

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonosának

Korlátozott vélemény

Elvégeztük az MNB-Ingatlan Kft. (továbbiakban a „Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 172.125 millió Ft, az adózott eredmény – 3.980 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 kérdés hatásait kivéve, a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Korlátozott vélemény alapja

A Társaság 2024. december 31-én 7.278 millió Ft, 2025. december 31-én 7.230 millió Ft bekerülési értéken mutat ki képzőművészeti alkotásokat a befektetett eszközök között, amely képzőművészeti alkotások a 2025. évi mérlegfőösszeg 4,2 %-át teszik ki. A Társaság vezetése szakértők bevonásával értékelte a műkincsek 2025. december 31-ére vonatkozó piaci értékét, és arra a következtetésre jutott, hogy nem szükséges terven felüli értékcsökkenés elszámolása, mivel a piaci értékek rendre meghaladják a bekerülési értékeket. Ugyanakkor az értékelt eszközök egyedisége, a piaci értékelésben rejlő nagyfokú bizonytalanság és szubjektivitás következtében nem tudtunk elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezni arról, hogy a képzőművészeti alkotások mérlegben bemutatott 2025. december 31-ére vonatkozó értéke megbízható és valós.

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 kérdések

Az MNB-Ingatlan Kft. 2024. december 31-ével végződő üzleti évére vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló auditálta, aki erre a beszámolóra vonatkozóan 2025. május 28-án korlátozott véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2025. 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 „Korlátozott vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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 az MNB-Ingatlan Kft. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2025. 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.

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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személye 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 független könyvvizsgálói jelentést bocsájtsunk 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.

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 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, 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, 2026. június 23.

Zsoldos-Horváth Andrea
Authentic Audit Kft.
1139 Budapest, Teve utca 24-28. B. lház. 8. em. 2.
Nyilvántartási szám: 004322

Zsoldos-Horváth Andrea
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005428

25569751-6820-113-01

Statisztikai számjel

01-09-282793

Cégjegyzék száma

MNB-Ingatlan Kft.

a vállalkozás megnevezése

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

a vállalkozás címe

2025.12.31

Éves beszámoló

Budapest, 2026. június 23.

Udud Zsolt
ügyvezető

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MNB-Ingatlan Kft.
25569751-6820-113-01
01-09-282793
2025.12.31

M HUF

ESZKÖZÖK (aktívák)	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
A. Befektetett eszközök (I+II+III+IV)	100 037	- 11 175	79 729
I. Immateriális javak	239	-	495
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	239	-	495
4. Szellemi termékek	-	-	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-	-
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-	-
II. Tárgyi eszközök	89 426	- 4 306	76 227
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	75 079	- 4 306	63 457
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	94	-	-
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 105	-	12 521
4. Tenyészállatok	-	-	-
5. Beruházások, felújítások	148	-	206
6. Beruházásokra adott előlegek	-	-	43
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	10 372	- 6 869	3 007
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	10 274	- 6 869	2 915
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	98	-	92
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-	-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-	-
IV. Halasztott adókövetelés	-	-	-
B. Forgóeszközök	86 674	- 1 831	91 950
I. Készletek	60 006	- 1 826	7 169
1. Anyagok	-	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-	-
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-	-
4. Késztermékek	-	-	-
5. Áruk	59 127	- 1 826	7 169
6. Készletekre adott előlegek	879	-	-
II. Követelések	10 991	- 5	66 146
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	113	-	17
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 787	-	65 428
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
5. Váltókövetelések	-	-	-
6. Egyéb követelések	9 091	- 5	701
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	15 677	-	18 635
1. Pénztár, csekkek	-	-	-
2. Bankbetétek	15 677	-	18 635
C. Aktív időbeli elhatárolások	328	64	446
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	218	64	295
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	110	-	151
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
Eszközök összesen	187 039	- 12 942	172 125

M HUF			
FORRÁSOK (passzívák)	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
D. Saját tőke	181 256	- 15 269	162 007
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	3 854	-	58 679
V. Lékötött tartalék	-	-	-
VI. Értékelési tartalék	-	-	-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-	-
VII. Adózott eredmény	- 47 264	- 15 269	- 3 980
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-	-
3. Egyéb céltartalék	-	-	-
F. Kötelezettségek	5 423	2 310	10 005
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 szemben	-	-	-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
10. Halasztott adókötelezettség	-	-	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 423	2 310	10 005
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-
- ebből: az átváltoztatható kötvények	-	-	-
2. Rövid lejáratú hitelek	-	-	-
3. Vevőktől kapott előlegek	7	-	5
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 278	14	1 677
5. Váltótartozások	-	-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 352	-	2 097
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-	-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	786	2 296	6 226
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-	-
11.Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-	-
G. Passzív időbeli elhatárolások	360	17	113
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	270	17	75
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	90	-	38
3. Halasztott bevételek	-	-	-
Források összesen	187 039	- 12 942	172 125

Budapest, 2026. június 23.

