

MNB-Ingatlan Kft.

*Éves beszámoló
és
Független könyvvizsgálói jelentés*

2024. december 31.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonosának

Korlátozott vélemény

Elvégeztük az MNB-Ingatlan Kft. (a „Társaság”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 187.039 millió Ft, az adózott eredmény -47.264 millió 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 „*Korlátozott vélemény alapja*” szakaszban leírt kérdések hatásait, illetve lehetséges hatásait kivéve a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. 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 (a „számviteli törvény”) összhangban.

Korlátozott vélemény alapja

A Társaság éves beszámolójában az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok 2023. december 31-i értéke 111.194 millió Ft volt. A 2023. december 31-i éves beszámoló elkészítése során a Társaság megvizsgálta az ingatlanok piaci értékét, amelyhez független értékbecslőket is bevont. A 2024. december 31-i éves beszámoló könyvvizsgálata során végrehajtott eljárásaink és az általunk megbízott értékelési szakértő munkája alapján nem értünk egyet a 2023. december 31-re meghatározott piaci értékkel. Véleményünk szerint a könyvekben szereplő ingatlanok vonatkozásában 9.809 millió Ft-tal több terven felüli értékcsökkenést kellett volna elszámolni. Amennyiben a Társaság ezt a terven felüli értékcsökkenést már 2023. december 31-re elszámolta volna, úgy az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint a saját tőke könyv szerinti értéke ennyivel lett volna alacsonyabb 2023. december 31-én és ennyivel kevesebb terven felüli értékcsökkenést kellett volna elszámolni 2024. december 31-re vonatkozóan.

A Társaság 2023. december 31-én 7.247 millió Ft, 2024. december 31-én 7.278 millió Ft bekerülési értéken mutat ki a könyvekben képzőművészeti alkotásokat. Ezen eszközök egyedisége miatt nem tudtuk meghatározni, szükséges-e az adott összegek bármely helyesbítése.

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 korlátozott véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK” pontjára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alapító a 61/2025. (04. 30.) számú, valamint a 72/2025. (05. 22.) számú igazgatósági határozatával döntést hozott a Balatonakarattya Oktatási Központ és az Úri utca 21. ingatlanok eladásáról. A Társaság elkezdte kidolgozni ennek a folyamatát. Véleményünk nincs minősítve ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb kérdések

Az MNB-Ingatlan Kft. 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló ellenőrizte, aki 2024. május 17-én minősítés nélküli véleményt bocsátott ki arra vonatkozóan.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2024. évi 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.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak 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 Társaság 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2024. évi 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.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közvéetegy 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 független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal 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 Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az 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 eredő, 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 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, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független 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, 2025. május 28.


.....
Gulyás Gábor

Az International Consulting Team Audit Könyvvizsgáló Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

International Consulting Team Audit Könyvvizsgáló Kft.
1117 Budapest, Budafoki út 91-93.
Nyilvántartási szám: 004122

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007293

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

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

a vállalkozás címe

2024.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2025. május 22.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás "A" változat

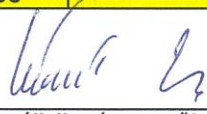
2024.01.01-2024.12.31

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2024.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)	M HUF Előző év	M HUF Előző évek módosításai	M HUF Tárgy év
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 861		11 780
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	11 861	-	11 780
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	51	-	287
<i>Ebből: visszalírt értékvesztés</i>	-		209
05. Anyagköltség	1 660		1 293
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 686		6 417
07. Egyéb szolgáltatások értéke	80		99
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-		-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	229		304
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	7 655	-	8 113
10. Bérköltség	557		609
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	61		88
12. Bérjárulékok	80		91
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	698	-	788
VI. Értékcsökkenési leírás	2 415		2 447
VII. Egyéb ráfordítások	1 791		49 991
<i>Ebből: értékvesztés</i>	1 419		49 607
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	647	-	- 49 272
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	-		2
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	-		-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 746		2 025
<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	566		-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3		35
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	2 749	-	2 062
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	39		21
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13		8
<i>Ebből: értékelési különbözet</i>	-		-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	52	-	29
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	2 697	-	2 033
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	2 050	-	- 47 239
X. Adófizetési kötelezettség	-	-	25
X/1. Halasztott adókülönbözet	-	-	-
D. Adózott eredmény (+C-X)	2 050	-	47 264

Keltetés: Budapest, 2025. május 22.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Mérleg "A" változat

