

**MNB-INGATLAN KFT.**

**KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS ÉS  
ÉVES BESZÁMOLÓ**

**2022. DECEMBER 31.**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük az MNB-Ingatlan Kft. („a Társaság”) 2022. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből — melyben az eszközök és források egyező végösszege 176 765 millió Ft, az adózott eredmény 2 177 millió Ft nyereség —, és az ugyanezen időponttal végződött 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 Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött 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 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 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 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.

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

#### Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2022. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó 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 üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak a 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 a 2022. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozóan az üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 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 beszámolóért 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 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 közzétegye 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 könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 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, 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 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, 2023. május 5.

Radványi László  
Üzlettárs  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

Kalavszky Márton  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007413



## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

(Free translation)

**To the owner of MNB-Ingatlan Kft.**

### **Opinion**

We have audited the accompanying financial statements of MNB-Ingatlan Kft. ("the Company") for the financial year ended on 31 December 2022 which comprise the balance sheet as at 31 December 2022 – in which the balance sheet total is MHUF 176,765, the profit after tax is MHUF 2,177 –, the related income statement for the year then ended, and the notes to the financial statements, which include a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022, and of the results of its operations for the year then ended in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting ("Accounting Act"), in force in Hungary.

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Standards on Auditing ("HNSA") and with applicable laws and regulations in force in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable laws of Hungary, with the Hungarian Chamber of Auditors' Rules on ethics and professional conduct of auditors and on disciplinary process and, for matters not regulated in the Rules, with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) and we also comply with further ethical requirements set out in these.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **Other information: the business report**

The other information comprises the business report of the Company for the financial year ended on 31 December 2022. Management is responsible for the preparation of the business report in accordance with the provisions of the Accounting Act and other relevant regulations. Our opinion on the financial statements expressed in the "Opinion" section of our independent auditor's report does not cover the business report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the business report and, in doing so, consider whether the business report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If based on our work performed, we conclude that the business report is materially misstated, we are required to report this fact and the nature of the misstatement.

Based on the Accounting Act, it is also our responsibility to consider whether the business report has been prepared in accordance with the provisions of the Accounting Act and other relevant regulations, and to express an opinion on this and on whether the business report is consistent with the financial statements.



In our opinion, regarding the financial year ended on 31 December 2022, the business report of the Company is consistent with the financial statements in all material respects, and it has been prepared in accordance with the provisions of the Accounting Act. As there is no other regulation prescribing further requirements for the Company's business report, we do not express an opinion in this respect.

We are not aware of any other material inconsistency or material misstatement in the business report therefore we have nothing to report in this respect.

### **Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the Accounting Act, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis in preparation of the financial statements. Management has to apply the going concern basis of accounting unless other relevant rules prevent its application or there are facts and circumstances contradicting the going concern principle.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HNSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with HNSAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis in the preparation of the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.





- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Budapest, 5 May 2023

Radványi László  
Partner  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Licence number: 001464

Kalavszky Márton  
Statutory auditor  
Licence number: 007413

*Translation note:*

*Our report has been prepared in Hungarian and in English. In all matters of interpretation of information, views or opinions, the Hungarian version of our report takes precedence over the English version. The accompanying financial statements are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles generally accepted in jurisdictions other than Hungary.*

2	5	5	6	9	7	5	1	6	8	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	0	9	-	2	8	2	7	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**MNB-Ingatlan Kft.**

a vállalkozás megnevezése

**1054 Budapest, Szabadság tér 9.**

a vállalkozás címe

**2022.12.31**

## **Éves beszámoló**

Keltezés: Budapest, 2023. május .OT.



a vállalkozás vezetője (képviselője)



Vállalkozás megnevezése:  
 Statisztikai számjel:  
 Cégjegyzék száma:  
 Fordulónap

