

**MNB-Ingatlan Kft.**  
**2019. december 31-i**  
**egyszerűsített éves**  
**beszámolója**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonosa részére

### **Vélemény**

Elvégeztük az MNB-Ingatlan Kft. („a Társaság”) 2019. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 28 049 871 ezer Ft, az adózott eredmény -307 466 ezer Ft 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 egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. 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”).

### **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 egyszerűsített éves beszámoló 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért**

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolónak a számviteli törvénnyel 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 egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvélől 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 egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített 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 egyszerűsített 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 egyszerűsített 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 bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 egyszerűsített éves beszámoló összeállítására, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített 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, 2020. március 31.

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



Gaál Edmond  
Ügyvezető



Kékesi Péter  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 007128

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.

25569751-6820-113-01  
Statisztikai számjel

01-09-282793  
Cégjegyzék száma

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1054 Budapest, Szabadság tér 9.**

**Egyszerűsített éves beszámoló**

**2019. december 31.**

Keltezés: 2020. március 31.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

**MNB-Ingatlan Kft.**  
1054 Budapest, Szabadság tér 9.  
Levél cím: 1242 Budapest, Pf. 497.

25569751-6820-113-01

Statisztikai számjel

MNB-Ingatlan Kft.

01-09-282793

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2019. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	13 045 319	0	24 625 157
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	45 432		30 488
3	Immateriális javak érték helyesbítése (02. sorból)	0		0
4	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	12 999 887		24 594 669
5	Tárgyi eszközök érték helyesbítése (04. sorból)	0		0
6	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	0		0
7	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése (06. sorból)	0		0
8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete (06. sorból)	0		0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	124 449	0	3 420 890
10	<b>I. KÉSZLETEK</b>	0		0
11	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	31 259		2 671 280
12	Követelések értékelési különbözete (11. sorból)	0		0
13	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete (11. sorból)	0		0
14	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	0		0
15	Értékpapírok értékelési különbözete (14. sorból)	0		0
16	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	93 190		749 610
17	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	3 816		3 824
18	<b>Eszközök összesen</b>	13 173 584	0	28 049 871

Keltezés: 2020. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

MNB-Ingatlan Kft.  
1054 Budapest, Szabadság tér 9.  
Levél cím: 1242 Budapest, Pf. 497.

25569751-6820-113-01

Statistikai számjel

MNB-Ingatlan Kft.

01-09-282793

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2019. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	<b>D. Saját tőke</b>	-199 008	0	27 869 682
2	I. JEGYZETT TŐKE	10 000		10 300
3	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
4	III. TŐKETARTALÉK	165 205		28 541 060
5	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-175 887		-404 473
6	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	45 391		30 261
7	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
8	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-243 717		-307 466
9	<b>E. Céltartalékok</b>	0		0
10	<b>F. Kötelezettségek</b>	13 369 555	0	155 071
11	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
12	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 833 600		0
13	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5 535 955		155 071
14	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	3 037		25 118
15	<b>Források összesen</b>	13 173 584	0	28 049 871

Keltezés: 2020. március 31.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

MNB-Ingatlan Kft.  
1054 Budapest, Szabadság tér 9.  
Levélcím: 1242 Budapest, Pf. 497.

25569751-6820-113-01

Statisztikai számjel

MNB-Ingatlan Kft.

01-09-282793

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2019. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	14 216		47 903
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
3	III. Egyéb bevételek	14 784		25 032
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	85 035		83 571
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	38 186		80 547
6	VI. Értécsökkenési leírás	17 301		66 248
7	VII. Egyéb ráfordítások	31 467		58 560
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±II+III-IV-V-VI-VII)	-142 989	0	-215 991
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	10 885		4 589
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	111 613		96 064
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-100 728	0	-91 475
12	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-243 717	0	-307 466
13	X. Adófizetési kötelezettség	0		0
14	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-243 717	0	-307 466

Keltezés: 2020. március 31.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

MNB-Ingatlan Kft.  
1054 Budapest, Szabadság tér 9.  
Levélcafé: 1242 Budapest, Pf. 497.