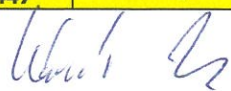
2024.12.31

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2024.12.31

	M HUF	M HUF	M HUF
ESZKÖZÖK (aktívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
A. Befektetett eszközök	134 193	-	100 037
I. Immateriális javak	235	-	239
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	235	-	239
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak érték helyesbítése	-	-	-
II. Tárgyi eszközök	124 597	-	89 426
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	111 194	-	75 079
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	112	-	94
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 084	-	14 105
4. Tenyészállatok	-	-	-
5. Beruházások, felújítások	149	-	148
6. Beruházásokra adott előlegek	58	-	-
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	9 361	-	10 372
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	10 127	-	10 274
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt 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	67	-	98
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	- 833	-	-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
IV. Halasztott adókövetelés	-	-	-
B. Forgóeszközök	100 528	-	86 674
I. Készletek	38 234	-	60 006
1. Anyagok	-	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Áruk	23 805	-	59 127
6. Készletekre adott előlegek	14 429	-	879
II. Követelések	3 789	-	10 991
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	95	-	113
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	893	-	1 787
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	2 801	-	9 091
7. Követelések értékelési különbözete	-	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-	-
III. Értékpapírok	-	-	-
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-	-
IV. Pénzeszközök	58 505	-	15 677
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Bankbetétek	58 505	-	15 677
C. Aktív időbeli elhatárolások	726	-	328
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	633	-	218
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	93	-	110
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	235 447	-	187 039

Keltetés: Budapest, 2025. május 22.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Mérleg "A" változat

2024.12.31

Vállalkozás megnevezése:
Statisztikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2024.12.31

	M HUF	M HUF	M HUF
FORRÁSOK (passzívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
D. Saját tőke	228 636	-	181 256
I. Jegyzett tőke	15		15
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-		-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-		-
III. Tőketartalék	224 651		224 651
IV. Eredménytartalék	1 920		3 854
V. Lekötött tartalék	-		-
VI. Értékelési tartalék	-		-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
VII. Adózott eredmény	2 050	-	47 264
E. Céltartalékok	19	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	19		-
3. Egyéb céltartalék	-		-
F. Kötelezettségek	5 989	-	5 423
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt 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	-		-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-		-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-		-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal	-		-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		-
10. Halasztott adókötelezettség	-		-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 989	-	5 423
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-		-
- ebből: az átváltoztatható kötvények	-		-
2. Rövid lejáratú hitelek	-		-
3. Vevőktől kapott előlegek	12		7
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 435		2 278
5. Váltótartozások	-		-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 743		2 352
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	799		786
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
G. Passzív időbeli elhatárolások	803	-	360
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	797		270
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6		90
3. Halasztott bevételek	-		-
Források összesen	235 447	-	187 039

Keltezés: Budapest, 2025. május 22.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

MNB-Ingatlan Kft.

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a 2024. december 31-re végződő évre

Budapest, 2025. május 22.

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.
Fióktelep: 8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41.

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 alaptőkéje: 14.900.000,-Ft

A Társaság tulajdonosai:

Név	Tulajdon %	Összeg
Magyar Nemzeti Bank (Adóazonosító: 10011953) 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9. tagsági jogviszony kezdete: 2019.05.31	100	14.900.000,- Ft
jegyzett tőke összesen:	100	14.900.000,-Ft

Cégjegyzésre jogosultak: Udud Zsolt ügyvezető
Jogviszony kezdete: 2025.04.17

Dr. Krammer Henrietta – más munkavállaló
jogviszony: 2022.07.19-
képviselő módja: együttes

Figura Balázs – más munkavállaló
jogviszony: 2024.05.15-
képviselő módja: együttes

Felügyelő Bizottság: Van

Felügyelőbizottsági tagok adatai:

Gion Gábor
jogviszony: 2025.04.01-

Legény Béla
jogviszony: 2025.04.01-

Dombi Rudolf
jogviszony: 2025.04.01-

Éves beszámoló aláírására kötelezett: Udud Zsolt ügyvezető

Könyvvizsgálat:

A szervezet könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálat éves díja 7,8 M Ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló adatai: International Consulting Team Audit Könyvvizsgáló Kft.
1117 Budapest, Budafoki út 91-93.
kamarai nyilvántartási szám: 004122

Kijelölt könyvvizsgáló: Gulyás Gábor
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007293

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:

- 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység)
- 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 7112'25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'25 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése

- 9101'08 Könyvtári, levéltári tevékenység

Jelen éves beszámoló a 2024. január 01. - 2024. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2024-BEN

A cégnek statisztikai létszáma 29,4 fő volt, ebből 28,4 fő munkaviszonyban, 1 fő pedig megbízási jogviszonyban.

