

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az MNB-Ingatlan Kft. („a Társaság”) 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből — melyben az eszközök és források egyező végösszege 235 447 millió Ft, és az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból — melyben az adózott eredmény 2 050 millió Ft nyereség —, 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 2023. 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

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 2023. 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. Az éves beszámolóra vonatkozó 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 lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozóan a Társaság üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály 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 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 közvéleményre 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló 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 hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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, 2024. május 17.

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

Kalavszky Márton
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007413

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

2023.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2024. május 17.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2023.12.31

	M HUF	M HUF	M HUF
EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	12 256		11 861
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	12 256	-	11 861
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	30	-	51
Ebből: visszalát értékvesztés	-		-
05. Anyagköltség	655		1 660
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 925		5 686
07. Egyéb szolgáltatások értéke	75		80
08. Eladott áruk beszerzési értéke	995		-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	149		229
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	7 799	-	7 655
10. Bérköltség	449		557
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	81		61
12. Bérjárulékok	67		80
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	597	-	698
VI. Értékcsökkenési leírás	2 321		2 415
VII. Egyéb ráfordítások	921		1 791
Ebből: értékvesztés	-		1 419
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	648	-	647
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 331		2 746
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 864		566
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4		3
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	2 335	-	2 749
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	794		39
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	12		13
Ebből: értékelési különbözet	-		-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	806	-	52
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	1 529	-	2 697
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	2 177	-	2 050
X. Adófizetési kötelezettség	-	-	-
D. Adózott eredmény (+C-X)	2 177	-	2 050

Keltezés: Budapest, 2024. május 17.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2023.12.31

	M HUF	M HUF	M HUF
FORRÁSOK (passzívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
D. Saját tőke	169 013	-	228 636
I. Jegyzett tőke	15		15
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-		-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-		-
III. Tőketartalék	166 979		224 651
IV. Eredménytartalék	- 158		1 920
V. Lekötött tartalék	-		-
VI. Értékelési tartalék	-		-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-		-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-		-
VII. Adózott eredmény	2 177		2 050
E. Céltartalékok	-	-	19
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		19
3. Egyéb céltartalék	-		-
F. Kötelezettségek	7 206	-	5 989
I. Hátrasorolt kötelezettségek	-	-	-
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdonosi részesedési viszonyban lévő vállalkozá	-		-
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	-		-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 206	-	5 989
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-		-
- ebből: az átváltoztatható kötvények	-		-
2. Rövid lejáratú hitelek	-		-
3. Vevőktől kapott előlegek	62		12
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 664		2 435
5. Váltótartozások	-		-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 738		2 743
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozá	-		-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szem	-		-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 742		799
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
11.Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
G. Passzív időbeli elhatárolások	546	-	803
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	542		797
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4		6
3. Halasztott bevételek	-		-
Források összesen	176 765	-	235 447

Mérleg "A" változat

2023.01.01-2023.12.31

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2023.12.31

	M HUF	M HUF	M HUF
ESZKÖZÖK (aktívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
A. Befektetett eszközök	113 968	-	134 193
I. Immateriális javak	1 983	-	235
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	1 983	-	235
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
II. Tárgyi eszközök	110 367	-	124 597
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	95 153	-	111 194
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-	112
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 990	-	13 084
4. Tenyészállatok	-	-	-
5. Beruházások, felújítások	156	-	149
6. Beruházásokra adott előlegek	68	-	58
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	1 618	-	9 361
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 412	-	10 127
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
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	- 794	-	- 833
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
B. Forgóeszközök	59 661	-	100 528
I. Készletek	22 897	-	38 234
1. Anyagok	-	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Áruk	8 287	-	23 805
6. Készletekre adott előlegek	14 610	-	14 429
II. Követelések	26 718	-	3 789
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	20	-	95
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	20 944	-	893
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	5 754	-	2 801
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	10 046	-	58 505
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Dankbetétek	10 046	-	58 505
C. Aktív időbeli elhatárolások	3 136	-	726
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 058	-	633
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	78	-	93
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	176 765	-	235 447

Keltezés: Budapest, 2024. május 17.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

MNB-Ingatlan Kft.