**MNB-Ingatlan Kft.**  
 25569751-6820-113-01  
 01-09-282793  
 2022.12.31

	M HUF	M HUF	M HUF
	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>			
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>126 968</b>	<b>-</b>	<b>113 968</b>
<b>I. Immateriális javak</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>1 983</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	240	-	1 983
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>125 919</b>	<b>-</b>	<b>110 367</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	87 814	-	95 153
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-	-
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 728	-	14 990
4. Tenyészállatok	-	-	-
5. Beruházások, felújítások	9 914	-	156
6. Beruházásokra adott előlegek	16 463	-	68
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>809</b>	<b>-</b>	<b>1 618</b>
1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	809	-	2 412
2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-	-	-
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
4. Tartósan adott kölcsön jelentős részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-	-
5. Egyéb tartós részesedés	-	-	-
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-	-
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-	-
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	794
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>40 536</b>	<b>-</b>	<b>59 661</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>2 331</b>	<b>-</b>	<b>22 897</b>
1. Anyagok	-	-	-
2. Befelejtetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növények-, hízó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Áruk	2 331	-	8 287
6. Készletekre adott előlegek	-	-	14 610
<b>II. Követelések</b>	<b>24 128</b>	<b>-</b>	<b>26 718</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	6	-	20
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	18 133	-	20 944
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	5 989	-	5 754
7. Követelések értékelési különbözete	-	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	-	-	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>14 077</b>	<b>-</b>	<b>10 046</b>
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Bankbetétek	14 077	-	10 046
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>3 136</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	940	-	3 058
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	27	-	78
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
<b>Eszközök összesen</b>	<b>168 471</b>	<b>-</b>	<b>176 765</b>

Keltetés: Budapest, 2023. május 05.

  
 a vállalkozás vezetője (képviselője)

Vállalkozás megnevezése:  
 Statisztikai számjel:  
 Cégjegyzék száma:  
 Fordulónap

**MNB-Ingatlan Kft.**  
 25569751-6820-113-01  
 01-09-282793  
 2022.12.31

FORRÁSOK (passzívák)	M HUF	M HUF	M HUF
	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
<b>D. Saját tőke</b>	<b>161 734</b>	<b>-</b>	<b>169 013</b>
<b>I. Jegyzett tőke</b>	14		15
<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>	-		-
<b>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)</b>	-		-
<b>III. Tőketartalék</b>	161 878		166 979
<b>IV. Eredménytartalék</b>	- 784		- 158
<b>V. Lekötött tartalék</b>	-		-
<b>VI. Értékelési tartalék</b>	-		-
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	-		-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
<b>VII. Adózott eredmény</b>	626		2 177
<b>E. Céltartalékok</b>	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
3. Egyéb céltartalék	-		-
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>5 772</b>	<b>-</b>	<b>7 206</b>
<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	-	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-		-
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdonosi részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-		-
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	-	-	-
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-		-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
3. Tartozások kötvény kibocsátásból	-		-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-		-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	-		-
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		-
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>5 772</b>	<b>-</b>	<b>7 206</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-		-
<i>- ebből: az átváltoztatható kötvények</i>	-		-
2. Rövid lejáratú hitelek	-		-
3. Vevőktől kapott előlegek	-		62
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 555		1 664
5. Váltótartozások	-		-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	1 548		2 738
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 669		2 742
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>965</b>	<b>-</b>	<b>546</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	704		542
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	261		4
3. Halasztott bevételek	-		-
<b>Források összesen</b>	<b>168 471</b>	<b>-</b>	<b>176 765</b>

Keltetés: Budapest, 2023. május 05.

  
 a vállalkozás vezetője (képviselője)

Vállalkozás megnevezése:

Statisztikai számjel:

Cégjegyzék száma:

Fordulónap

**MNB-Ingatlan Kft.**

25569751-6820-113-01

01-09-282793

2022.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)	M HUF	M HUF	M HUF
	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 983		12 256
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>1 983</b>	<b>-</b>	<b>12 256</b>
03. Saját termelésű készletek állománnyváltozása	-		-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>30</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	-		-
05. Anyagköltség	58		655
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	941		5 925
07. Egyéb szolgáltatások értéke	34		75
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-		995
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	36		149
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>1 069</b>	<b>-</b>	<b>7 799</b>
10. Bérköltség	323		449
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	30		81
12. Bérjárulékok	54		67
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>407</b>	<b>-</b>	<b>597</b>
<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>304</b>		<b>2 321</b>
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>100</b>		<b>921</b>
<i>Ebből: értékvesztés</i>	-		-
<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>131</b>	<b>-</b>	<b>648</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	348		2 331
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	348		1 864
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	149		4
<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>497</b>	<b>-</b>	<b>2 335</b>
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-		-
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-		-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-		-
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	-		-
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-		794
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2		12
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-		-
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>806</b>
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>495</b>	<b>-</b>	<b>1 529</b>
<b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	<b>626</b>	<b>-</b>	<b>2 177</b>
<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Adózott eredmény (+C-X)</b>	<b>626</b>	<b>-</b>	<b>2 177</b>

Keltetés: Budapest, 2023. május 05.