A Társaság fő tevékenységéből érte el bevételének jelentős részét.

A vállalkozásnál 2024-ben Hatósági ellenőrzés volt, kiutalás előtti ÁFA ellenőrzés.

Az Állami Számvevőszék 2025 márciusában befejezte „A Pallas Athéné Domus Meriti Alapítvány gazdálkodásának ellenőrzése” valamint „A Magyar Nemzeti Bank működése szabályszerűségének ellenőrzése” című ellenőrzéseit. Az ellenőrzések érintették a Társaságot is.

A jelentés az Állami Számvevőszék hivatalos honlapján, a <https://www.asz.hu/jelentesek> menüpont alatt érhető el.

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: 2025.05.22.

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.

	A könyvelt tételek értéke
Egyéb bevételek	meghaladja az egyéb bevételek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek bevételei	meghaladja a pénzügyi műveletek bevételeinek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Költségnemek tételei	meghaladja az adott költségnemen belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri a 15 M Ft-ot
Egyéb ráfordítások	meghaladja az egyéb ráfordítások 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek ráfordításai	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		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
A	Befektetett eszközök	134 193	56,99%	100 037	53,48%
B	Forgóeszközök	100 528	42,70%	86 674	46,34%
C	Aktív időbeli elhatárolás	726	0,31%	328	0,18%
	Eszközök összesen	235 447	100%	187 039	100%

Befektetett eszközök (M Ft)

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2024.01.01	Növekedés 2024.	Átsorolás 2024.	Csökkenés 2024.	Bruttó érték 2024.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált költsége	76	0	0	0	76	0,05%
Vagyoni értékű jogok	285	33	0	0	318	0,22%
Immateriális javak összesen:	361	33	0	0	394	0,28%
Ingatlanok	115 112	43	-877	3	114 275	80,57%
Műszaki gépek, berendezések	126	0	0	0	126	0,09%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	14 691	960	877	3	16 525	11,65%
Befejezetlen beruházás:	149	1 034	0	1 035	148	0,10%
Beurházásokra adott előlegek:	58	0	-30	28	0	0,00%
Tárgyi eszközök összesen:	130 136	2 037	-30	1 069	131 074	92,41%
Részesedések	9 294	1 000	0	20	10 274	7,24%
Hosszú lejáratra adott kölcsönök	67	40	0	9	98	0,07%
Befektetett pénzügyi eszközök:	9 361	1 040	0	29	10 372	7,31%
Befektetett eszközök mindösszesen:	139 858	3 110	-30	1 098	141 840	100,00%

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2024.01.01	Halmazott écs. 2024.01.01	Écs kivezetése 2024.	Tárgyévi écs. 2024.	Terven felüli écs 2024.	Nettó érték 2024.12.31
Alapítás aktivált költsége	76	76	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	318	50	0	29	0	239
Immateriális javak összesen:	394	126	0	29	0	239
Ingatlanok	114 275	3 918	0	1 587	33 691	75 079
Műszaki gépek, berendezések	126	14	0	18	0	94
Egyéb gépek, berendezések, járművek	16 525	1 607	2	813	2	14 105
Befejezetlen beruházás:	148	0	0	0	0	148
Beurházásokra adott előlegek:	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen:	131 074	5 539	2	2 418	33 693	89 426
Részesedések	10 274	0	0	0	0	10 274
Hosszú lejáratra adott kölcsönök	98	0	0	0	0	98
Befektetett pénzügyi eszközök:	10 372	0	0	0	0	10 372
Mindösszesen:	141 840	5 665	2	2 447	33 693	100 037

Ingatlanok:

A Társaság tulajdonában az alábbi ingatlanok szerepelnek:

1014 Budapest, Uri u. 21.,
1122 Budapest, Krisztina körút 6.,
1013 Budapest, Krisztina körút 55.,
8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41.

A tárgyévi átsorolások azoknak az egyéb berendezéseknek az átsorolása volt, amelyek tévesen az épületre lettek aktiválva.

A beruházásra adott előleg átsorolása az a peresített követelés, melyre értékvesztés lett elszámolva.

