

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Nyrt. részvényesei részére

A konszolidált pénzügyi kimutatás könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **21 420 943 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **1 360 397 ezer Ft nyereség-**, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a jelentős számviteli politikák összefoglalásából és az egyéb magyarázó információkból állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2020. 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.

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 kérdés**Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Bevételek elszámolása

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.1.3, 2.3.3 és 26. megjegyzéseire

A realizált árbevétel kiemelten fontos mutató a Csoport teljesítményének megítéléséhez. Ennek megfelelően biztosítani kell, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások valós, pontos és a tárgyévvel érintő árbevétel tartalmazzanak. Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítéskor kerülnek elszámolásra.

Speciális árbevételi forrást jelentenek a pénzügyi intézményektől járó közvetítői díjak, amelyek lehetnek szerzési jutalékok és fenntartási (speratív) jutalékok. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben kerül elszámolásra, a fenntartási jutalék ellenben a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért jár. A fenntartási jutalék esetében a Csoport a tárgyévben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakra elszámolandó várható (járó) jutalékot is, figyelembe véve a korábbi évek tapasztalati számai alapján becsült hitelfelmondások mértékét. A fentiek alapján a fenntartási (speratív) jutalék elszámolása hordoz becslési bizonytalanságot.

Könyvvizsgálati eljárásaink az árbevétel elszámolás alátámasztására kontrollteszteket és alapvető könyvvizsgálati eljárásokat egyaránt tartalmaztak a következők szerint.

Elvégeztük az értékesítési folyamat vizsgálatát a franchise rendszer üzemeltetési, a saját ingatlanközvetítő irodahálózat működtetési és a pénzügyi közvetítési tevékenységekre vonatkozóan, melynek során felmértük az adott folyamatban rejlő kockázatokat, a kapcsolódó kontrollok meglétét és teszteltük a könyvvizsgálatunk szempontjából releváns kontrollok működését, megbízhatóságát.

Az árbevétel valóságát és pontosságát mintavételes eljárások keretében teszteltük és a választott tételeket alapbizonylatokkal egyeztetettük.

Ellenőriztük a vezetés által becsült, tárgyévre járó, de a pénzügyi intézmény által még el nem számolt fenntartási jutalék megfelelőségét az alkalmazott kalkulációs modell és az abban foglalt feltételezések kritikai értékelésével.

Teszteltük a fordulónapot követően kiállított árbevétel sztornó számlákat, hogy megbizonyosodjunk arról, hogy azok nem kapcsolódnak a 2020-as üzleti évre elszámolt árbevételhez.

Teszteltük az árbevételre érintő vegyes (manuális) könyvelési tételeket, annak érdekében, hogy azonosítsuk a szokatlan, az üzletmenettel nem összeegyeztethető tételeket, valamint megvizsgáltuk a kiválasztott tételeket alátámasztó bizonylatokat.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés**Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Goodwill értékelése

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.1.5, 2.1.7, 2.3.1 és 7. megjegyzéseire

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban jelentős összeget tesz ki a goodwill mérlegértéke (2020. december 31-én 1.701.769 ezer Ft, 2019. december 31-én 1.359.972 ezer Ft). A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megterülni.

A vonatkozó standardoknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A goodwill pénztermelő egységekhez kerül hozzárendelésre, a pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján kerül meghatározásra.

A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-it és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték. Az értékvesztés teszt alapján a tárgyévben nem került sor értékvesztés elszámolására.

A becslés számos feltételezésen alapul a pénztermelő egységek használati értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a goodwill értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink a goodwill értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Ellenőriztük a pénztermelő egységek vezetés által becsült jövőben várható cash flow-inak megfelelőségét az alkalmazott kalkulációs modell és az abban foglalt feltételezések ésszerűségének és megalapozottságának kritikai értékelésével.

Ellenőriztük a cash flow előrejelzésekben használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Értékeljük az előrejelzések szenzitivitását a modellben alkalmazott feltételezések változásaira. Ellenőriztük az előző évben a tárgyidőszakra adott előrejelzés teljesülését.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés**Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Befektetési célú ingatlanok értékelése

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.1.13, 2.3.4, 4, és 27. megjegyzéseire

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2020. december 31-én 1.868.721 ezer Ft, 2019. december 31-én 1.836.000 ezer Ft. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében 30.800 ezer Ft átértékelési különbözet került elszámolásra az egyéb működési bevételek között.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a befektetési célú ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink a befektetési célú ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeljük a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.

Értékeljük az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján.

Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2020. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a 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. 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.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

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

Véleményünk szerint a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2020. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti 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 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 közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli 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 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 konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok 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 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 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 véleményünk 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 konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítására, 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 hívunk 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 Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben 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 Társaság 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 ésszerűen 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 ésszerű 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 Könyvvizsgálói Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2020. április 17-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a Duna House Holding Nyrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 6 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 Duna House Holding Nyrt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. március 26-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

Nem könyvvizsgálói 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 Duna House Holding Nyrt. és az általa kontrollált vállalkozások részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban vagy a konszolidált üzleti jelentésben.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2021. március 26.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387

Baumgartner Ferenc
Ügyvezető

Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128