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2024. május 17.

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: 25569751-2-44

A Társaság statisztikai száma:25569751-6820-113-01

A Társaság Alapítója: Magyar Nemzeti Bank

A Társaság alaptőkéje: 14.900.000,-Ft

A Társaság tulajdonosai:

Név	Tulajdon %	Összeg
Magyar Nemzeti Bank (Adóazonosító: 10011953) 1013 Budapest, Krisztina krt. 55. tagsági jogviszony kezdete: 2019.05.31	100	14.900.000,- Ft
jegyzett tőke összesen:	100	14.900.000,-Ft

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. Fömmötör 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 13 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 2023. január 01. - 2023. december 31. időszakra vonatkozik.

MNB-Ingatlan Kft.

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

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2023-BAN

A cégnek statisztikai létszáma 28,6 fő volt.

A Társaság fő tevékenységéből érte el bevételeinek jelentős részét.

A vállalkozásnál 2023-ban Hatósági ellenőrzés volt, kiutalás előtti ÁFA ellenőrzés.

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: 2024.01.31.

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-Ingtalan Kft.

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

	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		2022.12.31		2023.12.31	
		Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
A	Befektetett eszközök	113 968	64,47%	134 193	56,99%
B	Forgóeszközök	59 661	33,75%	100 528	42,70%
C	Aktív időbeli elhatárolás	3 136	1,77%	726	0,31%
	Eszközök összesen	176 765	100%	235 447	100%

Befektetett eszközök (M Ft)

BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2023.01.01	Növekedés 2023.	Átsorolás 2023.	Csökkenés 2023.	Bruttó érték 2023.12.31	Megoszlási %
Alapítás aktivált költsége	76				76	0,05%
Vagyoni értékű jogok	2 357	25		2 097	285	0,20%
Immateriális javak összesen:	2 433	25	0	2 097	361	0,26%
Ingatlanok	96 318	22 851		4 057	115 112	82,31%
Műszaki gépek, berendezések	0	126			126	0,09%
Egyéb gépek, berendezések, járművek	16 282	1 990		3 581	14 691	10,50%
Befejezetlen beruházás:	156	24 965		24 972	149	0,11%
Beurházásokra adott előlegek:	68	5		15	58	0,04%
Tárgyi eszközök összesen:	112 824	49 937	0	32 625	130 136	93,05%
Részesedések	1 618	7 719		43	9 294	6,65%
Hosszú lejáratra adott kölcsönök		70		3	67	0,05%
Befektetett pénzügyi eszközök:	1 618	7 789	0	46	9 361	6,69%
Befektetett eszközök mindösszesen:	116 875	57 751	0	34 768	139 858	100,00%

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

NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	Bruttó érték 2023.12.31	Halmazott écs. 2023.01.01	Écs kivezetése 2023.	Tárgyévi écs. 2023.	Terven felüli écs 2023.	Nettó érték 2023.12.31
Alapítás aktivált költsége	76	76	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	285	374	454	130	0	235
Immateriális javak összesen:	361	450	454	130	0	235
Ingatlanok	115 112	1 165	88	1 422	1 419	111 194
Műszaki gépek, berendezések	126	0	0	14	0	112
Egyéb gépek, berendezések, járművek	14 691	1 292	534	849	0	13 084
Befejezetlen beruházás:	149	0	0	0	0	149
Beruházásokra adott előlegek:	58	0	0	0	0	58
Tárgyi eszközök összesen:	130 136	2 457	622	2 285	1 419	124 597
Részesedések	9 294	0	0	0	0	9 294
Hosszú lejáratra adott kölcsönök	67	0	0	0	0	67
Befektetett pénzügyi eszközök:	9 361	0	0	0	0	9 361
Mindösszesen:	139 858	2 907	1 076	2 415	1 419	134 193

Ingatlanok:

Az ingatlanok tárgyévi növekményének jelentős részét a balatonakarattyai ingatlanhoz kapcsolódó beruházások aktiválása teszi ki (23.716 M Ft).