Az ingatlanok piaci értéke meghatározásra került 2024. december 31. fordulónapra vonatkozóan. A piaci érték és a könyv szerinti érték között fennálló különbözetet a Társaság terven felüli értékcsökkenésként számolta el az alábbiak szerint:

INGATLAN	2024 Könyv szerinti érték - értékelés előtt	2024 Piaci érték, M HUF	2024-ben elszámolt terven felüli értékcsökkenés	2024-ben visszaírt terven felüli értékcsökkenés	2024 Könyv szerinti érték - értékelés után
1122 Budapest, Krisztina körút 6.,	42 263	30 090	-12 173	0	30 090
1013 Budapest, Krisztina körút 55.,	36 508	27 430	-9 078	0	27 430
1014 Budapest, Uri u. 21.,	8 296	10 170	0	209	8 505
8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41.	21 279	8 630	-12 649	0	8 630
Ingatlanok összesen:	108 346	76 320	-33 900	209	74 655

Az ingatlanok között szerepel ezeken kívül a bérelt ingatlanon végzett beruházás is (a Társaság székhelyén, Krisztina krt. 32.) 12 m Ft értékben, így a mérlegben az összes érték 75.079 M Ft.

Részesedések:

Cég neve	Részesedés könyv szerinti értéke 2024.12.31	Értékvesztés összege, 2023.12.31.	2024-ben képzett értékvesztés	Értékvesztés összege, 2024.12.31.	Részesedés könyv szerinti értéke értékvesztéssel (M Ft)
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft."va"	809	-796	13	-809	0
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	10 279	-36	8	-44	10 235
Windirect Kft.	39	0	0	0	39
Összesen:	11 127	-832	21	0	10 274

A Társaság úgy határozott, hogy az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. működését befejezi, a tevékenységét lezáró beszámoló forduló napja: 2023.07.31. A végelszámolási időszak még nem zárult le.

Mivel az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. saját tőkéje a jegyzett tőkéjét nem éri el, a tulajdonos a saját tőkét pótbefizetés keretében rendezi a végelszámolás időszaka alatt.

A részesedésekre képzett értékvesztés összege a 2023.12.31. éves beszámolóban tévesen a Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése soron került kimutatásra. A 2024.12.31-el zárult beszámolóban az értékvesztés összege a mérlegben a Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban soron szerepel.

Leányvállalatok saját tőkéjére vonatkozó adatok:

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.

MÉRLEG TÉTELEK	2024.07.31
	Összeg eFt
Jegyzett tőke	4 000
Tőketartalék	200 389
Lekötött tartalék	129 000
Eredménytartalék	-341 132
Adózott eredmény	-33 356
Saját tőke összesen	-41 099

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.

MÉRLEG TÉTELEK	2024.12.31
	Összeg eFt
Jegyzett tőke	20 500
Tőketartalék	10 301 637
Eredménytartalék	-79 654
Adózott eredmény	-8 051
Saját tőke összesen	10 234 432

Windirect Kft.

MÉRLEG TÉTELEK	2024.12.31
	Összeg eFt
Jegyzett tőke	3 000
Tőketartalék	0
Eredménytartalék	64 982
Lekötött tartalék	0
Adózott eredmény	50 987
Saját tőke összesen	118 969

Készletek

Ezen a mérleg soron a következő időszakban átszámlázandó közvetített szolgáltatások (az MNB székház felújítással kapcsolatos 58.952 M Ft, a Pénzmúzeummal kapcsolatos 159 M Ft) és könyvek (16 M Ft) vannak. A készletekre adott előlegek szintén az MNB székház felújítással kapcsolatosak.

MÉRLEG TÉTELEK	2023.12.31		2024.12.31	
	Összeg mFt	Részarány	Összeg mFt	Részarány
1 Anyagok	0	0,00%	0	0,00%
2 Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0,00%	0	0,00%
3 Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0,00%	0	0,00%
4 Késztermékek	0	0,00%	0	0,00%
5 Áruk	23 805	62,26%	59 127	98,54%
6 Készletekre adott előlegek	14 429	37,74%	879	1,46%
Készletek összesen	38 234	100%	60 006	100%

Készletekre képzett értékvesztés	2024 Könyv szerinti érték - értékelés előtt	2024-ben elszámolt értékvesztés	2024 Könyv szerinti érték - értékelés után
MNB Székház rekonstrukció értéke	74 560	15.608	58.952

Az MNB székház (1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.) rekonstrukcióra készült értébecslés alapján a rekonstrukciós költségekből majdan ingatlanként aktiválendő eszközök várható könyv szerinti értéke a rekonstrukció befejezésekor meg fogja haladni az értébecslés alapján megállapított piaci értéket. A különbözetre a Társaság 15.608 M Ft készlet értékvesztést számolt el a Társaság.