Udud Zsolt
ügyvezető

M HUF

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgy év
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 780	47	73 090
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	11 780	47	73 090
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	287		112
Ebből: visszalírt értékvesztés	209		30
05. Anyagköltség	1 293		842
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 417	3	6 976
07. Egyéb szolgáltatások értéke	99	14	152
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-		16
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	304		62 559
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	8 113	11	70 545
10. Bérköltség	609		615
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	88		77
12. Bérjárulékok	91		91
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	788	-	783
VI. Értéksökkenési leírás	2 447	8	2 376
VII. Egyéb ráfordítások	49 991	6 636	3 331
Ebből: értékvesztés	49 607	5 722	2 657
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 49 272	- 6 592	- 3 833
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	2		3
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 025		830
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	35		20
Ebből: értékelési különbözet	-		-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	2 062	-	853
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	21	6 869	490
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	8		53
Ebből: értékelési különbözet	-		-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	29	6 869	543
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	2 033	- 6 869	310
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	- 47 239	- 13 461	- 3 523
X. Adófizetési kötelezettség	25	1 808	457
X/1. Halasztott adókülönbözet	-		-
D. Adózott eredmény (+C-X-X/1.)	- 47 264	- 15 269	- 3 980

MNB-Ingatlan Kft.

1013 Budapest, Krisztina körút 55.

Adószám: 25569751-2-44

Cégjegyzékszám: 01-09-282793

Statistikai számjel: 25569751-6820-113-01

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
2025.01.01-2025.12.31**

Budapest, 2026. június 23.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

A Társaság főbb adatai:		
Név:	MNB-Ingatlan Kft.	
Székhely:	1013 Budapest, Krisztina körút 55. 1013 Budapest, Krisztina körút 32. 4.em.	hatályos 2025.09.23-tól, előtte telephely megszűnt 2025.09.23
Telephely:	1122 Budapest, Krisztina körút 6.	
Fióktelep:	8172 Balatonakaratya, Koppány sor 41.	megszűnt 2026.05.20.
Gazdálkodási formája:	Korlátolt Felelősségű Társaság	
Létesítő okirat kelte:	2016.05.18	
Bejegyzés kelte:	2016.05.25	
Cégjegyzékszám:	01-09-282793	
Adószám:	25569751-2-44	
KSH száma:	25569751-6820-113-01	

A Társaság tulajdonosi szerkezete:

Tulajdonosok adatai:	Jegyzett tőke összege	Pénznem	üzletrész aránya %
Magyar Nemzeti Bank (adószám: 10011953-2-44) 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9. tagsági jogviszony kezdete: 2019.05.31	14 900 000	HUF	100%
Összesen:	14 900 000		100%

A Társaság üzletrészeknek közvetlen és egyedüli tulajdonosa a Magyar Nemzeti Bank, amely mentesül a konszolidálási kötelezettség alól, így az MNB-Ingatlan Kft. nem kerül konszolidálásra.

A Társaság tevékenységi köre:

- 6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység)
- 6811 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6832 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
- 7112 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 5621 Rendezvényi étkeztetés
- 5622 Szerződéses étkeztetés és egyéb vendéglátás
- 8510 Iskoláskor előtti nevelés

A képviseletre jogosultak adatai:

- Udud Zsolt
jogviszony kezdete: 2025.04.17
a képviselet módja: önálló
tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
- Bozó Péter Pál
jogviszony hatálya: 2020.01.25-2025.03.31
a képviselet módja: önálló
tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
- Dr. Krammer Henriett
jogviszony hatálya: 2022.07.19-2026.05.20
a képviselet módja: együttes
tisztsége: más munkavállaló
- Figura Balázs
jogviszony hatálya: 2024.05.15-2026.05.20
a képviselet módja: együttes
tisztsége: más munkavállaló
munkaviszony megszűnése: 2025.12.12.
- Dr. Pusztai Borbála
jogviszony hatálya: 2022.07.19-2025.04.17
a képviselet módja: együttes
tisztsége: más munkavállaló
munkaviszony megszűnése: 2025.01.31.