A Társaság könyveiben az alábbi ingatlanok szerepelnek:

Ingatlan címe	Saját/bérelt	Könyv szerinti érték, M Ft
1014 Budapest, Úri u. 21.	Saját tulajdon	8 338
1122 Budapest, Krisztina körút 6.	Saját tulajdon	43 800
1013 Budapest, Krisztina körút 55.	Saját tulajdon	21 929
8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41.	Saját tulajdon	37 115
1013 Budapest, Krisztina körút 32.	Bérelt ingatlanon végzett felújítás	13
Ingatlanok összesen		111 194

A Társaság az ingatlanokat könyv szerinti értéken tartja nyilván.

Az ingatlanok piaci értéke meghatározásra került 2023 december 31. fordulónapra vonatkozóan.

Az értékbecslést független értékbecslő, az IO Partners Kft. végezte el. Az ingatlanok értékét diszkontált cash flow módszerrel, költség alapú megközelítéssel, illetve maradványérték számítással határozta meg. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását tükröző diszkontráta alkalmazásával került megállapításra. Az értékelés során az értékbecslő az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálta meg, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű

pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

Az értékelés során alkalmazott főbb paraméterek az alábbiak szerint alakultak (az épületek jellege, típusa, eltérő hasznosítási módozata miatt a paraméterek épületenként eltérnek):

ÉPÜLET	ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTAN	Főbb kalkulációs paraméterek
1122 Budapest, Krisztina körút 6.	Diszkontált Cash-flow alapján	EMRV: EUR 5.724.886 Átlagos bérleti díj: 26,5 EUR/nm Exit yield: 5,50% Diszkontráta: 6,50% Átlagos hozam: 5,10% Kihasználság: 100%
1013 Budapest, Krisztina körút 55.	Diszkontált Cash-flow alapján	EMRV: EUR 6.345.144 Exit yield: 7,15% Átlagos bérleti díj 20,9 EUR/nm Diszkontráta: 8,15% Átlagos hozam: 6,68% Kihasználság: 100%
1014 Budapest, Uri u. 21.	Költség alapú módszer alapján	EMRV: EUR 1.089.802 Átlagos bérleti díj 28,1 EUR/nm Exit yield: 5,25% Diszkontráta: 6,25% Átlagos hozam: 5,96% Kihasználság: 100%
8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41.	Maradványérték és a Diszkontált Cash-flow módszer együttes értéke alapján	EMRV: EUR 2.735.275 Átlagos bérleti díj: 17,6 EUR/nm Exit yield: 6,00% Diszkontráta: 6,50% Átlagos hozam: 5,79% Kihasználság: 100%

Az értékelés időpontjában számos, az ingatlanpiacokat befolyásoló negatív tényező volt ismert, melyek lefelé irányuló nyomást gyakoroltak az ingatlanpiacra. Ezek az alábbiak:

Világgazdaság

A tágabb értelemben vett globális gazdaságnak számos további negatív tényezővel kell szembenéznie, amelyek hozzájárulnak a jelentős költséginflációhoz és a kamatok emelkedéséhez.

Piaci aktivitás

Az ingatlanpiacok többnyire működőképesnek mondhatók, de bizonyos ingatlanpiacokon és szektorokban mind a tranzakciós aktivitás, mind a vevők és eladók hangulata és hozzáállása változásra utal. Általánosságban elmondható, hogy a változások folytatódhatnak, és fennáll annak a veszélye, hogy a folyamatos volatilitás, valamint az ingadozó hitelköltségek lényeges és közvetlen hatással lesznek az árazásra, emiatt a hozamok csökkenésére lehet számítani. Egyre

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

több a bizonyíték az ajánlati árak szélesebb tartományára és az árak újratárgyalására vonatkozóan, egyes tranzakciók felfüggesztése vagy akár megszüntetése mellett.

