelezettség és hitelállomány

A Csoport kamatozó kötelezettségállománya a konszolidált éves beszámoló mérlegében a következő elemeket tartalmazza:

- 30.100 mFt kötvény kötelezettség (ebből 3.010 mFt rövid lejáratú rész a Rövid lejáratú kölcsönök soron szerepel)
- 11.711 mFt hosszú lejáratú hitel és kölcsön
- 8.898 mFt rövid lejáratú hitel és kölcsön

Tekintettel a kamatozó kötelezettségek jelentős nagyságrendjére, a kapcsolódó megfelelési követelményekre és számviteli kérdésekre (besorolás, átértékelés) a vizsgálat során kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük ezt a területet.

- Megbeszéléseket folytattunk a vezetéssel a pénzügyi megfelelési mutatók (kovenánsok) és egyéb kritériumoknak való megfeleléssel kapcsolatban.
- Megismertük a vonatkozó hitelszerződések és kötvény tájékoztató tartalmát, feltételeit.
- Áttekintettük, vizsgáltuk a Csoport kovenáns számításait és jelentéseit és megítéltük azok hatását a hitelszerződések vonatkozó szabályainak tükrében.
- Áttekintettük, a legutolsó hitelminősítői jelentéseket,
- Vizsgáltuk a kötvények és hitelek egyenlegének, valamint a kamat és árfolyamelszámolások teljességét és pontosságát (egyenlegközlés, újrakalkuláció).
- Megvizsgáltuk a mérlegben történő rövid és hosszú lejáratú besorolások helyességét.

3. Tulajdoni részesedések és kölcsön követelések

A Csoport a Befektetett pénzügyi eszközök között 133.474 mFt értékben mutat ki részesedéseket (48.847 mFt), kölcsön-követeléseket (64.588) és értékpapírt (20.039 mFt).

A befektetések és kölcsönök megtérülésének értékelése jelentős menedzsmenti megítélést igényel, különösen a tartós értékvesztés fennállásának megítélése, valamint az esetleges értékvesztés mértékének meghatározása során.

A befektetésekhez kapcsolódó értékelések érzékenyek a jövőbeni pénzügyi teljesítményre és tervekre vonatkozó becslésekre és a gazdasági környezet változásaira, ezért a területet kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésként határoztuk meg.

- Megismertük és értékeltük a Csoport befektetésekre és kölcsön-követelésekre vonatkozó számviteli politikáját, valamint annak összhangját az alkalmazandó számviteli előírásokkal.
- Áttekintettük a tulajdoni részesedések és kölcsönök összetételét, jogcímeit és besorolását (pl. kapcsolt és egyéb vállalkozások), valamint értékeltük azok megfelelő bemutatását a pénzügyi kimutatásokban.
- Vizsgáltuk a menedzsment által végzett értékvesztési felmérések módszertanát és megítéltük, hogy az azonosított-e olyan körülményeket, amelyek tartós értékvesztés elszámolását tehetik szükségessé.
- A kiválasztott befektetések és kölcsönök esetében elemeztük az érintett társaságok saját tőke helyzetét, pénzügyi helyzetét, jövedelmezőségét és működési kilátásait, a rendelkezésre álló pénzügyi információkat.
- Megítéltük a külső szakértők által készített értékelési jelentések megbízhatóságát, az alkalmazott módszertan megfelelőségét, illetve egyes esetekben saját szakértő bevonásával megítéltük a részesedések piaci értékének lehetséges értéktartományát vagy a kölcsön követelések behajthatóságát.
- A kölcsönökre vonatkozólag egyenlegközlő levelek bekérésével validáltuk az egyenlegek helyességét, partner általi elismerését.
- Értékeltük a pénzügyi kimutatásokban szereplő, befektetésekhez és kölcsönökhöz kapcsolódó közzétételek megfelelőségét és teljességét.

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2025. évi konszolidált évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves beszámolónak 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 konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2025. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2025. évi konszolidált éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozóan, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben 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 a konszolidált éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel 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 éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló 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 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 Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló 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 Könyvvizsgálói 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 konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 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 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 éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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 a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati 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.

Budapest, 2026. április 30.

.....
Molnár Andrea Kinga
Partner

Forvis Mazars Kft.
1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8.
Nyilvántartási szám: 000220

.....
Benedek Zoltán László
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 007317