



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

3. 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 egyedi beszámolóról

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

Vélemény

Elvégeztük a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 9.307.757 eFt, az adózott eredmény 1.216.059 eFt (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

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 éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 29. 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 kiegészítő melléklet 30. oldalán 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 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
Ingatlanok	
<p>A kérdés részletes kifejtését az éves beszámoló kiegészítő mellékletének II. Specifikus rész I. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések A.II/11. pontjában lévő „Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok” fejezet tartalmazza.</p> <p>A Társaság a tulajdonában lévő ingatlanok évvégi nettó értéke 3.772.329 eFt. A társaság hat irodaházat és két parkolóházat, valamint egy kastélyszállót birtokol és két átmenetileg hasznosított épülettel rendelkezik. Az ingatlanok kiváló lokációja következtében a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája alatt van a társasági mutató. Gyakorlatilag alig van üres irodája a Társaságnak. Az év során 2 db ingatlan (telek) értékesítésére került sor. Az ingatlanokat amortizált bekerülési értéken tartja nyilván a társaság. A bérbeadott ingatlanokon a tárgyévben jelentős fejlesztések nem voltak - a bekerülési értékek vonatkozásában lényegi növekedés nem volt. A tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenés összege 317.508 eFt. A bérbeadott épületekre 6 % értékcsökkenési leírást alkalmaz a Társaság, az adótörvény által érvényesíthető leírási kulcs 5 %. 2016. december 31-én terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem volt szükség.</p> <p>Az ingatlanok év végi értékelése (esetleges terven felüli értékcsökkenése) kihasználtságarányos értékcsökkentése, kulcsfontosságú terület, mivel a Társasági vagyon jelentős részét képezi. A tárgyévi adózott eredmény döntő része is a két ingatlan eladásból származott.</p>	<p>Alapvető vizsgálati eljárás keretében a fordulónapra egyeztetettük a számlaegyenlegeket az analitikus nyilvántartásokkal. Áttekintettük az ingatlanok tulajdoni lapjait.</p> <p>A tárgyévi állomány csökkenések elszámolását tételesen ellenőriztük.</p> <p>Az értékcsökkenés elszámolását illetően áttekintettük az amortizáció elszámolásával kapcsolatos alapvető belső kontrollokat és ellenőriztük azok működését. Mintavétel alapján a kiválasztott tételek esetében teszteltük az elszámolt értékcsökkenést, az adóalap módosításnál a kihasználtságarányos számítást.</p> <p>Elemző eljárás keretében áttekintettük az ingatlanok fordulónapi piaci értékelését és kontrolláltuk az amortizált bekerülési érték és a piaci érték viszonyát.</p> <p>Az Ingatlanok fordulónapi könyv szerinti értékét megfelelőnek tartjuk.</p>
Deviza hitel	
<p>A kérdés részletes kifejtését az éves beszámoló kiegészítő mellékletének II. Specifikus rész I. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések F.II és F.III/95 pontjában lévő „Hosszúlejáratú kötelezettségek” és „Rövidlejáratú hitelek” fejezet tartalmazza.</p> <p>A CIB Bank Zrt-től felvett euró hitel lejárat: 2018.03.31.</p> <p>A hitel biztosítékai: ingatlanokon jelzálogjog bejegyzés, követelés beszámítás, opciós vételi jog.</p>	<p>Vizsgáltuk a releváns számviteli szabályok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat, hogy a vonatkozó standardok előírásaival összhangban vannak-e? Vizsgáltuk a közzétételek megfelelőségét.</p> <p>A beszámolóban szereplő „Egyéb hosszúlejáratú hitelek” és „Rövidlejáratú hitelek” értékét megfelelőnek tartjuk.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2016. évi üzleti jelentéséből 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 éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy az 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 az 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. 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. Az üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság 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 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 az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtében a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizgálatáért való felelőssége

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

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

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló 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 Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan vélemény 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 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 az éves beszámolóban 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 az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban 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 Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. március 22.



Honti Péter
ügyvezető



Tóth Julianna
kamarai tag könyvvizsgáló
006646

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