Felügyelőbizottság:

van

Felügyelőbizottság tagjai:

- Gion Gábor
felügyelőbizottság elnöke
jogviszony: 2025.04.01-
- Legény Béla
felügyelőbizottsági tag
jogviszony: 2025.04.01-
- Dombi Rudolf
felügyelőbizottsági tag
jogviszony: 2025.04.01-

A beszámoló aláírója: Udud Zsolt, ügyvezető

Az Alapító a 3/2025. (03.26.) számú határozatával visszahívta a Társaság korábbi ügyvezetőjét, valamint a felügyelőbizottság addigi tagjait. A határozat alapján a felügyelőbizottság elnöki tisztségét Gion Gábor látja el, míg a testület tagjaivá Legény Béla és Dombi Rudolf kerültek kinevezésre. Az Alapító 5/2025. (04.17.) számú határozatával kinevezte ügyvezetőnek Udud Zsoltot határozatlan ideig.

Könyvvizsgálat:
A szervezet könyvvizsgálatra kötelezett.
A Társaság nem vett igénybe szolgáltatást a könyvvizsgálótól az éves beszámoló könyvvizsgálatán kívül.
A könyvvizsgálat éves díja: 11,2 M Ft + ÁFA

A könyvvizsgáló adatai: Neve: Authentic Audit Kft.
Nyilvántartási száma: 01-09-355573
Adószáma: 27092769-2-41
Székhelye: 1139 Budapest, Teve utca 24-28 B. lh. 8. em. 2. ajtó
Regisztrációs szám: 004322

Kijelölt könyvvizsgáló: Neve: Zsoldos-Horváth Andrea
Kamarai tagsági szám: 005428

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

Neve: High Tech Solutions Kft.
Nyilvántartási száma: 01-09-955819
Adószáma: 23160961-2-41
Székhelye: 1042 Budapest, Árpád u. 57-59

Kijelölt könyvelő: Neve: Jeles Zsuzsanna
Regisztrációs szám: 205544

A beszámoló időszaka: 2025.01.01-2025.12.31
A mérlegkészítés időpontja: 2026.06.19
A beszámoló adatai (pénznem): M HUF
Az adatok a kiegészítő melléklet táblázataiban is így szerepelnek, kivéve ott, ahol más van feltüntetve.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE A BESZÁMOLÁSI IDŐSZAKBAN

Az MNB-Ingtatlan Kft. (a továbbiakban: Társaság) tevékenységi köre és fő feladata a saját tulajdonú ingatlanjainak bérbeadása, üzemeltetése, továbbá ingatlankezelési tevékenység végzése az Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB vagy Alapító) és leányvállalatai számára.

A Társaság tulajdonában az alábbi ingatlanok szerepelnek:
1014 Budapest, Úri u. 21. - Bölcs Vár (BV)
1122 Budapest, Krisztina körút 6. - Budapalota (BP)
1013 Budapest, Krisztina körút 55. - Budai Központ (KR55)
8172 Balatonakaratya, Koppány sor 41. - BOKK

Az Alapító 10/2025. (05.05.) és 13/2025. (05.26.) számú alapítói határozata alapján a Bölcs Vár és a BOKK a bérleti és üzemeltetési szerződése 2025 második negyedévében megszűntetésre kerültek.

A 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: MNB Székház) rekonstrukcióját az MNB-vel kötött megbízási szerződés alapján a Társaság koordinálta. A felújítást és próbaüzemet követően a kész ingatlan 2025. július 1-jével került átadásra az MNB részére.
A Társaság ingatlanfejlesztési tevékenysége 2025-ben lezárult.

Az MNB által életre hívott, 1.427 műből álló kortárs képzőművészeti gyűjteményt a Társaság gondozza. A 27/2025. (10.28.) számú alapítói határozat alapján a Társaság művészeti gyűjteményének darabjai múzeumokban és közgyűjteményekben letétként kerülnek kiállításra.

A Társaság leányvállalatai:

Név	Székhely címe	Jegyzett tőke	Tartalékok	Adózott eredmény	Saját tőke	Részesedés könyv szerinti értéke
2025.12.31						
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. "va"	1013 Budapest, Krisztina krt. 55.	4	8	-3	9	0
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	1013 Budapest, Krisztina krt. 55.	21	3 345	-490	2 876	2 876
WINDIRECT Kft.	1013 Budapest, Krisztina krt. 55.	3	116	6	125	39
		28	3 469	-487	3 010	2 915

III. ÖNREVÍZIÓ

A Társaságnál a beszámolási időszakban jelentős összegű önellenőrzésre került sor. A feltárt hibák hatását, azok tartalmára és nagyságrendjére tekintettel, a Társaság – a Sztv. 19. § (3) bekezdése alapján – a beszámoló lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosításokat tartalmazó oszlopában mutatja be.

Az ellenőrzés és a korrekciók elvégzésére az alábbi körülmények miatt került sor.