Az ingatlanpiaci szereplők működését nagyban befolyásolja a HUF/EUR árfolyam alakulása is, annak köszönhetően, hogy a bérleti díjak túlnyomó részét EUR alapon állapítják meg. Az EUR árfolyam a 2023-as évben nagy volatilitást mutatott, az éves átlag 382 HUF/EUR körül alakult, míg a maximum 402, a minimum 368 HUF/EUR körül alakult.

Ukrajna

Az ukrajnai háború folytatódik és hosszú távú következményei továbbra is ismeretlenek, ami továbbra is hozzájárul a globális tőzsdék ingadozásához, a magas költséginflációhoz és az ellátási lánc késéseihez, különösen Európa egyes helyein.

Az értékelés során alkalmazott paraméterek érzékenység vizsgálata az alábbiak szerint alakul:

1122 Budapest, Krisztina körút 6.		Bérleti díj változás		
Piaci érték, M Ft	43 734	-5,00%	0,00%	5,00%
Exit yield változás	-0,25%	42 383	44 506	46 668
	0,00%	41 611	43 734	45 857
	0,25%	40 878	42 962	45 046

1013 Budapest, Krisztina körút 55.		Bérleti díj változás		
Piaci érték, M Ft	37 056	-5,00%	0,00%	5,00%
Exit yield változás	-0,25%	35 898	37 674	39 488
	0,00%	35 319	37 056	38 832
	0,25%	34 740	36 438	38 175

8172 Balatonakarattya, Koppány sor 41.		Bérleti díj változás		
Piaci érték, M Ft	22 434	-5,00%	0,00%	5,00%
Exit yield változás	-0,25%	21 701	22 781	23 862
	0,00%	21 353	22 434	23 476
	0,25%	21 044	22 087	23 129

1014 Budapest, Úri u. 21.		Bérleti díj változás		
Piaci érték, M Ft	8 338	-10,00%	0,00%	10,00%
Újraelállítási költség változás	-10,00%	7 527	7 681	7 836
	0,00%	8 183	8 338	8 492
	10,00%	8 878	9 032	9 187

MNB-Ingatlan Kft.

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

Részesedések:

Cég neve:	Cégjegyzék száma:	Részesedés könyv szerinti értéke (M Ft)	Részesedés %
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.”v.a.”	01-09-290310	13	100%
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	01-09-282790	9 242	100%
Windirect Kft.	01-09-281953	39	100%
összesen:		9 294	

A Társaság úgy határozott, hogy az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. működését befejezi, a tevékenységét lezáró beszámoló forduló napja: 2023.07.31. Mivel az Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft.”v.a.” saját tőkéje a jegyzett tőkéjét nem éri el, a tulajdonos a saját tőkét pótbefizetés keretében rendezi a végelszámolás időszaka alatt.

Leányvállalatok saját tőkéjére vonatkozó adatok:

Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. „v.a.”	2023.12.31
MÉRLEG TÉTELEK	Összeg eFt
Jegyzett tőke	4 000
Tőketartalék	200 389
Lekötött tartalék	99 000
Eredménytartalék	-274 259
Adózott eredmény	-16 352
Saját tőke összesen	12 778

Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	2023.12.31
MÉRLEG TÉTELEK	Összeg eFt
Jegyzett tőke	20 400
Tőketartalék	9 301 737
Eredménytartalék	-123 015
Adózott eredmény	43 361
Saját tőke összesen	9 242 483

Windirect Kft.	2023.12.31
MÉRLEG TÉTELEK	Összeg eFt
Jegyzett tőke	3 000
Tőketartalék	0
Eredménytartalék	58 847
Lekötött tartalék	0
Adózott eredmény	6 124
Saját tőke összesen	67 971

Készletek

Ezen a mérleg soron a következő időszakban átszámlázandó közvetített szolgáltatások vannak, melyek jelentős része az MNB székház felújítással kapcsolatosak. A készletekre adott előlegek között a székház felújítás kapcsán a kivitelezésre adott előleg összege jelenik meg.

