

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A WINGHOLDING Zrt. részvényeseinek

Jelentés a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük WINGHOLDING Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 5493007KL2J7RYZ1HT20-2021-12-31-hu.xhtml¹ digitális fájlban lévő 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 877.891.862 E Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény 55.173.411 E Ft nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2021. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

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.

¹ fent hivatkozott. 5493007KL2J7RYZ1HT20-2021-12-31-hu.xhtml konszolidált pénzügyi kimutatás digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
76BC30CE9CE1305253F9FDFFFE856DD3201342A81E8D472AAF95C560E64F3472

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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 terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálatieljárások
Befektetési célú ingatlanok értékelése	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 13. megjegyzésében) A Csoport 338.993.017 E Ft értékben mutat ki befektetési célú ingatlanokat 2021. december 31-én. A Csoport az IAS 40 előírásainak megfelelően valós érték modell alkalmaz a befektetési célú ingatlanok értékelésre. A mérleg fordulónapján a Csoport Vezetése minden valós értéken értékelt befektetési célú és folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházásokra vonatkozóan elkészítette az értékelést. Ezen értékelések jelentős mértékben a Vezetés feltételezésein és várakozásain alapszanak. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban 4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai megjegyzésében leírtak szerint a befektetési célú ingatlanok értékének meghatározása szakmai megítélés alkalmazását teszi szükségessé azért kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazzák: -a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározásával kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és értékelése -az értékelés módszertanának vizsgálata során, bevontuk értékelési szakértőket, segítségükkel felülvizsgáltuk a befektetési célú ingatlanok értékelését, vizsgáltuk a felhasznált feltételezéseket és becsléseket beleértve: - o az alkalmazott értékelési módszerek helyességének értékelését és annak ellenőrzése, hogy a kapott értékelések megfelelnek-e a piaci feltételeknek, - o az ingatlan valós értékének meghatározásához használt modellekben alkalmazott adatok helyességének értékelése, - o bérleti díjak piaci értékének megfelelőségének elemzése, - o folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások vonatkozásában az alkalmazott áraknak elemzése vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.
Készletek értékelése	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 19. megjegyzésében) A Csoport 155.898.518 E Ft értékben mutat ki készleteket 2021. december 31-én, amelyek főként lakásfejlesztési projektekhez kapcsolódnak, azaz	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazzák: -a készletértékeléssel különösen a nettó realizálható érték meghatározásával kapcsolatos

földterületek, épülő lakóingatlanok, ingatlanfejlesztések és eladó telek. A Csoport a készleteket a bekerülési, - átalakítási költségek és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értékeli. A nettó realizálható érték meghatározása a Vezetés szakmai megítélésén alapszik, mint például az egyes eszközök becsült eladási ára, a tranzakció időtartalmára vonatkozó előrejelzések, vagy teljes beruházási költségre és a beruházási projekt időtartamára vonatkozó feltételezések. Csoport Vezetése minden lezárt fejlesztési projekt esetében elemzi és felméri a készletek leírásának szükségességét. A konszolidált pénzügyi kimutatásokban 4. Számviteli becslések és a bizonytalanság forrásai megjegyzésében leírtak szerint a készletek értékének meghatározása szakmai megítélés alkalmazását teszi szükségessé, azért kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	alapvető belső kontrollok felmérése és értékelése, -készletek nettó realizálható értékének megállapítása során alkalmazott főbb feltételezések elemzése, beleértve a beruházási költségvetésekre vonatkozó főbb becsléseket, többek között a következőket: ○ eladási árak összevetése más hasonló befektetések piaci áraival, ○ a becsült költségekre vonatkozó feltételezések elemzése, beleértve más hasonló beruházások piaci költségeinek összemérésével - vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket a konszolidált pénzügyi kimutatásokban
Tartozások kötvénykibocsátásból	
(Részlet a konszolidált pénzügyi kimutatások 26. megjegyzésében) A Csoport 246.358.845 E Ft értékben mutat ki tartozásokat szabályozott piacra bevezetett kötvénykibocsátásból 2021. december 31-én. A kötvénykibocsátásból származó kötelezettség számviteli elszámolását, különös tekintettel az értékelésre és a konszolidált pénzügyi kimutatásokban történő bemutatásra, valamint a kapcsolódó kamatelszámolást kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták: -a kötvénykibocsátásból származó tartozások elszámolással kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és vizsgálata, -külső megerősítést kértük a kötvény kibocsátását végző szervezettől a kibocsátott kötvények forgalomban lévő darabszámára és névértékére vonatkozóan, -a kötvénykibocsátásból származó amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek egyenlegének, valamint a kapcsolódó kamat- és árfolyam elhatárolások felülvizsgálata, -vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Akvíziók számviteli kezelése	
(Részletek a konszolidált pénzügyi kimutatások 35. jegyzetében) A Csoport Archimom Csoport feletti irányítás közvetett megszerzésével kapcsolatban 3.782.481 E Ft értékben számolt el nyereséget az akvizíció időpontjában. Az akvizíciók során a megszerzett befektetett eszközök (immateriális javak és befektetési célú ingatlanok) és forgóeszközök (készletek) értékelése jelentős hatással bír a konszolidált pénzügyi kimutatásokra, továbbá jelentős szakmai megítélést igényel. Az akvizíció számviteli kezelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek tekintendő, figyelemmel megszerzett eszközök és kötelezettségek valós értékének meghatározására, amely a Vezetés szakmai megítélésén alapszik, különös tekintettel az alábbi eszközöket: - befektetési célú ingatlanok értéke; - készletek értéke; - licenzek értéke.	Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazzák: - az akvizíció módjának meghatározásával kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és értékelése, - az akvizíció módszertanával és releváns számviteli standardoknak való megfeleléssel kapcsolatos alapvető belső kontrollok felmérése és értékelése, - a vételár meghatározásában, valamint az értékelési modellekben alkalmazott főbb feltételezések vizsgálata, - az alkalmazott diszkontráták vizsgálata, - a Csoport vezetése által felkért külső szakértők függetlenségének értékelése - az akvizícióból származó nyereség értékelése és elemzése, - vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Egyéb kérdések

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk a konszolidált pénzügyi kimutatásokat tartalmazó - jelentésünkben elektronikusan azonosított - digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt információkból és 2021. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák a pénzügyi kimutatásokat és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy az üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek, és erről, valamint az üzleti jelentés és a pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2021. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal 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 konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a 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 bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal 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 Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált 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 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 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra 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.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk 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 biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a 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 között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, 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 Tanács 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 2021. április 28-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a WINGHOLDING Zrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 12 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a WINGHOLDING Zrt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2022. április 27-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a WINGHOLDING Zrt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2022. április 27.



.....
Bodor Kornél

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005343