III/1: A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok fordulónapi értékelése során megállapításra került, hogy a 2024. december 31-i értékbecslések alapján meghatározott piaci értékek nem megfelelően kerültek kimutatásra a számviteli nyilvántartásokban. Az eltérés oka, hogy a Társaság az ingatlanok értékelése során a telek és a felépítmény értékét nem elkülönítetten, hanem összevontan kezelte. Ennek eredményeként a 2024. december 31-i fordulónapra vonatkozóan a saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban további terven felüli értékcsökkenés elszámolása, valamint egyes tételeknél az elszámolt terven felüli értékcsökkenés visszaírása vált indokolttá, amely összességében negatív hatást gyakorolt az eredményre 3.895 M Ft értékben. Az eredményhatásból 5.947 M Ft terven felüli értékcsökkenés elszámoláshoz kapcsolódik, 2.052 M Ft pedig visszaíráshoz.

III/2: A Társaság 6.869 M Ft értékvesztést számolt el a részesedéseire az előző évek vonatkozásában. Az értékvesztés elszámolására azért került sor, mert a Társaság leányvállalatának, az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.-nek a saját tőkéje felülvizsgálatra került a tárgyévben az előző évre vonatkozóan. A felülvizsgálatot az indokolta, hogy a leányvállalat tulajdonában álló, 1014 Budapest, Szentháromság tér 7. szám alatti Pallas Athéné Konferencia Központja a 2025. december 31-i fordulónapra vonatkozóan vagyonértékelés készült és megállapítást nyert, hogy 2025. december 31-én a beruházás illetve a telek könyv szerinti értéke 7.305 M Ft-tal meghaladja a piaci értéket. Az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft 2024. december 31 időpontra nem készített vagyonértékelést, ugyanakkor megállapításra került, hogy a terven felüli értékcsökkenés elszámolásának feltételei már a 2024. december 31-i fordulónapon is fennálltak, ezért az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. az elszámolandó terven felüli értékcsökkenés 2024. december 31-én fennálló bruttó értékre jutó részét (6.869 M Ft) – a hiba tartalmára és nagyságrendjére tekintettel, a Sztv. 19. § (3) bekezdése alapján – a beszámoló lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosításokat tartalmazó oszlopában számolta el, így az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft saját tőkéje lecsökkent, így az MNB Ingatlan Kft. az előző évre vonatkozóan 6.869 M Ft értékvesztést számolt el a részesedéseire.

III/3: A Társaság a tulajdonában álló, az MNB Székházban fellelhető és a 2024. december 31-i fordulónapon a készletek között kimutatott biztonságtechnikai eszközökre [a továbbiakban: Integrált Felügyeleti Rendszer (IFR) eszközök vagy Biztonságtechnikai eszközök] az előző évek vonatkozásában 1.826 M Ft értékvesztést számolt el. Az MNB Székház felújításának koordinációját a Társaság végezte. A beruházás 2025. július 1-i átadását követően, az MNB Székház tartozékait képező IFR eszközök a Társaság kizárólagos tulajdonában maradtak. A Társaság a tárgyévben vizsgálatot végzett az eszközök piaci értékét illetően, annak biztosítása érdekében, hogy azok megfelelő értéken kerüljenek kimutatásra az éves beszámolóban. A vizsgálat során megállapításra került, hogy a könyv szerinti érték (5.229 M Ft) 34,9%-kal magasabb, mint a piaci érték. A Társaság vezetésének megítélése szerint az eszközök már 2024. december 31-én is túlértékelt összegben kerültek bemutatásra, ezért a Társaság az értékvesztést nem a tárgyévre, hanem az előző évre vonatkozóan számolta el.

III/4: Korrigálásra került a korábban tévesen a tárgyi eszközök között kimutatott Sándy Gyula közt és a Széll Kálmán teret összekötő gyalogos átjárót értéke. A korábban tévesen aktivált átjáró bruttó értéke 418,7 M Ft, a kapcsolódó halmozott értékcsökkenés pedig 7,9 M Ft volt. A 2025. december 31-i zárási folyamat során a Társaság megállapította, hogy az átjáró nem felel meg a Számviteli törvény 23. §-ában meghatározott eszközfogalom kritériumainak, így a kapcsolódó tranzakció korábban nem a vonatkozó számviteli előírásoknak megfelelően került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a Társaság nem rendelkezik tulajdonjoggal az eszköz felett, annak mérlegben történő kimutatása nem volt megalapozott. Ennek megfelelően a korábbi beruházással összefüggésben felmerült költségeket a megelőző üzleti években ráfordításként kellett volna elszámolni. Az átjáróval kapcsolatosan elszámolt korrekció a korábbi téves eszközaktiválás helyesbítésére irányult. Továbbá javításra került egy kisebb értékű eszköz, amelynek bruttó értéke 0,6 M Ft, a kapcsolódó értékcsökkenés összege pedig 0,1 M Ft volt.