**MNB-Ingatlan Kft.**

**1054 Budapest, Szabadság tér 9.**

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**Budapest, 2020. március 31.**

## I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: MNB-Ingatlan Kft.  
Székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.  
Telephelye: 1122 Budapest, Krisztina körút 6.  
Gazdálkodási formája: Korlátolt Felelősségű Társaság  
Létesítő okirat kelte: 2016.05.18.  
Bejegyzés kelte: 2016.05.25.  
A Társaság cégjegyzékszám:01-09-282793  
A Társaság adószáma: 25569751-2-41  
A Társaság statisztikai száma:25569751-6820-113-01  
A Társaság Alapítója: OPTIMA Befektetési-, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.  
A Társaság alaptőkéje: 10.300.000,-Ft

A Társaság tulajdonosai:

Név	Tulajdon %	Összeg
<b>Magyar Nemzeti Bank</b> (Adóazonosító: 10011953) 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.	100	10.300.000,- Ft
<b>jegyzett tőke összesen:</b>	<b>100</b>	<b>10.300.000,-Ft</b>

A cégjegyzés módja: az ügyvezető önállóan jegyzi a céget

Ügyvezető: Bozó Péter Pál – jogviszony kezdete:2020.01.25.  
(1021 Budapest, Völgy utca 14. B.ép. 2.em. 21.)

dr. Gyurity Bránkó Bertalan  
jogviszony:2019.01.01.-2020.01.24  
(1122 Budapest, Határőr út 21 B. ép. fszt. 2. ajtó)

Makra Sándor  
jogviszony: 2017.05.15.-2018.12.31.  
(1146 Budapest, Hermina út 29. B lház. 1. em. 1.)

Felügyelő Bizottság: Van

Felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Fömötör Barna (an.: Polgár Marianna) - Jogviszony kezdete:  
2018.09.13 (7400 Kaposvár, Adria utca 9. 2. ép. A. lház.)

Lavrincz József Kornél (an.: Vadai Erzsébet Margit) - Jogviszony  
kezdete: 2018.09.13 (1108 Budapest, Pázsitfű utca 19.)

Dr. Varga Levente (an.: Tóbiás Györgyi) - Jogviszony kezdete:  
2018.09.13 (2049 Diósd, Tátika utca 18.)

Egyszerűsített éves beszámoló aláírására kötelezett: Bozó Péter Pál ügyvezető

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra nem kötelezett, azonban saját elhatározásból beszámolója felülvizsgálatával könyvvizsgálót bíz meg.

A könyvvizsgáló adatai: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kőér u. 2/A Laurus Irodaházak C ép.  
kamarai nyilvántartási szám: 002387

Kijelölt könyvvizsgáló: Kékesi Péter  
1158 Budapest, Neptun utca 90.  
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007128

Könyvviteli szolgáltatás: A Társaság által a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó  
feladatok irányításával, az éves beszámoló elkészítésével  
megbízott gazdasági társaság megnevezése:

High Tech Solutions Kft. (1042 Budapest, Árpád u. 57-59,  
Cg.01-09-955819)

Kijelölt könyvelő: Jeles Zsuzsanna  
reg.sz.: 193513

A Társaság tevékenységi köre :

- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység)
- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

Jelen egyszerűsített éves beszámoló a 2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozik.

**II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2019-BEN**

A cégnek statisztikai létszáma 4,4 fő volt.

A Társaság fő tevékenységéből is ért el bevételt, de a pénzügyi műveletekből származó bevétele tette ki összes bevételeinek jelentősebb részét.

A vállalkozásnál a 2019-ben Hatósági ellenőrzés nem volt.

### III. SZÁMVITELI POLITIKA

A Társaság eszközeit és forrásait a 2000. évi C. tv. szerint minősíti és értékeli, figyelembe véve a törvényben meghatározott értékelési eljárásokat. Az eszközök bekerülési értéken szerepelnek, a piaci értéknövekedés nincs figyelembe véve.

A gazdasági események elszámolására és rögzítésére a kettős könyvvitelt alkalmazza, vezeti a Számviteli Törvény által előírt analitikus nyilvántartásokat.