  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**Budapest, 2023. május 5.**

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

## **I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA**

Név: MNB-Ingatlan Kft.

Székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. em.

Telephelye: 1122 Budapest, Krisztina körút 6.  
1013 Budapest, Krisztina körút 55.

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: 14.500.000,-Ft

A Társaság tulajdonosai:

Név	Tulajdon %	Összeg
<b>Magyar Nemzeti Bank</b> (Adóazonosító: 10011953) 1013 Budapest, Krisztina krt. 55. tagsági jogviszony kezdete: 2019.05.31	100	14.500.000,- Ft
<b>jegyzett tőke összesen:</b>	<b>100</b>	<b>14.500.000,-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.)

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.)



**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

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

Jakab Zoltán János (an.: Illyés Terézia) - Jogviszony kezdete: 2020.06.04 (2060 Bicske, Jakab utca 3.)

Éves beszámoló aláírására kötelezett: Bozó Péter Pál ügyvezető

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálat éves díja 10 M Ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló adatai: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
kamarai nyilvántartási szám: 001464

Kijelölt könyvvizsgáló: Kalavszky Márton  
1037 Budapest, Gölöncsér utca 41.  
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007413

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.: 205544

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
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 9101'08 Könyvtári, levéltári tevékenység

Jelen éves beszámoló a 2022. január 01. - 2022. december 31. időszakra vonatkozik.

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

## **II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2022-BEN**

A cégnek statisztikai létszáma 29 fő volt.

A Társaság fő tevékenységéből érte el bevételeinek jelentős részét.

A vállalkozásnál 2022-ben Hatósági ellenőrzés 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 200 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 figyelembevételével „A” változatban készíti el, melyet könyvvizsgálóval hitelesített.

A mérlegkészítés időpontja: 2023.01.31.

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-csökkentő 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.



MNB-Ingatlan Kft.

1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.

	<b>A könyvelt tételek értéke</b>
<b>Egyéb bevételek</b>	megaladja az egyéb bevételek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	megaladja a pénzügyi műveletek bevételeinek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
<b>Költségnemek tételei</b>	megaladja az adott költségnemen belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri a 15 M Ft-ot
<b>Egyéb ráfordítások</b>	megaladja az egyéb ráfordítások 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	megaladja 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	2021.12.31		2022.12.31	
	Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
A Befektetett eszközök	126 968	75,36%	113 968	64,47%
B Forgóeszközök	40 536	24,06%	59 661	33,75%
C Aktív időbeli elhatárolás	967	0,57%	3 136	1,77%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>168 471</b>	<b>100%</b>	<b>176 765</b>	<b>100%</b>

##### *Befektetett eszközök (M Ft)*

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2022.01.01	Növekedés 2022.	Átsorolás 2022.	Csökkenés 2022.	Bruttó érték 2022.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált költsége	76				76	0,07%
Vagyoni értékű jogok	243	2 114			2 357	2,02%
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>319</b>	<b>2 114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 433</b>	<b>2,08%</b>
Ingatlanok	87 995	8 323			96 318	82,41%
Műszaki gépek, berendezések	-				-	0,00%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	12 056	4 228		2	16 282	13,93%
Befejezetlen beruházás:	9 914	4 907		14 665	156	0,13%
Beruházásokra adott előlegek	16 463	68	- 16 350	113	68	0,06%
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>126 428</b>	<b>17 526</b>	<b>- 16 350</b>	<b>14 780</b>	<b>112 824</b>	<b>96,53%</b>
<b>Befektetett pénzügyi eszközök:</b>	<b>809</b>	<b>1 603</b>	<b>-</b>	<b>794</b>	<b>1 618</b>	<b>1,38%</b>
<b>Befektetett eszközök mindösszesen:</b>	<b>127 556</b>	<b>21 243</b>	<b>- 16 350</b>	<b>15 574</b>	<b>116 875</b>	<b>100,00%</b>