III/5: Javításra került a 2024. évi üzemeltetési költség elszámolás időbeli elhatárolása (eredményhatás: + 47 M Ft), tekintettel arra, hogy a Társaság által elhatárolt üzemeltetési díjkülönbözet eltért a tényleges összegtől, amely információ a beszámoló készítés időpontjában már a Társaság rendelkezésére állt.

III/6: Rendezésre kerültek kisebb összegű, vegyes jellegű, előző éveket érintő tételek (11 M Ft).

III/7: A Társaság kapcsolt ügyleteire transzferár szempontú vizsgálatot folytatott le, független szakértő bevonásával. A Társaság megállapította, hogy volt olyan előző éves kapcsolt tranzakciója, amely a szokásos piaci tartományon kívül esett. Ennek eredményeképpen a Társaság az előző évre vonatkozóan 61.208 M Ft-tal növelte a Társasági adóalapot, 21.587 M Ft-tal pedig a Helyi Iparüzési Adó alapot és az Innovációs járulék alapot. Az önellenőrzés hatására a Társasági adó ráfordítás 1.808 M Ft-tal, a Helyi Iparüzési adó ráfordítás 431 M Ft-tal, az innovációs járulék 65 M Ft-tal magasabb lett, ezért ezt az összeget a Társaság a beszámoló előző évek korrekciója oszlopában jelenítette meg.

Feltárt hiba megnevezése	Összeg			Hibák hatása			
	Eredeti	Javított	Eltérés	Eredmény		Mérleg	
III/1 Saját tulajdonú ingatlanokra elszámolt terven felüli értékcsökkenés	35 111	39 006	3 895	VII. Egyéb ráfordítás	3 895	A. II.1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-3 895
III/2 Optimum Omega Ingatlanbefektetési Kft részesedés értékvesztése	44	6 913	6 869	IX. 21 Pénzügyi műveletek ráfordítása	6 869	A.III.1. Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	-6 869
III/3 Biztonságtechnikai eszközök (készlet) értékvesztése	15 608	17 434	1 826	VII. Egyéb ráfordítás	1 826	B. I.5. Árúk	-1 826
III/4 Tévesen aktivált eszközök	0	411	411	VII. Egyéb ráfordítás VI. Értékcsökkenési leírás	419 -8	A. II.1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-411
III/5 Üzemeltetési költségelszámolás elhatárolás	178	225	47	I. Értékesítés nettó árbevétele	47	C. I. Bevételek aktív időbeli elhatárolása G.I. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	64 17
III/6 Egyéb korrekciók	3	14	11	IV. Anyagjellegű ráfordítások	11	F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek	11
III/7 Transzferár szempontú vizsgálat eredményeként megállapított adókorrekció	0	2 304	2 304	VII. Egyéb ráfordítás X. Adófizetési kötelezettség	496 1 808	F.III. Rövid lejáratú kötelezettségek B.III. Követelések (egyéb)	2 299 -5
Mérleg- és eredményhatás összesen					-15 269		-12 942

A Kiegészítő melléklet táblázataiban az előző év(ek) módosításai megnevezésű oszlopok mutatják be a hibák hatását.

IV. SZÁMVITELI POLITIKA

A Társaság eszközeit és forrásait a 2000. évi C. törvény szerint minősíti és értékeli, figyelembe véve a törvényben meghatározott értékelési eljárásokat.

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

A Társaság a tárgyi eredményét összköltség eljárással állapítja meg, beszámolóját a Számviteli Törvény előírásainak figyelembe vételével készíti el. Az éves beszámoló részét képező mérleget az A változatban, az eredménykimutatást összköltség eljárással állítja össze a Társaság.

Értéksökkenés elszámolása:

A terv szerinti értéksökkenési leírás minden esetben lineárisan kerül kiszámításra. A terv szerinti értéksökkenési leírás számításának időtartama az eszköz várható használati ideje, hasznos élettartama. A terv szerinti értéksökkenési leírás számításának az alapja a maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét (bruttó érték). A Társaság maradványértéket kizárólag az ingatlanok esetén állapít meg, egyedi elbírálás alapján. Az ingatlanok maradványértékének megállapítására külső szakértő igénybevehető.

A Társaság él az Sztv. 80.§. (2) bekezdésében rögzített lehetőséggel, amely alapján a 200.000 forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értéksökkenési leírásként egy összegben elszámolható.

