



Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Tel. (36 1) 457 3860 | Fax. (36 1) 367 2800 | E-mail: info@bif.hu

**5. sz. melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
2017. április 28-án tartandó 2017. évi rendes Közgyűlésének
előterjesztéséhez**

**A Könyvvizsgáló jelentése a 2016. évi, nemzetközi pénzügyi
beszámolási standardok szerint készült konszolidált éves jelentésről**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
A BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI NYRT.
RÉSZVÉNYESEI ÉS IGAZGATÓSÁGA RÉSZÉRE

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

Vélemény

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai (együtt „a Csoport”) mellékelt, 2016. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 19.361.636 eFt, -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi nettó eredmény 1.395.057 eFt nyereség-, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz fűzött megjegyzésekből állnak, beleértve a jelentős számviteli politikák összefoglalását.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások minden lényeges szempontból megbízható és valós képet adnak a Csoport 2016. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról, az EU által befogadott nemzetközi pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban.

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 könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk a Csoporttól a Magyarországon hatályos etikai követelményekkel összhangban, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ugyanezen etikai követelmények alapján.

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a konszolidált éves pénzügyi kimutatások kiegészítő megjegyzések 46. oldalán a folyamatban lévő peres eljárások cím alatti 3. megjegyzésre, a Tőzsdei Egyéni Befektetők Érdekvédelmi Szövetsége által, a Társaság egyes közgyűlési és igazgatótanácsi határozatainak hatályon kívül helyezése és végrehajtásának felfüggesztése tárgyában indított keresetére, továbbá a folyamatban lévő törvényességi felüyeleti eljárásokra. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

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 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>Befektetési célú ingatlanok</i>	
<p>A kérdés részletes kifejtését a konszolidált éves pénzügyi kimutatások 2.1.4.1. és 3. pontjai „Befektetési célú ingatlanok” fejezetek tartalmazzák.</p> <p>A Társaság a tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli. Minden év december 31-ére vonatkozóan megtörtént (megtörténik) az ingatlanok piaci értékének aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembe vételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) kerül alkalmazásra, majd az ingatlanok piaci értéke az óvatosság elve alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési ingatlanok esetében, ahol döntés született azok értékesítéséről, és az értékesítés meg is kezdődött, a valós érték számítási metódus abból indul ki, hogy az eszköznek van aktív piaca, vagyis léteznek megkötött adásvételi szerződések. A valós érték meghatározásához az ingatlan tényleges piaci ára, vagyis a már megkötött adásvételi szerződésekben szereplő eladási ár (ezekből számított átlagár) szolgáltatja a legjobb alapot. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség a tárgyidőszakban kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron).</p> <p>A befektetési célú ingatlanok év végi értékelése kulcsfontosságú terület, mivel a Társasági vagyon jelentős részét képezi. A tárgyévi adózott eredmény döntő része is ingatlan eladásból származott.</p>	<p>Megvizsgáltuk a Csoport által a befektetési célú ingatlanok valós érték meghatározásával kapcsolatban kialakított kulcsfontosságú belső kontrollok működését.</p> <p>Megvizsgáltuk a külső ingatlanszakértő által alkalmazott értékelési modellek megfelelőségét, azok input adatainak pontosságát, az alkalmazott feltételezéseket, beleértve a menedzsment becsléseket.</p> <p>Mintavétel alapján újraértékeljük a valós értéken értékelt befektetési célú ingatlanokat és megvizsgáltuk, hogy azok elszámolása összhangban van-e a vonatkozó számviteli standardok előírásaival.</p> <p>Áttekintettük az ingatlanok tulajdoni lapjait.</p> <p>A tárgyévi állomány csökkenések elszámolását tételesen ellenőriztük.</p> <p>Megvizsgáltuk a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek megfelelőségét.</p>
<i>Deviza hitel</i>	
<p>A kérdés részletes kifejtését a konszolidált éves pénzügyi kimutatások 2.1.10. és 13. pontjában lévő „Pénzügyi kötelezettségek” és „Hosszúlejáratú pénzügyi kötelezettségek” fejezet tartalmazza.</p> <p>A CIB Bank Zrt-től felvett euró hitel lejárat: 2018.03.31. A hitel biztosítékai: ingatlanokon jelzálogjog bejegyzés, követelés beszámítás, opciós vételi jog.</p>	<p>Vizsgáltuk a Csoport által a pénzügyi kötelezettségek nyilvántartására, elszámolására használt szabályok megfelelő alkalmazását, a vonatkozó standardok előírásaival való összhangot.</p> <p>Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.</p>

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés (vezetői jelentés)

Az egyéb információk a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentéséből (vezetői jelentés) állnak. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások 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 pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

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

Véleményünk szerint a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentése összhangban van a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. és Leányvállalatai 2016. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a konszolidált 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 elfogadott 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 közzé tegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

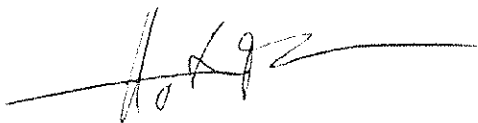
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - 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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. 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 Csoport 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 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 az konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollinak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 07.



Honti Péter
ügyvezető



Tóth Julianna
kamarai tag könyvvizsgáló
006646

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
000171