Az értékvesztés elszámolása során a mérlegkészítéskor ismert információkat és az addig kiállított vég számlákat is figyelembe vette a Társaság a piaci érték értékelése során.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK	2023.12.31		2024.12.31	
	Összeg mFt	Részarány	Összeg mFt	Részarány
1 Vevők	95	2,51%	113	1,03%
2 Kapcsolt vállalkozással szemben	893	23,57%	1 787	16,26%
3 Jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll. 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	2 801	73,92%	9 091	82,71%
7 Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8 Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Követelések összesen	3 789	100%	10 991	100%

Egyéb követelések között adó túlfizetések (5 M Ft), következő időszakban visszaigényelhető ÁFA (2967 M Ft), és szállítói túlfizetések (32 M Ft), kaució, előlegek (88 M Ft), a tartósan adott kölcsön éven belüli része (6 M Ft) és a fedezeti számla összegei (8.663 M Ft) szerepelnek.

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelések:

Vállalkozás neve	2023.12.31 Összeg mFt	2024.12.31 Összeg mFt
Budapesti Értéktőzsde Nyrt.	2	0
Magyar Nemzeti Bank	525	408
MNB-Bankjóléti Szolgáltatások Zrt.	45	1 301
MNB-EduLab Nonprofit Kft.	173	71
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.	141	1
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	3	3
WINDIRECT Kft.	3	3
összesen	893	1 787

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg mFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	58 505	100,00%	15 677	100,00%
	Pénzeszközök összesen	58 505	100%	15 677	100%

A 15.677 M Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvekkel egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés/jogcím	2023.12.31 Összeg MFt	2024.12.31 Összeg MFt
Leányvállalatnak adott kölcsön kamata	0	0
Lekötött betét időarányos kamata	242	44
Tárgyévi üzemeltetési költség elszámolásának bevétele	391	174
Bevételek elhatárolása összesen:	633	218
Tárgyévet követő évi biztosítási díjak	39	74
Tárgyévet követő évi bérleti és üzemeltetési díjak	51	23
Tárgyévet követő évi előfizetési, nyomkövetési, licence díjak	3	13
Költségelhatárolások összesen:	93	110

2.) FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg mFt	Részarány	Összeg mFt	Részarány
D	Saját tőke	228 636	97,11%	181 256	96,91%
E	Céltartalék	19	0,01%	0	0,00%
F	Kötelezettség	5 989	2,54%	5 423	2,90%
G	Passzív időbeli elhatárolás	803	0,34%	360	0,19%
	Források összesen	235 447	100%	187 039	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31	2024.12.31
		Összeg MFt	Összeg MFt
I.	Jegyzett tőke	15	15
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	224 651	224 651
IV.	Eredménytartalék	1 920	3 854
V.	Lekötött tartalék	0	0
VI.	Értékelési tartalék	0	0
VII.	Adózott eredmény	2 050	-47 264
D	Saját tőke összesen	228 636	181 256

Saját tőke változásai adatok M HUF	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	15	0	0	0	15
Tőketartalék	224 651	0	0	0	224 651
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	1 920	0	116	2 050	3 854
Adózott eredmény	2 050	0	47 264	- 2 050	-47 264
Összesen:	228 636	0	47 380	-	181 256

A 2024. év folyamán két esetben történt pótbefizetés az Optimum-Gamma Kft. részére az eredménytartalék csökkentésével: 2024.07.30-án 30 M Ft-tal, illetve 2024.12.17-én 85 M Ft-tal.

Céltartalékok

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg mFt	Részarány	Összeg mFt	Részarány
1	Várható kötelezettségekre	0	0,00%	0	N/A
2	Jövőbeni költségekre	19	100,00%	0	N/A
3	Egyéb	0	0,00%	0	N/A
E	Céltartalékok összesen	19	100%	0	N/A

Ezen a mérlegsoron a jövőbeni költségekre képzett céltartalék összege szerepelt 2023-ban, amely 2024-ben feloldásra került (19 m Ft).

Hátrasorolt kötelezettségek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Ezen a mérlegsoron nem szerepel adat.

Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2023.12.31		2024.12.31	
		Összeg mFt	Résarány	Összeg mFt	Résarány
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	12	0,20%	7	0,13%
4	Szállítók	2 435	40,66%	2 278	42,01%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	2 743	45,80%	2 352	43,37%
7	Jelentős tul.rész.visz. lévő váll. szemben	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb részesedési visz.lévő váll.l szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb röv. lej. köt.	799	13,34%	786	14,49%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
III.	Rövid lejáratú kötelezettség összesen	5 989	100%	5 423	100%

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek:

Vállalkozás neve	2023.12.31 Összeg mFt	2024.12.31 Összeg mFt
Magyar Nemzeti Bank	2 647	2 276
MNB-Bankjóléti Szolgáltatások Zrt.	1	27
Budapesti Értéktőzsde		10
WINDIRECT Kft.	95	39
Összesen	2 743	2 352

Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés/jogcím	2023.12.31	2024.12.31
	Összeg mFt	Összeg mFt
Tárgyévben kiszámlázott, következő évi bérleti és üzemeltetési díjak	797	270
Bevételek elhatárolása összesen:	797	270
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - audit díja	3	6
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - éves zárás díja	1	1
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - közüzemi, biztosítási, üzemeltetési díjak	2	75
Tárgyévet érintő, még el nem számolt - kiküldetési díjak	0	8
Költségelhatárolások összesen:	6	90

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

VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2023. év		2024. év	
	mFt	%	mFt	%
Értékesítés nettó bevétele	11 861	80,90%	11 780	83,37%
Ebből belföldi értékesítés	11 861	80,90%	11 780	83,37%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Értékesítés nettó árbevételéből				
Anyavállalattól kapott árbevétel	9 242	63,04%	8 773	62,10%
Leányvállalattól kapott árbevétel	36	0,24%	23	0,16%
Egyéb kapcsolt vállalkozástól kapott árbevétel	2 241	15,28%	2 811	19,89%
Egyéb bevételek	51	0,35%	287	2,03%
Egyéb bevételekből kapcsolt vállalkozástól kapott	34	0,23%	0	0,00%
Pénzügyi bevételek	2 749	18,75%	2 062	14,59%
Pénzügyi bevételekből kapcsolt vállalkozástól kapott	563	3,84%	0	0,00%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	14 661	100%	14 129	100%

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2023. év		2024. év	
	mFt	%	mFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	7 655	60,70%	8 113	13,22%
Személyi jellegű ráfordítások	698	5,53%	788	1,28%
Értécsökkenési leírás	2 415	19,15%	2 447	3,99%
Egyéb ráfordítás	1 791	14,20%	49 991	81,46%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	52	0,41%	29	0,05%
ÖSSZESEN:	12 611	100%	61 368	100%

Egyéb ráfordítások – értékvesztés képzés és terven felüli értékcsökkenési leírás	2023. év		2024. év	
	mFt	%	mFt	%
1122 Budapest, Krisztina körút 6.,	1210	85,27%	12 173	24,54%
1013 Budapest, Krisztina körút 55.,	0	0,00%	9 078	18,30%
1014 Budapest, Uri u. 21.,	209	14,73%	0	0,00%
8172 Balatonakaratya, Koppány sor 41.	0	0,00%	12 649	25,50%
Ingatlanokra elszámolt terven felüli értékcsökkenés összesen	1 419	100,00%	33 900	68,34%
Egyéb tárgyi eszközre elszámolt terven felüli értékcsökkenés	0	0,00%	2	0,00%
MNB rekonstrukció	0	0,00%	15 608	31,46%
Készletekre elszámolt értékvesztés összesen	0	0,00%	15 608	31,46%
Követelésekre elszámolt értékvesztés összesen	0	0,00%	97	0,20%
Mindösszesen	1 419	100,00%	49 607	100,00%

Az egyéb ráfordítások között a kivételes nagyságúnak számít a 2024.évben tárgyi eszközökre elszámolt terven felüli értékcsökkenés 33.902 M Ft összegben (ebből 33.900 M Ft az ingatlanokra, 2 M Ft a megrongálódott műalkotásra) és a készletekre elszámolt értékvesztés 15.608 M Ft összegben.