Mérleg főcsoportonként a következő leírási kulcsot alkalmazza a Társaság (a táblázat a jellemző leírási kulcsot tartalmazza, ettől az egyedi értékeléskor el lehet térni, fő szempont az értéksökkenési kulcs megállapításánál a hasznos időtartam):

Mérleg főcsoport	Leírási kulcs %-ban	Várható használati idő
11. IMMATERIÁLIS JAVAK		
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	20	5
Vagyoni értékű jogok	egyedi elbírálás szerint	-
Szellemi termékek	20	5
Üzleti vagy cégérték	20	5
12. INGATLANOK ÉS KAPCSOLÓDÓ VAGYONI ÉRTÉKŰ JOGOK		
Telek	0	-
Épületek, épületrészek	egyedi elbírálás szerint	-
Egyéb építmények	egyedi elbírálás szerint	-
Épületgépészet	egyedi elbírálás szerint	-
Ingtatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10-14,5	10-7
13. MŰSZAKI BEREDEZÉSEK, GÉPEK, JÁRMŰVEK		
Termelő gépek, berendezések, szerszámok, gyártóeszközök	14,5	7
4. EGYÉB BEREDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK, JÁRMŰVEK		
Üzemi (üzleti) gépek, berendezések, felszerelések	8-14,5	12,5-7
Egyéb járművek	20	5
Irodai, igazgatási berendezések és felszerelések	8-14,5-33	12,5-7-3
Jóléti berendezések, felszerelési tárgyak és képzőművészeti alkotások	egyedi elbírálás szerint	-

A Társaság terven felüli értéksökkenést számol el, ha az immateriális jószág, tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke, vagy a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan.

A befektetett eszközökhöz kapcsolódóan a terven felüli értéksökkenési leírás, valamint az értékvesztés elszámolása, illetve ezek visszairása az általános, törvényben rögzített szabályok szerint történik.

A Társaság nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést, értékhelyesbítést.

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 üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelések esetében a Társaság a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti veszteségjellegű különbszet összegében értékvesztést számol el, amennyiben a különbszet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

A követelés minősítése alapján alkalmazott értékvesztések mértéke:

Megnevezés	%
felszámolás alatt	99
csőd alatt	50
egyezség alatt	egyedi
éven túl	99
fél éven túl	50
három hónapon túl	25

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
Költségnevek tételei	meghaladja az adott költségneven belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri az 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

A gazdasági események tételes felülvizsgálata során kell eldönteni, hogy melyeket kell kivételes nagyságú vagy előfordulású tételként kimutatni.

V. A MÉRLEGBEN SZEREPLŐ ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK ÉRTÉKELÉSE

1) ESZKÖZ OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
A	Befektetett eszközök	100 037	-11 175	79 729
B	Forgóeszközök	86 674	-1 831	91 950
C	Aktív időbeli elhatárolás	328	64	446
Eszközök összesen		187 039	-12 942	172 125

Befektetett eszközök

MEGNEVEZÉS	IMMATERIÁLIS JAVAK		TÁRGYI ESZKÖZÖK				
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek
Bruttó érték nyitó 2025.01.01.	76	318	114 274	127	16 525	148	30
Előző év(ek) módosításai	0	0	-419	0	0	0	0
Növekedés	0	425	0	0	0	3 097	26
Csökkenés	0	0	8	0	13	0	13
Aktiválás	0	0	2 978	0	61	-3 039	0
Átsorolás	0	-20	-22 392	-127	-1 238	0	0
Bruttó érték záró 2025.12.31.	76	723	94 433	0	15 335	206	43
Halmozott terv szerinti értékcsökkenés nyitó 2025.01.01.	76	79	4 086	33	2 418	0	-
Előző év(ek) módosításai	0	0	-7	0	-1	0	0
Növekedés	0	163	1 314	17	882	0	-
Csökkenés	0	0	2	0	2	0	-
Átsorolás	0	-14	-1 243	-50	-485	0	-
Halmozott terv szerinti értékcsökkenés záró 2025.12.31.	76	228	4 148	0	2 812	0	-
Halmozott terven felüli értékcsökkenés, értékvesztés nyitó	0	0	35 109	0	2	0	30
Előző év(ek) módosításai	0	0	3 896	0	0	0	0
Növekedés	0	0	2 555	0	0	0	0
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	30
Átsorolás	0	0	-14 732	0	0	0	0
Halmozott terven felüli értékcsökkenés, értékvesztés záró	0	0	26 828	0	2	0	0
Halmozott értékcsökkenés nyitó 2025.01.01.	76	79	39 195	33	2 420	0	-
Halmozott értékcsökkenés záró 2025.01.01.	76	228	30 976	0	2 814	0	-
Nettó érték nyitó 2025.01.01.	0	239	75 079	94	14 105	148	0
Nettó érték záró 2025.12.31.	0	495	63 457	0	12 521	206	43

A beruházásra adott előlegek nyitó egyenlege egy korábban átsorolt peresített követelés, melyre értékvesztés került elszámolásra.

