

Független könyvvizsgálói jelentés

a Duna House Holding Nyrt. közgyűlése elé terjesztett éves beszámolóról
a Duna House Holding Nyrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2016. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **5 991 612 ezer Ft** -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **1 144 604 ezer 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 éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban foglaltakkal összhangban.

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 konszolidált éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

A konszolidált éves pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Csoporttól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek 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 konszolidált éves pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

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

Bevételek elszámolása

Hivatkozással a konszolidált éves 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 éves pénzügyi kimutatások valós, pontos és a tárgyévvet érintő árbevétel tartalmazzanak. Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítéskor kerülnek elszámolásra.

Speciális árbevételi forrást jelentenek a pénzügyi intézményektől járó közvetítói 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 valódiságát 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 2016. december 31-i fordulónapot megelőző utolsó és az azt követő első árbevétel számlákkal kapcsolatban azt, hogy megfelelő időszakra kerültek-e könyvelésre. Szintén teszteltük a fenti fordulónapot követően kiállított árbevétel sztornó számlákat, hogy megbizonyosodjunk arról, hogy azok nem kapcsolódnak a 2016-os üzleti évre elszámolt árbevételhez.

Teszteltük az árbevételre érintő manuális könyveléseket az azokat alátámasztó könyvvizsgálati bizonyítékok alapján annak érdekében, hogy azonosítsuk a szokatlan tételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

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.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

**Könyvvizsgálati válaszunk a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdésre**

Befektetési célú ingatlanok értékelése

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

A Csoport konszolidált éves pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2016. december 31-én 939 362 ezer Ft. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében 188 032 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.

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

Értékeltek 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.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Társult és közös vállalkozásokban való befektetések értékelése

Hivatkozással a konszolidált éves pénzügyi kimutatások 2.4 és 7. megjegyzéseire

A Duna House Holding Nyrt. 50%-os tulajdonrészrel rendelkezik a MyCity Residential Development Kft-ben és annak 100%-ban tulajdonolt leányvállalataiban illetve egy 50%-ban tulajdonolt közös vezetési társaságában (a továbbiakban "MyCity"). A fenti társult és közös vezetési vállalkozásokban birtokolt befektetés tőke módszerrel értékelendő, azaz a MyCity nettó eszközérték növekedéséből a Csoportra jutó 50%-os résszel, 505 273 ezer Ft-tal nőtt a társult és közös vállalkozásokban való befektetés mérlegértéke.

A MyCity nettó eszközérték növekedésének kiemelkedő része a MyCity befektetési célú ingatlanjainak valós értékeléséből származó átértékelési nyereség következménye.

Könyvvizsgálati eljárásaink a társult és közös vállalkozásokban való befektetések értékelésével kapcsolatban a befektetési célú ingatlanok értékelésénél alkalmazott eljárásokon alapultak.

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

Értékeltek 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.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre
A társult és közös vállalkozásokban való befektetések értékelésének vizsgálata ezért az előző kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés kapcsán, azaz a befektetési célú ingatlanok értékelésénél leírtak miatt jelentett jelentős szakmai feladatot.	Ellenőriztük a MyCity befektetések nettó eszközérték változásából a Csoportra jutó rész kalkulációjának pontosságát. Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb kérdések

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelen független könyvvizsgálói jelentés a soron következő közgyűlésre, a tulajdonosi határozat meghozatala céljából készült és így nem tartalmazza az ezen a közgyűlésen meghozandó határozatok esetleges hatását. Ennek megfelelően a mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatások és a jelen független könyvvizsgálói jelentés a jogszabályok szerinti közzétételre és letétbe helyezésre nem alkalmas és nem használható.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá a konszolidált üzleti jelentésnek a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

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.

Mivel a Duna House Holding Nyrt. átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért a konszolidált üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, összhangban van a Duna House Holding Nyrt. és leányvállalatai 2016. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

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.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban a konszolidált 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) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Továbbá nyilatkozunk arról, hogy rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdésének a)-d) és g) pontjában említett információkat.

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

A vezetés felelős a konszolidált éves 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 éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált éves pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált éves 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 éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált éves 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 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 éves 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:

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.

- Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált éves 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 eredő, 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 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 éves pénzügyi kimutatásokban 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 Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált éves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált éves 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.

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 kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

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 éves 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.

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

Budapest, 2017. március 27.

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

Jasper Zsuzsanna
Ügyvezető

Kékesi Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007128