



**3. számú melléklet
a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.
közgyűlési hatáskörben eljáró Igazgatótanácsa részére készült
előterjesztéshez**

**A Könyvvizsgáló jelentése a Társaság Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok (IFRS) szerint készített 2020. évi auditált Egyedi Éves Pénzügyi
Kimutatásairól és Üzleti (vezetőségi) Jelentéséről**

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

Vélemény

Elvégeztük a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** („a Társaság”) 2020. évi Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege **65.470.528 E Ft**, az az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi adózott eredmény **4.472.127 E Ft (nyereség)**, a tárgyévi teljes átfogó jövedelem **4.125.058 E Ft (nyereség)** -, saját tőke változás kimutatásból, cash flow kimutatásból, valamint a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött kiegészítő megjegyzésekből állnak, beleértve a jelentős számviteli politikák összefoglalását.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash flow-iról, az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal („IFRS”) összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

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 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 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 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 különvéleményt.

Teljesítettük „a könyvvizsgálónak a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a

könyvvizsgálatunk magába foglalta a pénzügyi kimutatásokban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei – beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is – nyújtanak alapot a pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Ingatlanok	
<p>A kérdés részletes kifejtését a Kiegészítő megjegyzések II/1.3.1. és III/1. 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 figyelembevételével 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. 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, illetve befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős becsléseket tartalmaz a jövőbeni bérleti díjak, az infláció és az ingatlanok kiadottsága tekintetében.</p>	<p>Megvizsgáltuk a Társaság által a befektetési célú ingatlanok valós érték meghatározásával kapcsolatban kialakított kulcsfontosságú belső kontrollok működését.</p> <p>Vagyonértékelő szakembereink bevonásával megvizsgáltuk a külső ingatlanszakértő által alkalmazott értékelési modellek megfelelőségét, azok input adatainak pontosságát, az alkalmazott feltételezéseket – beleértve a menedzsment becsléseket - hogy megítéljük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.</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 növekedések elszámolását tételesen ellenőriztük.</p> <p>Megvizsgáltuk a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek megfelelőségét.</p>
Hitelek	
<p>A kérdés részletes kifejtését a Kiegészítő megjegyzések II.1.9. és III. 13. és 17. pontjában lévő „Pénzügyi kötelezettségek”, „Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek” és „Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek” fejezet tartalmazza.</p> <p>A Társaság korábbi hiteleinek egy részét 2020-ban a Takarékbank Zrt-vel kötött megállapodások alapján refinanszírozta, valamint további hiteleket vett fel a Takarékbank Zrt-től.</p> <p>A hitelek biztosítékait a kiegészítő megjegyzések IV. 1.1-es pontja tartalmazza.</p> <p>A hitelek vizsgálata kulcsfontosságú terület, mivel a Kötelezettségek jelentős részét (86%-át) képezik, összesen 19.941.333 ezer Ft összegben.</p>	<p>A hitelek ellenőrzésével kapcsolatos eljárásaink során visszaigazolást kértünk a hitelt biztosító pénzügyintézetektől. Elkértük a hitelszerződéseket, vizsgáltuk a feltételeknek való megfelelést. Ellenőriztük továbbá a kamatok elszámolásának megfelelőségét, valamint a következő évben esedékes törlesztőrészek átsorolását. Elkértük és megvizsgáltuk a 2020. évben történt refinanszírozás dokumentumait.</p> <p>Vizsgáltuk a Társaság 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: Az üzleti (vezetőségi) jelentés

Az egyéb információk a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** 2020. évi üzleti (vezetőségi) jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti (vezetőségi) jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokról adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti (vezetőségi) jelentésre.

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

Mivel a Társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti (vezetőségi) jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie arra, hogy az üzleti (vezetőségi) 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 (vezetőségi) jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) és h) pontjában meghatározott információkat, valamint hogy az üzleti (vezetőségi) jelentés tartalmazza-e a számviteli törvény 95/C. §-a szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** 2020. évi üzleti (vezetőségi) jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.** 2020. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Továbbá nyilatkozunk, hogy az üzleti (vezetőségi) jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. §. (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat. A Társaság üzleti (vezetőségi) jelentése nem tartalmazza a számviteli törvény 95/C. §, illetve a 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást, mivel a Társaság a 95/C. § alapján erre nem kötelezett.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti (vezetőségi) jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti (vezetőségi) 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 pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal és a számviteli törvény kiegészítő rendelkezéseivel 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 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 közzétegye 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 bocssássunk 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 könyvvizsgálói 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 ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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, minősíteniünk 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 ennél fogva 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 2020. április 29-i közgyűlésén választotta meg társaságunkat a **Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt** 2020. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára. Megbízásunk legkésőbb 2021. május 15-ig szól. Társaságunk megbízása 2012. május 1-jétől gyakorlatilag folyamatos, azt 2017. május 15-től 2017. augusztus 15-ig szakadt meg másik könyvvizsgáló Társaság megválasztása, majd visszahívása miatt.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelenésben foglalt, az egyedi pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Társaság audit bizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, melyet 2021. április 19-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 és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek az üzleti (vezetőségi) jelentésben.

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

Budapest, 2021. április 19.



Honti Péter
ügyvezető



Freiszberger Zsuzsanna
kamarai tag könyvvizsgáló
007229

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