A Társaság 7,3 milliárd Ft értékben tart nyilván művészeti alkotásokat, amelyeket az egyéb berendezések között mutat ki. A 27/2025. (10.28.) számú alapítói határozat alapján a Társaság 1.427 darab, 6,3 milliárd Ft könyv szerinti értékű művészeti alkotást letét jogcímén, térítésmentesen muzeális intézmények rendelkezésére bocsát. A műtárgyak kiszállítása és kiállítása a mérlegfordulónapot követően megkezdődött.

A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok fordulónapi értékelése során megállapításra került, hogy a 2024. december 31-i értékbecslések alapján meghatározott piaci értékek nem megfelelően kerültek kimutatásra a számviteli nyilvántartásokban. Az eltérés oka, hogy a Társaság az ingatlanok értékelése során a telek és a felépítmény értékét nem elkülönítetten, hanem összevontan kezelte. Ennek eredményeként a 2024. december 31-i fordulónapra vonatkozóan a saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban további terven felüli értékcsökkenés elszámolása (5.946,5 M Ft), illetve egyes esetekben annak visszairása (2.051,1 M Ft) vált indokolttá.

A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok piaci értékének meghatározására a 2025. december 31-i fordulónapra vonatkozóan is vagyonértékelés készült, amelynek eredményeként a felépítményekre, illetve a telkekre összesen 2.657,8 M Ft terven felüli értékcsökkenést, illetve értékvesztést számolt el a Társaság. Ebből terven felüli értékcsökkenésként 2.555,5 M Ft került elszámolásra, értékvesztésként pedig 102,3 M Ft (tekintettel arra, hogy a BOKK ingatlan, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó ingóságok 2025. december 31. napjával átsorolásra kerültek a készletek közé mivel az Alapító 32/2025. (12.19.) számú határozatával döntött az ingatlan értékesítéséről.

A 2024. december 31-re elszámolt terven felüli értékcsökkenés következtében a Társaság a tárgyévben felülvizsgálta az ingatlanok hasznos élettartamát és maradványértékét. A felülvizsgálatra a Számviteli törvény 53. § (4) bekezdése alapján került sor. Ennek eredményeként a használatban lévő ingatlanok (KR55, KR6) esetében az alkalmazott leírási kulcs 3%-ról (33 év hasznos élettartam) 2%-ra (50 év hasznos élettartam) csökkent, míg az ingatlanok maradványértékét a Társaság a 2024. december 31-i értékelési időpontra megállapított (felülvizsgált) piaci érték 20%-ában határozta meg. A módosításokat a Társaság 2025. január 1. napjától alkalmazza.

A számviteli politika módosításának hatása át az alábbi táblázat tartalmazza. Az első táblázatrész azt mutatja be, hogy mekkora volt korábban a maradványértéke az egyes épületrészeknek, illetve, hogy mekkora lett volna 2025-ben az értékcsökkenésük, amennyiben a Társaság nem módosítja a maradványértéket és a leírási kulcsokat. A második táblázatrész a módosítások utáni állapotot szemlélteti. A halmozott értékcsökkenés oszlopban a terv szerinti és a terven felüli értékcsökkenés együttes összege szerepel.

SZÁMVITELI POLITIKA MÓDOSÍTÁS HATÁSA	Bruttó érték	Halmozott értékcsök- kenés (terv szerinti és terven felüli)	Maradvány- érték	Értékcsökkenés alapja	Leírási kulcs (%)	Terv szerinti érték- csökkenés
Módosítás előtt						
BOKK - épület	21 037	15 846	0	5 191	3%	156
BP - épület	42 787	15 414	35 164	0	3%	0
BV - épület	7 287	244	5 805	1 238	3%	37
KR55 - épület	35 136	11 317	14 040	9 779	3%	293
Összesen:	106 247	42 821	55 009	16 208		487
Módosítás után						
BOKK - épület	21 037	15 846	1 038	4 153	3%	125
BP - épület	42 787	15 414	5 475	21 898	2%	438
BV - épület	7 287	244	1 794	5 249	3%	157
KR55 - épület	35 136	11 317	4 764	19 055	2%	381
Összesen:	106 247	42 821	13 071	50 355		1 101

MEGNEVEZÉS	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	Egyéb tartósan adott kölcsön
Bruttó érték nyitó 2025.01.01.	11 127	98
Előző év(ek) módosításai	0	0
Növekedés	0	0
Csökkenés	0	6
Bruttó érték záró 2025.12.31.	11 127	92
Értékvesztés nyitó 2025.01.01.	853	0
Előző év(ek) módosításai	6 869	0
Növekedés	490	0
Csökkenés	0	0
Értékvesztés záró 2025.12.31.	8 212	0
Nettó érték nyitó 2025.01.01.	10 274	98
Nettó érték záró 2025.01.01.	2 915	92

Az egyéb tartósan adott kölcsönök egyenlegének tárgyévi csökkenése az éven belül esedékes törlesztő részletek átvezetéséhez köthető. A III/2. pontban részletezettek alapján a Társaság Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.-ben lévő tartós részesedésére az előző évek vonatkozásában 6.869 M Ft értékvesztés elszámolása vált szükségessé. Az értékvesztés tárgyévi mozgásai az alábbi táblázatban kerülnek részletezésre.