MÉRLEG TÉTELEK		2022.12.31		2023.12.31	
		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	8 287	36,19%	23 805	62,26%
6	Készletekre adott előlegek	14 610	63,81%	14 429	37,74%
Készletek összesen		22 897	100%	38 234	100%

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2022.12.31		2023.12.31	
		Összeg MFt	Rész arány	Összeg MFt	Rész arány
1	Vevők	20	0,07%	95	2,50%
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	20 944	78,39%	893	23,60%
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	5 754	21,54%	2 801	73,90%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Követelések összesen		26 718	100%	3 789	100%

Egyéb követelések között adó túlfizetések (10 m Ft), következő időszakban visszaigényelhető ÁFA (248 m Ft), szállítói túlfizetések (5 m Ft), kaució, előlegek (81 m Ft), a fedezeti számla összegei (2.454 m Ft), valamint munkavállalókkal szembeni követelések (3 m Ft) szerepelnek.

MNB-Ingatlan Kft.

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

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelések:

Vállalkozás neve	Követelés összege (M Ft)
Budapesti Értéktőzsde Nyrt.	2
Magyar Nemzeti Bank	525
MNB-Biztonsági Zrt.	45
MNB-EduLab Kompetencia Központ Kft.	173
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft."v.a."	141
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	3
WINDIRECT Kft.	3
összesen	893

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2022.12.31		2023.12.31	
		Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	10 046	100,00%	58 505	100,00%
	Pénzeszközök összesen	10 046	100%	58 505	100%

Az 58.505 M Ft értékű pénzeszközöket a bankkivonatokkal és a pénztárkönyvekkel egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés/jogcím	2022.12.31 Összeg MFt	2023.12.31 Összeg MFt
Leányvállalatnak adott kölcsön kamata	2 354	0
Lekötött betét időarányos kamata	39	242
Tárgyévi üzemeltetési költség elszámolásának bevétele	665	391
Bevételek elhatárolása összesen	3 058	633
Tárgyévet követő évi biztosítási díjak	41	39
Tárgyévet követő évi bérleti és üzemeltetési díjak	35	51
Tárgyévet követő évi előfizetési, nyomkövetési, licence díjak	2	3
Költségelhatárolások összesen	78	93

MNB-Ingatlan Kft.

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

2.) FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2022.12.31		2023.12.31	
		Összeg MFt	Részarány	Összeg MFt	Részarány
D	Saját tőke	169 013	95,61%	228 636	97,11%
E	Céltartalék	0	0,00%	19	0,01%
F	Kötelezettség	7 206	4,08%	5 989	2,54%
G	Passzív időbeli elhatárolás	546	0,31%	803	0,34%
	Források összesen	176 765	100%	235 447	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2022.12.31	2023.12.31
		Összeg MFt	Összeg MFt
I.	Jegyzett tőke	15	15
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	166 979	224 651
IV.	Eredménytartalék	-158	1 920
V.	Lekötött tartalék	0	0
VI.	Értékelési tartalék	0	0
VII.	Adózott eredmény	2 177	2 050
D	Saját tőke összesen	169 013	228 636

Saját tőke változásai adatok M Ft	2023.01.01	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	2023.12.31
Jegyzett tőke	15	0	-	-	15
Tőketartalék	166 979	57 672	-	-	224 651
Eredménytartalék	-158	-	-99	2 177	1 920
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	2 177	2 050	-	-2 177	2 050
Összesen:	169 013	59 722	-99	-	228 636

Az Alapító az általa jóváhagyott beruházásokat tőkeemelés formájában finanszírozza.

A 2023. év folyamán 4 esetben történt törzstőke emelés és ezzel egyidejűleg pénzbeli vagyoni hozzájárulás tőketartalékba helyezése:

2023.02.10: jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-tal és tőketartalék 8.443.900.000,-Ft-tal,

2023.03.31: jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-tal és tőketartalék 297.900.000,-Ft-tal,

2023.07.19: jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-tal és tőketartalék 129.900.000,-Ft-tal,

2023.11.20: jegyzett tőke 100.000 ezer Ft-tal és tőketartalék 48.800.000.000,-Ft-tal.