**MNB-Ingatlan Kft.****1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

<b>NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA</b>	<b>Bruttó érték 2022.12.31</b>	<b>Halmazott écs. 2022.01.01</b>	<b>Átsorolás 2022.</b>	<b>Écs kivezetése 2022.</b>	<b>Tárgyévi écs. 2022.</b>	<b>Nettó érték 2022.12.31</b>
Alapítás aktivált költsége	76	76	-	-	-	-
Vagyoni értékű jogok	2 357	3	-	-	371	1 983
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>2 433</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>371</b>	<b>1 983</b>
Ingatlanok	96 318	180	-	-	985	95 153
Műszaki gépek, berendezések	-	-	-	-	-	-
Egyéb gépek, berendezések, járművek	16 282	327	-	-	965	14 990
Befejezetlen beruházás:	156	-	-	-	-	156
Beruházásokra adott előleg	68	-	-	-	-	68
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>112 824</b>	<b>507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 950</b>	<b>110 367</b>
<b>Befektetett pénzügyi eszközök:</b>	<b>1 618</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 618</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>116 875</b>	<b>586</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 321</b>	<b>113 968</b>

A Társaság tulajdonában az alábbi ingatlanok szerepelnek: 1014 Budapest, Úri u. 21., 1122 Budapest, Krisztina körút 6., 1013 Budapest, Krisztina körút 55.. A tárgyévi növekmény között a Krisztina körút 6. alatti ingatlanhoz kapcsolódó beruházások aktiválása szerepel.

A tárgyi eszközök között szerepelnek a 1122 Budapest, Krisztina körút 6. alatti ingatlanban található Pénzmúzeum kialakítási munkálatok (fit-out) költségei és a múzeum berendezési tárgyai, mindösszesen 8.682 m Ft összegben. Ezen tárgyi eszközök kapcsolt vállalkozás részére értékesítésre kerültek, a tranzakció 2023 áprilisában zárul.

Befejezetlen beruházáson és a beruházásokra adott előlegek együttes összege 224 m Ft, melyből 77 M Ft értékben az ingatlanok felújításával, kialakításával kapcsolatos tételek, 147 m Ft értékben pedig a folyamatban lévő műtárgy beszerzések szerepelnek.

A beruházásokra adott előlegekből 16.350 m Ft-ot át lett sorolva a készletekre adott előlegek közé (nyitó egyenleg korrekció).

**Részesedések:**

<b>Cég neve:</b>	<b>Cégjegyzék száma:</b>	<b>Részesedés könyv szerinti értéke (M Ft)</b>	<b>Részesedés %</b>	<b>Értékvesztés (M Ft)</b>
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.	01-09-290310	809	100%	794
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	01-09-282790	1.560	100%	
Windirect Kft.	01-09-281953	43	100%	
<b>összesen:</b>		<b>2.412</b>		<b>794</b>

**MNB-Ingatlan Kft.****1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

Leányvállalatok Saját tőkéjére vonatkozó adatok:

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

MÉRLEG TÉTELEK	2022.12.31
	Összeg eFt
Jegyzett tőke	4 000
Tőketartalék	200 389
Eredménytartalék	-106 016
Adózott eredmény	-82 851
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>15 522</b>

A részedés után 794 M Ft értékvesztés került elszámolásra.

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

MÉRLEG TÉTELEK	2022.12.31
	Összeg eFt
Jegyzett tőke	20 000
Tőketartalék	1 583 176
Eredménytartalék	-56 720
Adózott eredmény	-66 296
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 480 160</b>

A részesedés és a tagi kölcsön tartozás egyenesen arányos a beruházások értékével, így értékvesztés nem került elszámolásra.

Windirect Kft.

MÉRLEG TÉTELEK	2022.12.31
	Összeg eFt
Jegyzett tőke	3 000
Tőketartalék	0
Eredménytartalék	15 768
Lekötött tartalék	3 464
Adózott eredmény	38 387
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>60 619</b>

***Készletek***

Ezen a mérlegsoron a következő időszakban átszámlázandó közvetített szolgáltatások vannak, melyek jelentős része az MNB székház felújítással kapcsolatosak.

MNB-Ingatlan Kft.

1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.

