

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS AZ OPIMUS GROUP NYRT. TULAJDONOSAINAK

### Vélemény

Elvégeztük az OPIMUS GROUP Nyrt. és leányvállalatai („a Csoport”) 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31.-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben

az eszközök és források egyező végösszege 37.915.827 e Ft –,  
az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból,  
konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben

a tárgyévi adózott eredmény 931.953 e Ft veszteség –,

konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak az OPIMUS GROUP 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 Standardokkal összhangban (a továbbiakban: „EU IFRS-ek”).

### 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 felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

A konszolidált 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő megjegyzések 6.a pontjában lévő megjegyzésre, mely szerint a csoport eladósodottsági rátája a tárgyévben a kötvénykibocsátás és az újonnan beszerzett leányvállalatok bevonásával jelentősen megnövekedett. Az eladósodottság jelentős része devizában merül fel, ezért az árfolyamkockázat is jelentős.

Véleményünk nincs minősítve ennek a kérdésnek a tekintetében.

### 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 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 terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<p><b>Immateriális javak</b></p> <p>A Csoport immateriális javainak értéke a tárgyév végén 14.452.605 e Ft volt. Az immateriális javak a befektetett eszközök összegének 47,1%-át teszik ki, ezért kulcsfontosságú területnek minősítettük.</p> <p>Az immateriális javak részletes bemutatása a kiegészítő megjegyzések 3.3. pontjában található. Az immateriális javak jelentős részét a MediaWorks Hungary Zrt és a Pannon Lapok Társasága Kft. által birtokolt brand-ek értéke teszi ki.</p>	<p>Könyvvizsgálati eljárásaink a immateriális javak értékelésére vonatkozóan a következők voltak:</p> <p>Értékeljük a független értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.</p> <p>Értékeljük az értékbecslő által alkalmazott módszertant és fő feltételezések megfelelőségét, a menedzsment által készített jövőbeli tervek megalapozottságát. Az értékbecslő véleményének vizsgálatában belső szakértő is részt vett. Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p>
<p><b>Befektetési célú ingatlanok értékelése</b></p> <p>A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 5.925.607 e Ft e Ft 2016. december 31 én. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében 119.290 e Ft átértékelési különbözet került elszámolásra. Az értékelések a jövedelem megközelítés, diszkontált cash flow módszer alkalmazásával készültek. A Csoport ingatlan portfóliójának bemutatása a kiegészítő megjegyzések 3.5. pontjában található.</p>	<p>Könyvvizsgálati eljárásaink a befektetési célú ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak:</p> <p>Értékeljük a független értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.</p> <p>Értékeljük az értékbecslő által alkalmazott módszertant és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolat ismereteink alapján. Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját. Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p>
<p><b>Hitelek</b></p> <p>A Csoport hitelállománya a tárgyév végén 14.452.605 e Ft volt, melyből a hosszú lejáratú rész 12.731.263 e Ft, a rövid lejáratú rész pedig 1.721.342 e Ft. A hitelek a teljes kötelezettségek összegének 47,1%-át teszik ki, ezért kulcsfontosságú területnek minősítettük.</p> <p>A hitelek részletes bemutatása a kiegészítő megjegyzések 3.16 pontjában található.</p>	<p>Könyvvizsgálati eljárásaink a hitelekre vonatkozóan a következők voltak:</p> <p>A hitelek ellenőrzésével kapcsolatos eljárásaink során visszaigazolást kértünk a hitelt biztosító pénzintézetektől. Egyeztetjük a hitelszerződéseket a kimutatott összegekkel, a hitelszerződések szerinti elszámolásokat, valamint a feltételeknek való megfelelést. Vizsgálatuk továbbá a kamatok elszámolásának szükségességét, valamint a következő évben esedékes törlesztőrészek átsorolását. Vizsgálatuk a beszámolóban való besorolás megfelelőségét. Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p>
<p><b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b></p> <p>A Csoport 2016. április 14-án 20 m EUR értékben kötvényt bocsátott ki, melynek éves kamata 12 hónapos EURIBOR + 2,5%. A kötvény lejáratára 3 év, kamatot évente, április 13-án fizet. A kötvénykibocsátásból eredő tartozások részletes bemutatása a kiegészítő megjegyzések 3.17 pontjában található.</p>	<p>Könyvvizsgálati eljárásaink a kötvénytartozással kapcsolatosan a következők voltak:</p> <p>ellenőriztük a kibocsátott kötvények darabszámát, a lejegyzés megtörténtét, az időarányos kamatok elszámolását, valamint az év végi átértékelést. Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p>

## **Egyéb információk**

Az egyéb információk a „Felelős társaságirányítási nyilatkozat”-ban foglalt információkból és az OPIMUS GROUP Nyrt. és leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák a konszolidált pénzügyi kimutatásokat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. 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 pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált 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 az OPIMUS GROUP 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 meghatározott információkat.

Véleményünk szerint az OPIMUS GROUP 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 az OPIMUS GROUP Nyrt. és leányvállalatai 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában meghatározott információkat.

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 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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel 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 szerezni 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 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 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:

- \* Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált 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 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 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 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 konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink 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 pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő megjegyzésekben 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.

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 feljük 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.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2017. május 2.



Forgács Gabriella

ügyvezető, kamarai tag könyvvizsgáló

kamarai tagsági szám: 003228, IFRS000106

Alpine Könyvvizsgáló Kft.

1026 Budapest, Pasaréti út 59.

nyilvántartásba-vételi szám: 001145, IFRS000109