Személyi jellegű ráfordítások:

Állományi csoport	2023. év			2024. év		
	Átl. stat. létszám	Béreköltség mFt	Személyi jellegű egyéb kifizetés mFt	Átl. stat. létszám	Béreköltség mFt	Személyi jellegű egyéb kifizetés mFt
Fizikai	0	0	0	0	0	0
Szellemi	28,6	557	61	29,4	609	88
Összesen:	28,6	557	61	28,4	609	88

Bérfjárulékok:

Jogcímek	2023. év	2024. év
	Összeg mFt	Összeg mFt
Szociális hozzájárulás - munkabér, megbízási díj, tiszteletdíj	73	79
Szociális hozzájárulás - béren kívüli juttatások	3	4
Szociális hozzájárulás - szem-jell. kifiz.	2	5
Rehabilitációs hozzájárulás	3	3
összesen:	80	91

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok m Ft)

Adózás előtti eredmény				-47 238
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
Értékcsökkenési leírás	2 920	Értékcsökkenési leírás	2 450	
Visszaírt terven felüliértékcsökkenés	209	Terven felüli értékcsökkenés	33 902	
Műemlék felújítás	1 528	Részesedés értékvesztése	21	
Céltartalék felhasználás	19	Elengedett követelés	115	
		Követelésre elszámolt értékvesztés	96	
		Készletre elszámolt értékvesztés	15 608	
		Egyéb	5	
Összesen	4 676	Összesen	52 197	
Társasági adóalap				283
Társasági adó (9%)				25
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				25

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

Mutatók:	2023.12.31	2024.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	56,99	53,48
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	97,11	96,91
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	41,35	44,83
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	2,54	2,90
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	170,38	181,19
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	10,40	4,92
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.)	-0,05	-4,18
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek)	0,07	0,08
Hitelfedezeti mutató (Követelések/Rövid.lej.köt.)	0,63	2,03
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,04	0,05
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	94 539	81 251

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 2024. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2024. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2024. 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 Állami Számvevőszék 2025 március 19-én hozta nyilvánosságra a 2023-ban indított vizsgálatát lezáró jelentését. A jelentés az MNB számára fogalmaz meg javaslatokat. A jelentés az Állami Számvevőszék hivatalos honlapján, a <https://www.asz.hu/jelentesek> menüpont alatt érhető el. Az ÁSZ javasolja, hogy az MNB-terjessze ki az ingatlanstratégiáját a leányvállalatokra, valamint bővítse a tulajdonosi kontroll funkciókat. A javaslatok alapján az MNB, mint a Társaság tulajdonosa megkezdte az intézkedési terv kidolgozását.

Az MNB, mint Alapító, 40/2025. (03. 25.) számú igazgatósági határozatával 2025. április 1. napjától határozatlan időre az MNB-Ingatlan Kft. felügyelőbizottsági tagjának és egyben a felügyelőbizottság elnökének Gion Gábort, a felügyelőbizottsági tagjának Legény Bélát és Dombi Rudolfot választotta meg.

Az MNB 50/2025. (04. 17.) számú igazgatósági határozatával új ügyvezetőt nevezett ki a Társaság élére: 2025. április 17. napjától Udud Zsolt került kinevezésre határozatlan időtartamra a Társaság élére.

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.

Az Alapító a 61/2025. (04. 30.) számú, valamint a 72/2025. (05. 22.) számú igazgatósági határozatával döntést hozott a Balatonakarattya Oktatási Központ és az Úri utca 21. ingatlanok eladásáról. A Társaság elkezdte kidolgozni ennek a folyamatát, de mivel úgy látja, hogy ez 2025. év során nem fog megvalósulni, emiatt a két ingatlan és a benne lévő ingóságok tárgyi eszközként való bemutatása megfelelő, átsorolása a készletek közé nem szükséges.

A felsoroltakon túl, a mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2024. december 31-i éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

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, 2025. május 22.



Udud Zsolt

ügyvezető

Vállalkozás megnevezése:

MNB-Ingatlan Kft.

Statisztikai számjel:

25569751-6820-113-01

Cégjegyzék száma:

01-09-282793

Fordulónap

2024.12.31

CASH FLOW

Időszak:2024.01.01-2024.12.31.

