

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Jelzálogbank Zrt. részvényesének

A különálló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Erste Jelzálogbank Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 5125_2021_HU - MD (2139).xhtml¹ digitális fájlban lévő 2021. évi különálló pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített különálló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 213 927 M Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó különálló eredménykimutatásból és különálló átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi különálló átfogó jövedelem összesen 2 921 M Ft veszteség –, különálló saját tőkeváltozás kimutatásból, különálló cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből áll.

Véleményünk szerint a különálló pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2021. december 31-én fennálló különálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó különálló jövedelmi helyzetéről és különálló cash-flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint az minden lényeges vonatkozásban 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.

Véleményünk összhangban van az auditbizottságnak címzett 2022. április 27-i kiegészítő jelentésünkkel.

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 különálló 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 .

A Társaságnak a 2021. január 1-jétől 2021. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a megjegyzések 29. pontjában kerültek bemutatásra.

¹ fent hivatkozott 5125_2021_HU - MD (2139).xhtml fájl azonosítója SHA 256 HASH algoritmussal: C912A4DD053FFA36495347C82B0D0F7C807F40C7158A9714ECE521CAE54CBFBA



Legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint kijelentjük, hogy az általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások összhangban vannak a Magyarországon alkalmazandó jogszabályokkal

és előírásokkal és nem nyújtottunk az Európai Parlament és a Tanács 537/2014-es rendeletének 5. cikke, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről és a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 67/A (1) és (2) bekezdése szerinti tiltott szolgáltatásokat.

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

Lényegességi szint

A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint
960 M Ft

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

Refinanszírozott hitelportfolió értékelése

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a különálló pénzügyi kimutatások lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy a különálló pénzügyi kimutatások egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Társaság működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a különálló pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott különálló pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a különálló pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen a különálló pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	960 M Ft
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapjánál a refinanszírozott hitelállomány értékét vettük figyelembe.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	<p>Azért választottuk a refinanszírozott hitelállományt a viszonyítási alapjául, mert megítélésünk szerint a különálló pénzügyi kimutatások felhasználói a Társaság teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik.</p> <p>A szabályozói környezet – felügyeleti követelmények – miatt fontos mutatószám a refinanszírozott hitelállomány értéke.</p> <p>A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,5%-os arányt vettük figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő társaságok esetében alkalmazott aránnyal.</p>

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki különálló pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a különálló pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Refinanszírozott hitelportfolió értékelése

A hitelintézetekkel szembeni követelések értéke 2021. december 31-én 192 069 M Ft, ami a mérlegfőösszeg 89,8%-át képezi. Ezen hitelek biztosítják a partnerbankok számára a jelzáloghitelek 20/2015. (VI.29) MNB rendeletben előírt refinanszírozását. A követelések minősége közvetlenül nem függ a refinanszírozott hitelportfolió minőségétől, de a jogszabályi megfelelés miatt a jelzálogbank számára fontos a folyamatos monitoring. A refinanszírozott hitelportfolió minősítése a partnerbankoknál modellek alkalmazásával történik, szubjektív és objektív paraméterek figyelembevételével az IFRS 9 szabályozással összhangban.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény rendelkezései szerint a jelzálogbank csak olyan követelést vásárolhat meg, amely nem minősül nem teljesítő kitettségnak vagy átstrukturált követelésnek a vonatkozó 39/2016 (X .11.) MNB

Megértettük és értékeltük a teljes hitelátadási folyamatot az átadástól a vagyonellenőrzésig és a követelések visszavásárlásáig, azonosítottuk a főbb kontrollpontokat, valamint teszteltük azok működési hatékonyságát.

Az évközi átvételek tekintetében mintavételese vizsgáltuk az átvett hitelek minőségét.

Továbbá megvizsgáltuk az év végi refinanszírozott portfolió minőségét és azt, hogy a portfolióban található hitelek minősége megfelel-e a belső szabályzatokban előírtaknak.

Áttekintettük a megjegyzések C. fejezetét és a D8., 12. és 19. pontjait.



rendelet szerint.

A jelzálogbank szabályzatai mind a vásárlásra, mind a visszavásárlásra vonatkozóan tartalmaznak részletes előírásokat.

A jelzálogbank 2021. december 31-én 3 M Ft várható hitelezési veszteséget számolt el. Minden pénzügyi instrumentum, ami amortizált bekerülési értéken van nyilvántartva, teljesítőnek minősül.

A vezetés a kapcsolódó megítéléseket, egyenlegeket és becsléseket a megjegyzések általános információkat tartalmazó C. fejezetben, valamint az D8., 12. és 19. pontokban tette közzé.

Azért fordítottunk kiemelt figyelmet erre a területre, mert az egyenlege jelentős és jogszabályi megfeleléség kapcsolódik hozzá.

Egyéb kérdések – ESEF jogszabályi megfelelés

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. és 4. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú éves beszámoló prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk az éves beszámolót tartalmazó – jelentésünkben elektronikusan azonosított – digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

Egyéb információk: a különálló üzleti jelentés és a vezetőségi jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2021. évi különálló üzleti jelentéséből és a vezetőségi jelentéséből állnak. A vezetés felelős a különálló üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival, valamint a vezetőségi jelentésnek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a különálló pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a különálló üzleti jelentésre és a vezetőségi jelentésre.

A különálló pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a különálló üzleti jelentés és a vezetőségi jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a különálló üzleti jelentés és a vezetőségi jelentés lényegesen ellentmond-e a különálló pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy a különálló üzleti jelentés és a vezetőségi jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá a különálló üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy a különálló üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a különálló üzleti jelentés és a különálló pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért a különálló üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és



nyilatkozunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2021. évi különálló üzleti jelentése és a vezetőségi jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi különálló pénzügyi kimutatásaival és a különálló üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb jogszabály a Társaság számára nem ír elő a különálló üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A különálló üzleti jelentésben és a vezetőségi jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkozunk arról, hogy rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdésének a)-d), g) és h) pontjában említett információkat. Mivel a Társaság esetében az adott üzleti év mérleg fordulónapján a 95/C. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkozunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a különálló pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a különálló pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek 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 különálló pénzügyi kimutatások elkészítése.

A különálló 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 számviteli különálló pénzügyi kimutatásokban 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 különálló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a különálló pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó 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 észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott különálló pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- Azonosítjuk és felmérjük a különálló 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 véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel különálló pénzügyi kimutatásokban való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a különálló pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a különálló pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a különálló 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 megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feljük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki különálló 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 észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.



Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Társaság első alkalommal 2017. április 27-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételten jóváhagyásra került, 5 év folyamatos megbízást eredményezve.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Könczöl Enikő.

Budapest, 2022. április 27.

Könczöl Enikő
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Balázs Árpád
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 006931