A Társaság a valutában, ill. devizában felmerült eszközök és források tekintetében a Magyar Nemzeti Bank hivatalos árfolyamát veszi alapul az évközi és év végi értékelés tekintetében.

Az értékcsökkenés elszámolása az immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartalmának megfelelő leírási kulcsok alkalmazásával történik. Egyedileg 100 ezer Ft-ot nem meghaladó immateriális javak és tárgyi eszközök esetében használatba vételkor egy összegben elszámoljuk a 100% értékcsökkenést.

A Társaság a készleteit beszerzési áron tartja nyilván, a készlet felhasználást FIFO módszerrel számolja el.

A vállalkozás eredményét összköltség eljárással állapítja meg, beszámolóját a Számviteli Törvény előírásainak figyelembe vételével „A” változatban készíti el, melyet könyvvizsgálóval hitelesített.

A mérlegkészítés időpontja: 2020.01.15.

Jelentős összegű hibának tekinti a Társaság azt, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenítő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A vállalkozás kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, illetve ráfordításnak tekinti azokat a tételeket, melyek értékük, összegük miatt az alábbi értékhatárok alapján nem minősülnek szokásosnak és ezáltal nincsenek összefüggésben a szokásos vállalkozási tevékenységgel.

	<b>A könyvelt tételek értéke</b>
<b>Egyéb bevételek</b>	meghaladja az egyéb bevételek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	meghaladja a pénzügyi műveletek bevételeinek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
<b>Költségnemek tételei</b>	meghaladja az adott költségnemen belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri a 15 M Ft-ot
<b>Egyéb ráfordítások</b>	meghaladja az egyéb ráfordítások 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	meghaladja a pénzügyi műveletek ráfordításainak 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft

#### IV. A MÉRLEGBEN SZEREPLŐ ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK ÉRTÉKELÉSE

##### 1) ESZKÖZ OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK	2018.12.31		2019.12.31	
	Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
A Befektetett eszközök	13 045 319	99,03%	24 625 157	87,79%
B Forgóeszközök	124 449	0,94%	3 420 890	12,20%
C Aktív időbeli elhatárolás	3 816	0,03%	3 824	0,01%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>13 173 584</b>	<b>100%</b>	<b>28 049 871</b>	<b>100%</b>

##### *Befektetett eszközök*

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2019.01.01	Növekedés 2019.	Átsorolás 2019.	Csökkenés 2019.	Bruttó érték 2019.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált költsége	75 651	-	-	-	75 651	0,31%
Vagyoni értékű jogok	144	284	-	113	315	0,00%
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>75 795</b>	<b>284</b>	<b>-</b>	<b>113</b>	<b>75 966</b>	<b>0,31%</b>
Ingatlanok	6 463 205	8 718 050	-	11 855	15 169 400	61,36%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	9 760	889 168	-	9 760	889 168	3,60%
Befejezetlen beruházás:	5 325 504	12 852 467	-	9 607 502	8 570 469	34,67%
Beruházásokra adott előleg	1 205 330	15 905	-	1 205 330	15 905	0,06%
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>13 003 799</b>	<b>22 475 590</b>	<b>-</b>	<b>10 834 447</b>	<b>24 644 942</b>	<b>99,69%</b>
<b>Befektetett pénzügyi eszközök:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Befektetett eszközök mindösszesen:</b>	<b>13 079 594</b>	<b>22 475 874</b>	<b>-</b>	<b>10 834 560</b>	<b>24 720 908</b>	<b>100,00%</b>