		2023	2024
		M Ft	M Ft
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13)	+-	14 885	-40 705
Adózás előtti eredmény		2 050	-47 238
Korrekciók az adózás előtti eredményben		0	0
Elszámolt amortizáció	+	2 415	2 447
Elszámolt értékvesztés és visszairás, selejt	+-	1 458	49 419
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+-	19	-19
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+-	-99	0
Szállítói kötelezettség változása	+-	771	-157
Egyéb kötelezettség változása	+-	-1 988	-409
Passzív időbeli elhatárolások változása	+-	257	-443
Vevőkövetelés változása	+-	-75	-84
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+-	7 667	-44 594
Aktív időbeli elhatárolások változása	+-	2 410	398
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	0	-25
Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0
Befektetési tev. származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16)		-24 098	-2 007
Befektetett eszközök beszerzése	-	-24 098	-1 976
Befektetett eszközök eladása	+	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek csökkenése		0	9
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek növekedése			-40
Kapott osztalék, részesedés		0	0
Pü-i műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27)		57 672	-116
Jegyzett tőke emelése	+	57 672	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0
Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
Résztvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	+	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	0	0
Véglegesen átadott pénzeszközök	-	0	-116
Pénzeszközök változása (+-I+-II-+III)	-	48 459	-42 828
Devizás pénzeszközök ártértékelése +	-	0	0
Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+28. sor)	+-	48 459	-42 828

Keltezés: Budapest, 2025. május 22.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

MNB Ingatlan Kft.
(a továbbiakban: Társaság)
ÜZLETI JELENTÉS
2024

I.) ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1. Mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges gazdasági események:

A MNB Ingatlan Kft. működése az anyavállalat döntéseitől függ (hiszen árbevétele nagy részét 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 a fordulónapot követő időszakban befejeződtek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetése a jelenleg is a megszokott ütemben zajlik.

Tulajdonosi döntés alapján a Társaság értékesíteni fogja a tulajdonában lévő, 1014 Budapest, Úri utca 21. szám, valamint a 8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41. szám alatti ingatlant. Az ingatlanok értékesítése várhatóan a 2025. év folyamán fog megtörténni.

2. Telephelyek bemutatása:

A vállalkozás telephelyeinek címe:

1122 Budapest Krisztina körút 6. (saját tulajdonú ingatlan)

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

1014 Budapest, Úri utca 21. (saját tulajdonú ingatlan)

1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4. emelet (bérelt iroda – székhely)

8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41. (saját tulajdonú ingatlan)

3. Kísérleti-fejlesztési tevékenység bemutatása:

A Társaság kutatási tevékenységet nem végez.

4. A Társaság szervezeti felépítése, döntési hierarchiája:

A Társaságnak három cégképviselőre jogosított személye van:

Udud Zsolt (ügyvezető) önállóan,

Dr. Krammer Henritett és Figura Balázs együttesen jogosult cégképviselőre.

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

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

Windirect Kft.:

Cégeképviselőre jogosult személy: Zachar Lili Laura, az ügyvezető megbízási jogviszonyban látja el a feladatot. A társaságnak nincs munkavállalója.

Optimum-Gamma Kft:

Az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. "v.a." a működését az Alapító határozata alapján befejezi. A végelszámolás kezdete: 2023.08.01. A kijelölt végelszámoló: Udud Zsolt. A társaságnak nincs munkavállalója.

Optimum-Omega Kft:

Cégeképviselőre jogosult személy: Udud Zsolt, az ügyvezető megbízási jogviszonyban látja el a feladatot. A társaságnak 1 fő munkavállalója van.

6. **A Társaság információs rendszere:**

A Társaság és Leányvállalatai pénzügyi-, számviteli nyilvántartását kiszervezett könyvelő iroda végzi a Revolution nevű szoftverben. Ezen rendszerből kerülnek kinyerésre a zárásokat követően a döntés előkészítő információk.

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 és Leányvállalatainál alapvetően az ajánlatkéréskor és a szerződések megkötése előtt történik meg a kockázatkezelés. A kockázatkezelési monitoring folyamatos.

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 a Társaság a 2024-as gazdasági évet nyereségesen zárta.

1.b) Vállalati gazdálkodás, főbb megbízók:

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

Az ingatlanok piaci értéke meghatározásra került 2024. december 31. fordulónapra vonatkozóan. A piaci érték és a könyv szerinti érték között fennálló különbözetet a Társaság terven felüli értékcsökkenésként számolta el, mindösszesen 33,9 Mrd Ft összegben.

A Társaság készletei között kimutatott MNB székház rekonstrukcióra szintén készült értébecslés, ez alapján a beruházásból majdan ingatlanként aktiválendő eszközök számított könyv szerinti értéke és a piaci érték közötti különbözet alapján a készletekre 15,6 Mrd Ft értékvesztést számolt el a Társaság.

A jövőben további értékvesztés elszámolása nem várható.



.....
Udud Zsolt
ügyvezető

Budapest 2025. május 22.