MNB-Ingatlan Kft.

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

A 2023. év folyamán 1 esetben történt pótbefizetés az Optimum-Gamma Kft.”v.a.” részére az eredménytartalék csökkentésével: 2023.10.30: eredménytartalék csökkentése 99.000.000,-Ft-tal.

Céltartalékok

MÉRLEG TÉTELEK		2022.12.31		2023.12.31	
		Összeg mFt	Részarány	Összeg mFt	Részarány
1	Várható kötelezettségekre	0	N/A	0	0,00%
2	Jövőbeni költségekre	0	N/A	19	100,00%
3	Egyéb	0	N/A	0	0,00%
E	Céltartalékok összesen	0	N/A	19	100%

Ezen a mérlegsoron a jövőbeni költségekre képzett céltartalék összege szerepel (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		2022.12.31		2023.12.31	
		Összeg MFt	Részarán y	Összeg MFt	Részarán y
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	62	0,86%	12	0,20%
4	Szállítók	1 664	23,09%	2 435	40,66%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	2 738	38,00%	2 743	45,80%
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.	2 742	38,05%	799	13,34%
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	7 206	100%	5 989	100%

MNB-Ingatlan Kft.

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

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek:

Vállalkozás neve	Kötelezettség összege (M Ft)
Magyar Nemzeti Bank	2 647
MNB-Biztonsági Zrt.	1
WINDIRECT Kft.	95
összesen	2 743

Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés/jogcím	2022.12.31	2023.12.31
	Összeg MFt	Összeg MFt
Tárgyévben kiszámlázott, következő évi bérleti és üzemeltetési díjak	542	797
Bevételek elhatárolása összesen	542	797
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - audit díja	2	3
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - éves zárás díja	1	1
Tárgyévet érintő, még ki nem számlázott - közüzemi, biztosítási, üzemeltetési díjak	1	2
Költségelhatárolások összesen	4	6

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

V. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2022.12.31		2023.12.31	
	MFt	%	MFt	%
Értékesítés nettó bevétele	12 256	83,82%	11 861	80,90%
Ebből belföldi értékesítés	12 256	83,82%	11 861	80,90%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	30	0,21%	51	0,35%
Pénzügyi bevételek	2 335	15,97%	2 749	18,75%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	14 621	100%	14 661	100%

MNB-Ingatlan Kft.

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

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2022.12.31		2023.12.31	
	MFt	%	MFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	7 799	62,67%	7 655	60,70%
Személyi jellegű ráfordítások	597	4,80%	698	5,53%
Értécsökkenési leírás	2 321	18,65%	2 415	19,15%
Egyéb ráfordítás	921	7,40%	1 791	14,20%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	806	6,48%	52	0,41%
ÖSSZESEN:	12 444	100%	12 611	100%

Személyi jellegű ráfordítások:

Állományi csoport	2022.12.31			2023.12.31		
	Átl. stat. létszám	Bérköltség M Ft	Személyi jellegű egyéb kifizetés M Ft	Átl. stat. létszám	Bérköltség M Ft	Személyi jellegű egyéb kifizetés M Ft
Fizikai	0	0	0	0	0	0
Szellemi	29	449	81	28,6	557	61
Összesen:	29	449	81	28,6	557	61

Bérf járulékok:

Jogcímek	2022.12.31	2023.12.31
	összeg M Ft	összeg M Ft
Szociális hozzájárulás - munkabér	58	72
Szociális hozzájárulás - béren kívüli juttatások	3	3
Szociális hozzájárulás - szem-jell. kifiz.	5	2
Szakképzési hozzájárulás	0	0
Rehabilitációs hozzájárulás	1	3
Összesen:	67	80

MNB-Ingatlan Kft.

