Elektronikusan aláírta:
Freiszberger Zsuzsanna
2026-10-09 15:10:11 +0200
Szigró

CMT Consulting Kft.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

AZ UBM HOLDING NYRT. RÉSZVÉNYESEI RÉSZÉRE

Vélemény

Elvégeztük az **UBM Holding Nyrt.** („a Társaság") 529900ACAB9KE7RVYT92-2026-06-30-1-hu.zip[1] digitális fájlban lévő 2026. június 30-i fordulónapra készített egyedi éves pénzügyi kimutatásoknak a könyvvizsgálatát, amely egyedi éves pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-i fordulónapra készített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege **25.922.836 E Ft**, a tárgyévi átfogó jövedelem **22.414 E Ft veszteség**-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, saját tőke változásainak kimutatásából, cash flow kimutatásából, valamint a számviteli politika lényeges elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből állnak.

Véleményünk szerint az egyedi éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2026. június 30-i fordulónapon fennálló pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek") összhangban, valamint az egyedi éves pénzügyi kimutatások minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény") EU IFRS-ek szerint összeállított egyedi éves 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 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 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

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra

[1] fent hivatkozott 529900ACAB9KE7RVYT92-2026-06-30-1-hu.zip egyedi éves pénzügyi kimutatások digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal: c276da92c58020039c75b5ea7650ee0a50e9a9275f468efb55eb05baa9895d8a

vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Részesedések	
A kérdés részletes kifejtését az egyedi éves pénzügyi kimutatások kiegészítő megjegyzéseinek 6. és 8. pontja tartalmazza. A részesedések között kerül kimutatásra a Társaságnak az UBM Trade Zrt-ben lévő 25,7 milliárd Ft könyv szerinti értékű tulajdonrésze. A Társaság a részesedést bekerülési értéken tartja nyilván az IAS 27 alapján, és a fordulónapon értékeli, hogy értékvesztés elszámolását indokló eseményt azonosít-e. Emellett minden fordulónapra megtérülés számítást is készít a részedések kapcsán. A Társaság a tárgyévben nem tartotta indokoltnak értékvesztés elszámolását. A részesedés megtérülésének vizsgálata, esetleges értékvesztésének meghatározása jelentős becsléseket tartalmaz és érzékeny a feltételezések változására. A fentiekre tekintettel a részesedés év végi értékelését kulcsfontosságú területnek minősítettük.	Könyvvizsgálati eljárásaink során megvizsgáltuk a vezetés által elkészített értékvesztés modellben alkalmazott feltételezések észszerűségét az alábbi eljárások segítségével: Megismertük a részesedések értékelésére vonatkozó számviteli politikákat Felmértük a részesedések értékelésével kapcsolatos alapvető belső folyamatokat Felmértük és értékeltük a Társaság által a részesedés piaci értékének meghatározásához alkalmazott módszertant és a menedzsment által alkalmazott feltételezéseket Az értékelés módszertanának vizsgálata során, ahol szükségesnek ítéltük, bevontuk az értékelési szakértőnket; Értékeltük a részesedésekkel kapcsolatos közzétételek megfelelőségét is.

Egyéb információk: Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2026. június 30-i fordulónapra készített Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentéséből állnak. A vezetés felelős az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az egyedi éves pénzügyi kimutatásra adott véleményünk nem vonatkozik az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentésre.

Az egyedi éves pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentés lényegesen ellentmond-e az egyedi éves 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 jutottunk, 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 az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentés és az egyedi éves pénzügyi kimutatás összhangjáról vélemény nyilvánítása.

E felelősségünk teljesítése során az Egyedi 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 az Egyedi Vezetőségi (üzleti) 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 az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie arra, hogy az Egyedi 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 az Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2026. június 30-i fordulónapra készített Egyedi Vezetőségi (üzleti) jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2026. június 30-i fordulónapra készített egyedi éves pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény, valamint az előzőekben hivatkozott egyéb más jogszabályok vonatkozó előírásaival.

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

Továbbá nyilatkozunk, hogy az Egyedi 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 a pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó 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 pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak 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 Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsátsunk 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 pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti és a könyvvizsgálatra vonatkozó Magyarországon hatályos törvényekkel és egyéb jogszabályokkal – ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is – összhangban elvégzett 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 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 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 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 a 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 a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a 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 Társaság 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 ennélfogva 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 ésszerű 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 Könyvvizsgálati 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 egyedi éves 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 egyedi éves pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Társaság audit bizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, melyet 2026. október 09-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanácsa 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

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

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

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 egyedi éves pénzügyi kimutatások üzleti évében, a megelőző üzleti évre vonatkozóan a Társaság nem volt köteles társaságiadó-információkat tartalmazó jelentést készíteni és nyilvánosságra hozni.

Az egyedi éves pénzügyi kimutatások prezentálásának az egységes elektronikus beszámolási formátumra vonatkozó rendelet követelményeinek való megfeleléséről készített jelentés

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Társaság 529900ACAB9KE7RVYT92-2026-06-30-1-hu.zip digitális fájlban lévő egyedi éves 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 szerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Vélemény

Véleményünk szerint a Társaság 2026. június 30-ával végződő évre vonatkozó, a 529900ACAB9KE7RVYT92-2026-06-30-1-hu.zip digitális fájlban lévő ESEF formátumú egyedi éves pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

Budapest, 2026. október 09.

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