

HANNÁK ÉS TÁRSA
Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.
Cg. 01-09-367925
Adószám: 1-2020830-2-43
Könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási szám: 000153

H-1221 BUDAPEST, Arany J. út 62.
E-mail: hannakgyorgy@t-online.hu

Tel: +36 (1) 226-2254
+36(30) 9345-300

ikt.sz.: hgy/16/2022/ph.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a
PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. alapítójának,
a
Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének

Vélemény

Elvégeztük a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-041768, adószáma: 10706996-2-42) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2 657 827 eFt, az adózott eredmény -63 608 eFt veszteség -, 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 PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) 2021. 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”).

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 éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 megfelelek(ünk) az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Figyelemfelhívás

- Már a Társaság 2020. évi könyvvizsgálói jelentése felhívta a figyelmet, hogy a 2021-es évben (a 2020. évi nyereség ellenére) veszteségeket okozhat az adott időszakban elrendelt többlépcsős kormányzati pénzelvonás, továbbá a nem lakás célú helyiségek bérleti díjainak egyes időszakokat érintő ki nem számlázhatósága, melyek tényszerűen a tárgyév

veszteségében már meg is jelentek.

A saját tőke 2021. évi jelentős csökkenése fel kell, hogy hívja mind a vezetést, mind az Alapító figyelmét, hogy – külső körülmények várható változatlansága, esetleges rosszabbodása – további veszteségeket okozhat, melyet elsősorban a költséggazdálkodás tudatos, folyamatos és részletes költségelemzéseken alapuló és rendszeres tervkorrekciókon nyugvó karbantartásával lehetne csak mérsékelni, mivel a bevételek növelésének gátat szabhat a most még számszerűen nem látható, de feltételezhetően bekövetkező bevételkiesések következménye is.

(A 2021. évi mérlegben kimutatott veszteség már az alapító – egyszeri – támogatásának köszönhetően csökkent a kimutatott értékre, mely még így is – a korábbi évek eredményeihez viszonyítva – kiemelt figyelmet és intézkedéseket követel.). A 2022. évi üzleti terv ugyan erősen visszafogottabb veszteséggel számol, de még ennek megvalósulása is rendkívül komoly erőfeszítéseket kíván meg.

(A figyelemfelhívás a veszteség mértékének csökkentésére hívja fel az érintettek figyelmét.)

A saját tőke tárgyévi csökkenésében szerepet játszik az a körülmény is, hogy az Alapító az eredménytartalék terhére osztalékfizetési kötelezettséget rendelt el. Ez ugyan jelentősen érinti a Társaság saját tőke értékét, viszont az Alapító döntésének értelmében az osztalékot nem pénzben kell a Társaságnak megfizetnie, hanem az önkormányzati lakásállomány (önkormányzati vagyon) minőségének javítására kell fordítania, ami összességében pozitív lépésnek minősíthető a kerület lakásállományának minőségi állapotát ismerően.

(A figyelemfelhívás a saját tőke érték csökkenésének veszélyeire hívja fel az érintettek figyelmét.)

- Nem sikerült még a finanszírozási lehetőség szerény volta miatt továbbra sem jelentősen előre lépni a Társaság működéséhez elengedhetetlenül fontos informatikai háttér erősítésében, a 2022-es üzleti tervben körvonalazott informatikai fejlesztések feltételezhető elmaradásai (a finanszírozási lehetőségek mérsékelt biztosítása következtében) kedvezőtlen hatással lehetnek az információk feldolgozásának, továbbításának, elemzésének, stb. minőségi erősödésének.
(A figyelemfelhívás az informatikai háttér fontosságára, a szükséges fejlesztések megtételére hívja fel az érintettek figyelmét.)
- A Társaság kezdeményezett ugyan egy új informatikai szoftver beszerzésével segíteni a munkatársak iktatói- és iratkezelői hatékonyságának növelését, de ennek bevezetését egy éve sem sikerült elérnie, mely teljesülését az előbbieket miatt a 2022. év (egyik) kiemelt feladatának kell a Társaság 2022. év I. negyedévében kijelölt új vezetésének kezelnie.
(A figyelemfelhívás az adott szoftver mielőbbi bevezetésére hívja fel az érintettek figyelmét.)
- A Társasággal közös vezetéssel működő, szintén önkormányzati alapítású Répszolg Kht. az általa – külső vállalkozótól – bérelt gépjárművet továbbadta (bérbeadójának fizetett bérleti díjnál minimálisan magasabb összegért) a Társaságnak használatra. Az így használatba kapott gépkocsit a Társaság egy adott munkavállalója kapta meg személyes használatra, aki erről a használat kezdetétől (2021. év utolsó két hónapjáról van szó) nem vezetett semmilyen analitikus nyilvántartást a használat jogcímét illetően. (A munkavállaló összesítő elszámolása is az üzemanyag számlákból a gépkocsi átlagfogyasztását alapul véve állapította meg a futott km-t.) Ez nem felel meg a számviteli törvény bizonylati alátámasztottságot előíró rendelkezésének, viszont a gépkocsi üzemben tartásának és használatának teljes költsége – nagyságrendjét tekintve – nem haladta meg az összes költség 0,5 %-át.
(A figyelemfelhívás az analitikus nyilvántartás vezetésének kötelezettségére hívja fel az érintettek figyelmét.)

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói 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. 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 jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt. Az 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 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 ellenőrzésért, 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 közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló 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 éves beszámoló könyvvizsgálatáért 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.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának 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 éves beszámoló összeállítása, 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.
- 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.

Budapest, 2022. április 14.

A könyvvizsgáló társaság nevében:

A kijelölt könyvvizsgáló nevében:



Hannák György
ügyvezető

1221 Budapest, Arany J. út 62.
nyilvántartásbavételi szám: 000153



Hannák György
kamarai tag könyvvizsgáló
1221 Budapest, Arany J. út 62.
kamarai tagsági szám: 003388

HANNÁK ÉS TÁRSA KFT.
1221 Bp., Arany J.u.62.
Adószám: 12020830-2-43