### *Követelések*

MÉRLEG TÉTELEK	2021.12.31		2022.12.31	
	Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
1 Vevők	6	0,02%	20	0,07%
2 Kapcsolt vállalkozással szemben	18 133	75,15%	20 944	78,39%
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	5 989	24,82%	5 754	21,54%
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>24 128</b>	<b>100%</b>	<b>26 718</b>	<b>100%</b>

Egyéb követelések között adó túlfizetések (következő időszakban visszaigényelhető ÁFA 256 m Ft, vámletét 14 m Ft) és szállítói túlfizetések (5 m Ft), kaució, előlegek (84 m Ft) és a fedezeti számla összegei (5.395 m Ft) szerepelnek.

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelések:

Vállalkozás neve	Követelés összege (M Ft)
Magyar Nemzeti Bank	142
MNB-EduLab Kompetencia Központ Kft.	18
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.	20 582
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	196
WINDIRECT Kft.	5
<b>összesen</b>	<b>20 944</b>

### *Pénzeszközök*

MÉRLEG TÉTELEK	2021.12.31		2022.12.31	
	Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
1 Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2 Bankbetétek	14 077	100,00%	10 046	100,00%
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>14 077</b>	<b>100%</b>	<b>10 046</b>	<b>100%</b>

A 10.046 M Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvekkel egyezően szerepeltettük a mérlegben.

MNB-Ingatlan Kft.

1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.

### *Aktív időbeli elhatárolások*

Megnevezés/jocím	2021.12.31 Összeg MFt	2022.12.31 Összeg MFt
Leányvállalatnak adott kölcsön kamata	490	2 354
Lekötött betét időarányos kamata	7	39
Tárgyévi üzemeltetési költség elszámolásának bevétele	443	665
<b>Bevételek elhatárolása összesen:</b>	<b>940</b>	<b>3 058</b>
Tárgyévet követő évi biztosítási díjak	18	41
Tárgyévet követő évi bérleti és üzemeltetési díjak	8	35
Tárgyévet követő évi előfizetési, nyomkövetési, licence díjak	1	2
<b>Költségelhatárolások összesen:</b>	<b>27</b>	<b>78</b>

## 2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK	2021.12.31		2022.12.31	
	Összeg MFt	Résarány	Összeg MFt	Résarány
D Saját tőke	161 734	96,00%	169 013	95,61%
E Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F Kötelezettség	5 772	3,43%	7 206	4,08%
G Passzív időbeli elhatárolás	965	0,57%	546	0,31%
<b>Források összesen</b>	<b>168 471</b>	<b>100%</b>	<b>176 765</b>	<b>100%</b>

### *Saját tőke*

MÉRLEG TÉTELEK	2021.12.31	2022.12.31
	Összeg MFt	Összeg MFt
I. Jegyzett tőke	14	15
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III. Tőketartalék	161 878	166 979
IV. Eredménytartalék	-784	-158
V. Lekötött tartalék	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0
VII. Adózott eredmény	626	2 177
<b>D Saját tőke összesen</b>	<b>161 734</b>	<b>169 013</b>

**MNB-Ingatlan Kft.****1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

Saját tőke változásai adatok M Ft	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	14	1	-	-	15
Tőketartalék	161 878	5 101	-	-	166 979
Eredménytartalék	-784	-	-	626	-158
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	626	2 177	-	-626	2 177
<b>Összesen:</b>	<b>161 734</b>	<b>7 279</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169 013</b>

Az Alapító az általa jóváhagyott beruházásokat tőkeemelés formájában finanszírozza.  
A 2022. év folyamán 2 esetben történt törzstőke emelés és ezzel egyidejűleg pénzbeli vagyoni hozzájárulás tőketartalékba helyezése:

2022.02.23: jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-tal és tőketartalék 1.557.900.000,-Ft-tal,

2022.07.06: jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-tal és tőketartalék 3.543.100.000,-Ft-tal.

