Elektronikusan aláírta:
Barsi Éva
2026-05-21 16:39:38 +0200
Szigró

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Lakástakarék Zrt. részvényesének

A különálló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Erste Lakástakarék Zrt. („Társaság") 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó különálló pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amelyek a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített különálló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból — melyben az eszközök összesen, illetve a kötelezettségek és saját tőke összesen egyező végösszege 126 828 millió Ft —, az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó különálló eredménykimutatásból és különálló átfogó jövedelemkimutatásból — melyben a teljes átfogó jövedelem 2 168 millió Ft nyereség —, különálló saját tőke változás kimutatásból, különálló cash flow kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a különálló pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2025. december 31-én fennálló különálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött 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 azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény") az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

Véleményünk összhangban van az audit bizottságnak címzett 2026. május 21-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.

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

Függetlenség

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, és 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, ahogyan az a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára vonatkozik, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő, a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálata szempontjából releváns további etikai előírásoknak is.

A Társaságnak a 2025. január 1-től 2025. december 31-ig tartó üzleti évben nem nyújtottunk nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat.

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78. | +36 (1) 461 9100

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

Lényegességi szint	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 127 millió Ft
Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Ügyfelek által elhelyezett betétek teljessége és pontossága

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 az esetleges hibák önmagukban vagy együttesen a különálló pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

Lényegességi szint	127 millió Ft
Meghatározás módja	Különálló adózás előtti eredmény 5%-a.
Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata	Azért választottuk a különálló adózás előtti eredményt a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint a különálló pénzügyi kimutatások felhasználói a Társaság teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik, mint általánosan elfogadott viszonyítási alap. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 5%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

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 kérdés	*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások*
Ügyfelek által elhelyezett betétek teljessége és pontossága Az ügyfelek által elhelyezett betétekkel kapcsolatos kötelezettségek (110 176 millió Ft) adják a különálló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás szerinti kötelezettségek és saját tőke összesen értékének 92%-át. A vezetés a kapcsolódó megítéléseket, egyenlegeket a megjegyzések Pénzügyi instrumentumok – a számviteli politika főbb részei című, valamint a 13., 20. és 35. pontjaiban tette közzé. Kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre, mivel az egyenlege jelentős.	Megértettük és értékeltük a teljes betétgyűjtési folyamatot, beleértve az állami támogatás igénylésének folyamatát. A vizsgálataink során támaszkodtunk a szerződéskötés belső előírásoknak való megfelelőségét, valamint a szerződéses adatok pontos rögzítését biztosító kontrollokra. Ezeknek a betétgyűjtési folyamatba épített fő kontrolloknak a működését mintavételen alapuló módszerrel teszteltük. Megvizsgáltuk, hogy az ügyfelek által elhelyezett betétek év végi értékelése az *IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok* standard előírásaival összhangban történt-e a különálló pénzügyi kimutatásokban. Az ügyfelek által elhelyezett betétek teljességének és pontosságának ellenőrzésére analitika-főkönyv egyeztetést, részletes elemzést és mintavétel alapú tesztelést végeztünk. Áttekintettük a megjegyzések Pénzügyi instrumentumok – a számviteli politika főbb részei című, valamint a 13., 20. és 35. pontjait annak érdekében, hogy felmérjük, hogy a közzétételek az *IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek* standard előírásaival összhangban vannak-e.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó különálló üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a különálló üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A különálló pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a különálló üzleti jelentésre.

A különálló 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 különálló pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint az egyéb információk minden lényeges vonatkozásban összhangban vannak a Társaság 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó különálló pénzügyi kimutatásaival, és a különálló üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály nem ír elő a különálló üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az egyéb információkban más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Mivel a számviteli törvény 95/E. §-ban foglalt fenntarthatósági jelentésre vonatkozó feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkoznunk.

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

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó különálló pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal összhangban történő, 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 Társaság 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 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni 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 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, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a különálló pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink 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.

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 számviteli törvény 156. § (5) p) pontja szerinti nyilatkozat társaságiadó-információkat tartalmazó jelentésről

Nyilatkozunk arról, hogy a számviteli törvény 134/E. §-a alapján a könyvvizsgálat tárgyát képező különálló pénzügyi kimutatások üzleti évében, a megelőző üzleti évre vonatkozóan a Társaság nem volt köteles társaságiadó-információkat tartalmazó jelentést készíteni és nyilvánosságra hozni.

Megválasztás

A Társaság első alkalommal 2017. április 24-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételten jóváhagyásra került, 9 év folyamatos megbízást eredményezve. A 2025. december 31-én végződő üzleti évre szóló megválasztásunkat a részvényes 2025. május 29-i határozatával hagyta jóvá.

Budapest, 2026. május 21.

Barsi Éva
Konzulens partner
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 002945
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi szám: 001464