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

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok m Ft)

Adózás előtti eredmény				2 050
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
Értécsökkenési leírás	3 002	Terv szerinti értécsökkenési leírás	2 415	
Tárgyi eszköz kivezetés	8 659	Terven felüli értécsökkenési leírás	1 419	
Műemlék felújítás	3 045	Tárgyi eszköz kivezetés	8 660	
		Részesedés értékvesztése	39	
		Céltartalék képzés	19	
		Elengedett követelés	99	
		Egyéb	5	
Összesen	14 706	Összesen	12 656	
Társasági adó alap				0
Társasági adó (9%)				0
Adókedvezmény				0
Fizetendő társasági adó				0

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.

MNB-Ingatlan Kft.

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

VI. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:	2022.12.31	2023.12.31
Befektetett eszközök aránya (Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	64,47	56,99
Tőkeerősség (Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	95,61	97,11
Forgótőke aránya (Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	31,04	41,35
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	4,08	2,54
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	148,30	170,38
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	5,10	10,40
Árbevétel arányos nyereség (Üzemi eredmény / Ért.árbev.)	0,05	-0,05
Eszközök megtérülése (Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek)	0,09	0,07
Hitelfedezeti mutató (követelések/Rövid.lej.köt.)	3,71	0,63
Vevő-Szállítóállomány összemérése (Vevő/Szállító)	0,01	0,04
Forgó tőke (Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	52 455	94 539

MNB-Ingatlan Kft.

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

VII. 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 2023. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2023. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2023. üzleti évben környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz beszerzés nem volt, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalékot nem képzett, környezetvédelemmel kapcsolatosan költséget nem számolt el.

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

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2023. december 31-i éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

A vállalatnak nincs jelentős közvetlen kitettsége 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, 2024. május 17.



Bozó Péter Pál

ügyvezető

Vállalkozás megnevezése:

Statisztikai számjel:

Cégjegyzék száma:

MNB-Ingatlan Kft.

25569751-6820-113-

01

01-09-282793

MNB-Ingatlan Kft.

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

Fordulónap

2023.12.31

CASH FLOW

2022

2023

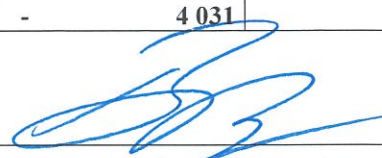
Időszak: 2023.01.01-2023.12.31.

M Ft

M Ft

Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13)	+-	- 19 018	14 885
Adózás előtti eredmény		2 177	2 050
Korrekciók az adózás előtti eredményben		-	-
Elszámolt amortizáció	+	2 321	2 415
Elszámolt értékvesztés és visszairás, selejt	+-	794	1 458
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+-	-	19
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+-	-	-99
Szállítói kötelezettség változása	+-	109	771
Egyéb kötelezettség változása	+-	1 325	- 1 989
Passzív időbeli elhatárolások változása	+-	- 419	257
Vevőkövetelés változása	+-	-14	-75
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+-	- 23 142	7 667
Aktív időbeli elhatárolások változása	+-	- 2 169	2 410
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-	-
Fizetett osztalék, részesedés	-	-	-
Befektetési tev. származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16)		9 885	-24 098
Befektetett eszközök beszerzése	-	-	-32 758
Befektetett eszközök eladása	+	9 885	8 660
Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált.	+	-	-
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		-	-
Kapott osztalék, részesedés		-	-
Pü-i műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27)		5 102	57 672
Jegyzett tőke emelése	+	5 102	57 672
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	-	-
Hitel és kölcsön felvétele	+	-	-
Véglegesen kapott pénzeszköz	+	-	-
Résztvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	+	-	-
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-	-
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-	-
Véglegesen átadott pénzeszközök	-	-	-
Pénzeszközök változása (+-I+-II-+III)	-	-4 031	48 459
Devizás pénzeszközök ártértékelése +	-	-	-
Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+28. sor)	+-	- 4 031	48 459

Keltezés: Budapest, 2024. május 17.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