**Céltartalék**

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

**Hátrasorolt kötelezettségek**

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

**Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

**Rövid lejáratú kötelezettségek**

MÉRLEG TÉTELEK		2021.12.31		2022.12.31	
		Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	0	0,00%	62	0,86%
4	Szállítók	1 555	26,94%	1 664	23,09%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	1 548	26,82%	2 738	38,00%
7	Jelentős tul.rész.visz. lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb részesedési visz.lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb rövid. lej. köt.	2 669	46,24%	2 742	38,05%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
<b>III.</b>	<b>Rövid lejáratú kötelezettség összesen</b>	<b>5 772</b>	<b>100%</b>	<b>7 206</b>	<b>100%</b>

**MNB-Ingatlan Kft.****1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek:

Vállalkozás neve	Kötelezettség összege (M Ft)
Magyar Nemzeti Bank	2 648
MNB-Biztonsági Zrt.	14
WINDIRECT Kft.	74
<b>összesen</b>	<b>2 738</b>

**Passzív időbeli elhatárolások**

Megnevezés/jogcím	2021.12.31	2022.12.31
	Összeg MFt	Összeg MFt
Tárgyévben kiszámlázott, következő évi bérleti és üzemeltetési díjak	704	542
<b>Bevételek elhatárolása összesen:</b>	<b>704</b>	<b>542</b>
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - audit díja	2	2
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - éves zárás díja	0	1
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - közüzemi, biztosítási, üzemeltetési díjak	259	1
<b>Költségelhatárolások összesen:</b>	<b>261</b>	<b>4</b>

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

**VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS****1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA**

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2021.12.31		2022.12.31	
	MFt	%	MFt	%
<b>Értékesítés nettó bevétele</b>	<b>1 983</b>	<b>79,07%</b>	<b>12 256</b>	<b>83,82%</b>
Ebből belföldi értékesítés	1 983	79,07%	12 256	83,82%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>28</b>	<b>1,12%</b>	<b>30</b>	<b>0,21%</b>
<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>497</b>	<b>19,82%</b>	<b>2 335</b>	<b>15,97%</b>
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>2 508</b>	<b>100%</b>	<b>14 621</b>	<b>100%</b>



MNB-Ingatlan Kft.

1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.

## 2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2021.12.31		2022.12.31	
	MFt	%	MFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 069	56,80%	7 799	62,67%
Személyi jellegű ráfordítások	407	21,63%	597	4,80%
Értékcsökkenési leírás	304	16,15%	2 321	18,65%
Egyéb ráfordítás	100	5,31%	921	7,40%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2	0,11%	806	6,48%
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 882</b>	<b>100%</b>	<b>12 444</b>	<b>100%</b>

Személyi jellegű ráfordítások:

Állományi csoport	2021.12.31			2022.12.31		
	Átl. stat. létszám	Béreköltség M Ft	Személyi jellegű egyéb kifizetés M Ft	Átl. stat. létszám	Béreköltség M Ft	Személyi jellegű egyéb kifizetés M Ft
Fizikai	0	0	0	0	0	0
Személyi	20,3	323	30	29	449	81
<b>Összesen:</b>	<b>20,3</b>	<b>323</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>449</b>	<b>81</b>

Bérfelrakások:

Jogcímek	2021.12.31	2022.12.31
	összeg M Ft	összeg M Ft
Szociális hozzájárulás - munkabér	49	58
Szociális hozzájárulás - béren kívüli juttatások	1	3
Szociális hozzájárulás - szem-jell. kifiz.	0	5
Szakképzési hozzájárulás	4	0
Rehabilitációs hozzájárulás	0	1
<b>összesen:</b>	<b>54</b>	<b>67</b>

## TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok m Ft)

<b>Adózás előtti eredmény</b>				2 177
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>		<b>Adóalap növelő tételek</b>		
Értékcsökkenési leírás	3 050	Értékcsökkenési leírás	2 321	
Műemlék felújítás	2 243	Részesedés értékvesztése	794	
<b>Összesen</b>	<b>5 293</b>	<b>Összesen</b>	<b>3 116</b>	
<b>Társasági adó alap</b>				0
<b>Társasági adó (9%)</b>				0
<b>Adókedvezmény</b>				0
<b>Fizetendő társasági adó</b>				0

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

A Társaságnál az Adóhatóság a 2019-2020. évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot folytatott le, mely megállapítás nélkül zárult le.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