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2019.12.31	Halmazott écs. 2019.01.01	Átsorolás 2019.	Écs kivezetése 2019.	Tárgyévi écs. 2019.	Nettó érték 2019.12.31
Alapítás aktivált költsége	75 651	30 260	-	-	15 130	30 261
Vagyoni értékű jogok	315	102	-	84	70	227
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>75 966</b>	<b>30 362</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>15 200</b>	<b>30 488</b>
Ingatlanok	15 169 400	1 187	-	1 484	29 926	15 139 771
Egyéb gépek, berendezések, járművek	889 168	2 725	-	3 203	21 122	868 524
Befejezetlen beruházás:	8 570 469	-	-	-	-	8 570 469
Beruházásokra adott előleg	15 905	-	-	-	-	15 905
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>24 644 942</b>	<b>3 912</b>	<b>-</b>	<b>4 687</b>	<b>51 048</b>	<b>24 594 669</b>
<b>Befektetett pénzügyi eszközök:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>24 720 908</b>	<b>34 274</b>	<b>-</b>	<b>4 771</b>	<b>66 248</b>	<b>24 625 157</b>

##### *Készletek*

Ezen a mérleg soron nem szerepel adat.

### *Követelések*

MÉRLEG TÉTELEK		2018.12.31		2019.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	3 134	10,03%	3 886	0,15%
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	25 773	0,96%
3	Jelentős tul. rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
4	Egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
5	Váltókövetelések	0	0,00%	0	0,00%
6	Egyéb követelések	28 125	89,97%	2 641 621	98,89%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
<b>Követelések összesen</b>		<b>31 259</b>	<b>100%</b>	<b>2 671 280</b>	<b>100%</b>

Egyéb követelések között adó túlfizetések és szállítói túlfizetések, valamint kaució szerepelnek.

### *Pénzeszközök*

MÉRLEG TÉTELEK		2018.12.31		2019.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	93 190	100,00%	749 610	100,00%
<b>Pénzeszközök összesen</b>		<b>93 190</b>	<b>100%</b>	<b>749 610</b>	<b>100%</b>

A 749.610 e Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvekkel egyezően szerepeltettük a mérlegben.

### *Aktív időbeli elhatárolások*

Ezen a mérleg soron 3.824 e Ft értékben bérleti díj és közös költség szerepel.

## **2. FORRÁS OLDAL**

MÉRLEG TÉTELEK		2018.12.31		2019.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
D	Saját tőke	-199 008	-1,51%	27 869 682	99,36%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	13 369 555	101,49%	155 071	0,55%
G	Passzív időbeli elhatárolás	3 037	0,02%	25 118	0,09%
<b>Források összesen</b>		<b>13 173 584</b>	<b>100%</b>	<b>28 049 871</b>	<b>100%</b>

### Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2018.12.31	2019.12.31
		Összeg eFt	Összeg eFt
I.	Jegyzett tőke	10 000	10 300
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	165 205	28 541 060
IV.	Lekötött tartalék	45 391	30 261
V.	Értékelési tartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	-175 887	-404 474
VII.	Adózott eredmény	-243 717	-307 466
<b>D</b>	<b>Saját tőke összesen</b>	<b>-199 008</b>	<b>27 869 681</b>

Saját tőke változásai adatok eFt	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	10 000	300			10 300
Tőketartalék	165 205	28 375 855			28 541 060
Lekötött tartalék	45 391		15 130		30 261
Értékelési tartalék	-				-
Eredménytartalék	- 175 887	15 130	243 717		- 404 474
Adózott eredmény	- 243 717	243 717	307 466		- 307 466
<b>Összesen:</b>	<b>- 199 008</b>	<b>28 635 002</b>	<b>566 313</b>		<b>27 869 681</b>

### Céltartalék

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

### Hátrasorolt kötelezettségek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

### Hosszú lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		Összeg eFt		Összeg eFt	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Kapott kölcsönök	0	0,00%	0	N/A
2	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0,00%	0	N/A
3	Tartozások kötvénykibocsátásból	7 833 600	100,00%	0	N/A
4	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0,00%	0	N/A
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,00%	0	N/A
6	Kapcsolt váll. szemben	0	0,00%	0	N/A
7	Jelentős tul. rész.visz. lévő váll. szemben	0	0,00%	0	N/A
8	Egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0,00%	0	N/A
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	N/A
<b>II.</b>	<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>7 833 600</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>N/A</b>

A tartozások kötvénykibocsátásból 78.336 db 100.000 Ft névértékű Optimum Penta 2031 nevű kötvény összegéből állt, melyet 2019. májusában visszavontak.

### Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2018.12.31		2019.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	5 258 759	94,99%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	22	0,00%	86 639	55,87%
4	Szállítók	224 156	4,05%	62 152	40,08%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	47 732	0,86%	0	0,00%
7	Jelentős tul.rész.visz. lévő váll. szemben	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb részesedési visz.lévő váll. szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb kötelezettség	5 286	0,10%	6 281	4,05%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
11	Származékos ügyletek negatív ért. különbözete	0	0,00%	0	0,00%
<b>III.</b>	<b>Rövid lejáratú kötelezettség összesen</b>	<b>5 535 955</b>	<b>100%</b>	<b>155 072</b>	<b>100%</b>

### Passzív időbeli elhatárolások

Állományát a 2019. évi audit díja, a bérleti és üzemeltetési díjak valamint a könyvelés zárási díja teszi ki.

A vállalkozásnak nem volt olyan mérlegben kimutatott kötelezettsége, amelyet zálogjogokkal vagy hasonló jogokkal biztosítottak volna, mérlegben kívüli tételei nincsenek a cégnek.

## VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS

### 1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2018.12.31		2019.12.31	
	eFt	%	eFt	%
<b>Értékesítés nettó bevétele</b>	<b>14 216</b>	<b>35,64%</b>	<b>47 903</b>	<b>61,79%</b>
Ebből belföldi értékesítés	14 216	35,64%	47 903	61,79%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>14 784</b>	<b>37,07%</b>	<b>25 032</b>	<b>32,29%</b>
<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>10 885</b>	<b>27,29%</b>	<b>4 589</b>	<b>5,92%</b>
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>39 885</b>	<b>100%</b>	<b>77 524</b>	<b>100%</b>

### 2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2018.12.31		2019.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	85 035	29,98%	83 571	21,71%
Személyi jellegű ráfordítások	38 186	13,46%	80 547	20,92%
Értékesítési leírás	17 301	6,10%	66 248	17,21%
Egyéb ráfordítás	31 467	11,10%	58 560	15,21%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	111 613	39,36%	96 064	24,95%
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>283 602</b>	<b>100%</b>	<b>384 990</b>	<b>100%</b>



TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-307 466
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
Értécsökkenési leírás	83 501	Értécsökkenési leírás	83 205	
		Egyéb	975	
		Hiányzó eszköz KSZE-e,	10 633	
Összesen	83 501	Összesen	94 813	
Társasági adó alap				-296 154
Társasági adó (9%)				0
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				0

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2018.12.31	2019.12.31
<b>Befektetett eszközök aránya</b> (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	99,03	87,79
<b>Tőkeerősség</b> (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	-1,51	99,36
<b>Forgótőke aránya</b> (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	2 719,24	11,72
<b>Kötelezettségek részaránya</b> ( Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg ) x 100	101,49	0,55
<b>Befektetett eszközök fedezete</b> (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	-1,53	113,18
<b>Likviditási gyorsráta</b> (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	0,02	22,06
<b>Árbevétel arányos nyereség</b> (Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	-10,06	-4,51
<b>Eszközök megtérülése</b> (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek) x 100	0,00	0,00
<b>Hitelfedezeti mutató</b> (követelések/Rövid.lej.köt.)	0,01	17,23
<b>Vevő-Szállítóállomány összemérése</b> (Vevő/Szállító)	0,01	0,07
<b>Forgó tőke</b> (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	-5 411 506	3 265 818

## VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaságnál a vezető tisztségviselőinek, az igazgatóságnak, a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előlegeket és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciákat.

A Társaság a 2019. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2019. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2019. üzleti évben környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz beszerzés nem volt, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalékot nem képzett, környezetvédelemmel kapcsolatosan költséget nem számolt el.

A tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt jelentős, lényeges összegű hiba nem volt.

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2019. december 31-i egyszerűsített éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

Budapest, 2020. március 31.



**MNB-Ingatlan Kft.**  
1054 Budapest, Szabadság tér 6.  
Levél cím: 1242 Budapest, Pf. 497.

**Bozó Péter Pál**

ügyvezető