## **VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK**

<b>Mutatók:</b>	2021.12.31	2022.12.31
<b>Befektetett eszközök aránya</b> (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	75,36	64,47
<b>Tőkeerősség</b> (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	96,00	95,61
<b>Forgótőke aránya</b> (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	21,49	31,04
<b>Kötelezettségek részaránya</b> ( Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg ) x 100	3,43	4,08
<b>Befektetett eszközök fedezete</b> (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	127,38	148,30
<b>Likviditási gyorsráta</b> (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	6,62	5,10
<b>Árbevétel arányos nyereség</b> (Üzemi eredmény / Ért.árbev.)	0,07	0,05
<b>Eszközök megtérülése</b> (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek)	0,02	0,09
<b>Hitelfedezeti mutató</b> (követelések/Rövid.lej.köt.)	4,18	3,71
<b>Vevő-Szállítóállomány összemérése</b> (Vevő/Szállító)	0,00	0,01
<b>Forgó tőke</b> (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	34 764	52 455

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

## **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 2022. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2022. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2022. 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. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és a nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg.

A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2022. december 31-i éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

A Társaság folyamatosan vizsgálta a vírus (COVID-19) okozta társadalmi és gazdasági hatásokat. A vezetés felmérése alapján a járványnak negatív hatása nem állapítható meg a Társaság működésére.

A vállalatnak nincs jelentős közvetlen kitétsége Ukrajnával, Oroszországgal vagy Fehéroroszországgal szemben. Árbevétele jelenleg nincs, továbbá sem beszállítói és szolgáltató, sem pedig banki, illetve befektetői kapcsolata nincs az említett három országgal.

Ebben a szakaszban a vezetés felmérése alapján az Orosz-Ukrán konfliktusnak nincs hatása a Társaság működésére, negatív hatás nem állapítható meg.

Budapest, 2023. május 5.



Bozó Péter Pál

ügyvezető

**MNB-Ingatlan Kft.**

**1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 4. em.**

Vállalkozás megnevezése:

**MNB-Ingatlan Kft.**

Statisztikai számjel:

25569751-6820-113-01

Cégjegyzék száma:

01-09-282793

Fordulónap

2022.12.31

**CASH FLOW**

**Időszak:2022.01.01-2022.12.31.**

		2021	2022
		M Ft	M Ft
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13)</b>	+ -	<b>8 934</b>	<b>19 018</b>
Adózás előtti eredmény		626	2 177
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-	-
Elszámolt amortizáció	+	304	2 321
Elszámolt értékvesztés és visszairás, selejt	+ -	-	794
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ -	-	-
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ -	-	-
Szállítói kötelezettség változása	+ -	846	109
Egyéb kötelezettség változása	+ -	2 380	1 325
Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -	928	419
Vevőkövetelés változása	+ -	5	14
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+ -	13 217	23 142
Aktív időbeli elhatárolások változása	+ -	806	2 169
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-	-
Fizetett osztalék, részesedés	-	-	-
<b>Befektetési tev. származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16)</b>		<b>41 079</b>	<b>9 885</b>
Befektetett eszközök beszerzése	-	41 079	9 885
Befektetett eszközök eladása	+	-	-
Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált.	+	-	-
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		-	-
Kapott osztalék, részesedés		-	-
<b>Pü-i műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27)</b>		<b>30 294</b>	<b>5 102</b>
Jegyzett tőke emelése	+	30 294	5 102
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	-	-
Hitel és kölcsön felvétele	+	-	-
Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	+	-	-
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-	-
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-	-
Véglegesen átadott pénzeszközök	-	-	-
<b>Pénzeszközök változása (+I+-II-+III)</b>	-	<b>19 719</b>	<b>4 031</b>
Devizás pénzeszközök átértékelése +	-	-	-
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III,+28. sor)</b>	+ -	<b>19 719</b>	<b>4 031</b>

Keltezés: Budapest, 2023. május 5.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

**MNB Ingatlan Kft.**  
(a továbbiakban: Társaság)

**ÜZLETI JELENTÉS**  
**2022**

I.) **ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK**

1. **Mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges gazdasági események:**

A mérleg fordulónapja után a gazdálkodást befolyásoló lényeges esemény nem következett be.

A MNB Ingatlan Kft működése az anyavállalat döntéseitől függ (hiszen árbevétel nagyrészt a kapcsolt vállalkozásokkal szemben realizál).

A társaság fő bevételi forrására, a bérleti díjra nem volt jelentős hatással az energia, energiahordozók költségeinek növekedése, ugyanakkor az üzemeltetési költségek esetében érezhető volt az energiaár változás.

A folyamatban lévő ingatlanfejlesztések nem álltak le, valamint a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése a jelenleg is a megszokott ütemben zajlik.

A Társaság működési stratégiája alapján az anyavállalati finanszírozás tervezetten szükséges a fejlesztésekkel felmerülő költségek fedezetére, mely anyavállalati tőkeemelésen keresztül történik.

2. **A Társaság székhelye:**

1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. emelet

3. **Telephelyek bemutatása:**

1122 Budapest Krisztina körút 6. (saját tulajdonú ingatlan)

1013 Budapest, Krisztina körút 55. (saját tulajdonú ingatlan)

4. **Kísérleti-fejlesztési tevékenység bemutatása:**

A Társaság kutatási tevékenységet nem végez.

5. **A Társaság szervezeti felépítése, döntési hierarchiája:**

**Cégeképviselőre jogosultak:**

Bozó Péter Pál ügyvezető. A képviselő módja: önálló.

Dr. Krammer Henriett más munkavállaló. A képviselő módja: együttes.

Dr. Pusztai Borbála más munkavállaló. A képviselő módja: együttes.

A Társaság foglalkoztatáspolitikája a növekedésnek megfelelően a stabil, határozott szervezeti növekedés, amelynek keretein belül professzionális, tapasztalt kollégákat alkalmaz.

**A Társaság leányvállalatai (a továbbiakban: Leányvállalatok):**

Windirect Kft.:

Cégeképviselőre jogosult személy: Dr. Pusztai Borbála, az ügyvezető megbízási jogviszonyban látja el a feladatot. A társaságnak nincs munkavállalója.

Optimum-Gamma Kft.:

Cégeképviselőre jogosult személy: Réfy Imre, az ügyvezető megbízási jogviszonyban látja el a feladatot. A társaságnak nincs munkavállalója.

Optimum-Omega Kft.:

Cégeképviselőre jogosult személy: Bozó Péter Pál, az ügyvezető megbízási jogviszonyban látja el a feladatot. A társaságnak nincs munkavállalója.

**6. A Társaság információs rendszere:**

A Társaság és Leányvállalatai pénzügyi-, számviteli nyilvántartását kiszervezett könyvelő iroda végzi a Revolution nevű szoftverben.

**7. A Társaság és Leányvállalatai minőségbiztosítási rendszere:**

A Társaság és Leányvállalatai tevékenységét tekintve elhivatott a minőségi szolgáltatás nyújtására, egyben elkötelezett a környezet védelmére a szolgáltatások elvégzése során.

**8. Az erőforrások felhasználásának, a tevékenység hatékonyságának értékelése:**

A Társaság és Leányvállalatai negyedéves zárásokat készítenek, melyeken keresztül megtörténik a tevékenység elemzése projekt szintig lebontva.

**9. A Társaság és Leányvállalatai kockázatkezelése és belső ellenőrzése:**

A Társaságnál a Belső Ellenőrzés, a Kockázatkezelés és a Compliance funkciók és területek a megfelelő szabályok szerint kerültek kialakításra és működtetésre.

A Társaság és Leányvállalatai belső ellenőrzési kontrollrendszere folyamatos és az elfogadott FB ellenőrzési tervnek megfelelő ütemű.

## II.) A TÁRSASÁG ÉS LEÁNYVÁLLALATAINAK VÁRHATÓ FEJLŐDÉSE

### 1. A Társaság és Leányvállalatainak üzletpolitikájának és ügyfélkörének bemutatása, a Társaság és Leányvállalatainak marketingpolitikája, piaci pozícióinak és vevőkapcsolatainak alakulása:

#### 1. a) Általános gazdasági helyzet, ágazati jellemzők kihatása:

Az elmúlt 1-3 évben ingatlanok piacát, az építőipar termelői árainak, továbbá az energia, energiahordozók költségeinek jelentős drágulása jellemezte.

Fenti piaci körülmények és a fennálló geopolitikai tényezők mellett is Társaságunk a 2022-es gazdasági évet nyereségesen zárta.

#### 1. b) Vállalati gazdálkodás, főbb megbízók:

Bérlőink aktívan fizetnek. Piaci helyzetünk stabil. Beruházásaink, fejlesztéseink tulajdonosi döntés alapján történnek.



Bozó Péter Pál  
ügyvezető

Budapest 2023. május 05.