RÉSZESÉDESEK	Könyv szerinti érték	Elszámolt értékvesztés	Előző évi korrekció	Saját tőke összeg	Tárgyévre elszámolt értékvesztés	Részesedés könyv szerinti értéke értékvesztéssel	Részesedés mértéke
	2025.12.31	2025.01.01	2025.01.01	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft."va"	809	-809	0	9	0	0	100%
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	10 279	-44	-6 869	2 876	-490	2 876	100%
WINDIRECT Kft.	39	0	0	125	0	39	100%
Részesedések összesen:	11 127	-853	-6 869	3 010	-490	2 915	

Az Optimum-Gamma végelszámolása 2026. július 31-ig befejeződik, ezért az értékvesztést nem korrigálta a Társaság.

Készletek

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
1	Anyagok	0	0	0
2	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
3	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
4	Késztermékek	0	0	0
5	Áruk	59 127	-1 826	7 169
6	Készletekre adott előlegek	879	0	0
Készletek összesen		60 006	-1 826	7 169

Az áruk mérleg soron a tárgyi eszközök közül az értékesítési döntésre tekintettel 2025.12.31.-el átsorolt, a balatonakarattyai (BOKK) ingatlanhoz tartozó ingóságok és ingatlanok szerepelnek 7.252 M Ft értékben. Az év végi értékelés alapján ezen eszközökre 102 M Ft összegű értékvesztés került elszámolásra, így a záró mérlegérték 7 150 M Ft. Az áruk között továbbá könyvek, sálak, kitűzők (pinek) és emlékérmék szerepelnek, összesen 19 M Ft értékben.

A Társaság az előző üzleti évben az áruk mérleg soron mutatta ki az MNB székházfelújítási projekt átszámlázandó értékét (közvetített szolgáltatásként). A projekt 2025. június 30-án lezárult, a felek elszámoltak, a készlet értékesítésre, illetve a Társaság tulajdonában maradó IFR eszközök aktiválásra kerültek. A készletekre adott előleg nyitó egyenlege szintén a székházfelújítási projekthez kapcsolódott, amely ugyancsak elszámolásra (felhasználásra) került.

A Társaság a tárgyévben vizsgálatot végzett az IFR eszközök piaci értékét illetően, annak biztosítása érdekében, hogy azok megfelelő értéken kerüljenek kimutatásra az éves beszámolóban. A vizsgálat során megállapításra került, hogy a könyv szerinti érték magasabb, mint a piaci érték. A Társaság vezetésének megítélése szerint az eszközök már 2024. december 31-én is túlértékelt összegben kerültek bemutatásra, ezért a Társaság az értékvesztést nem a tárgyévre, hanem az előző évre számolta el.

Az Biztonságtechnikai eszközök terv szerinti értékcsökkenésének meghatározása során a Társaság figyelembe vette az eszközök jellegét, a kötelező csere vagy egyéb használati korlátozások fennállását, az előfizetési időtartamot, a garancia érvényességi idejét, az üzemeltetési szerződések időbeli hatályát, valamint a vonatkozó belső szabályzatokat.

A Biztonságtechnikai eszközökkel kapcsolatosan elszámolt értékvesztésről a Társaság a Kiegészítő melléklet III/3. pontjában számol be.

KÉSZLETEK ÉRTÉKE	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó - Mérlegérték	Záró - Mérlegérték
	2025.01.01	2025	2025	2025.12.31	2025.01.01	2025.12.31
Tárgyi eszközökről átsorolt eszközök	0	7 252	0	7 252	0	7 150
Könyvek, sálak, pinek, érmék	175	59	215	19	175	19
Közvetített szolgáltatás - Székház projekt	74 560	8 843	83 403	0	58 952	0
Készletekre adott előlegek	879	0	879	0	879	0
Összesen:	75 614	16 154	84 497	7 271	60 006	7 169

KÉSZLETEK ÉRTÉKVESZTÉSE	Nyitó	Előző évi korrekció	Növekedés	Csökkenés	Záró
	2025.01.01	2025.01.01	2025	2025	2025.12.31
Könyvek, sálak, pinek, érmék	0	0	0	0	0
Közvetített szolgáltatás - Székház projekt	15 608	1 826	0	17 434	0
Tárgyi eszközökről átsorolt eszközök	0	0	102	0	102
Összesen:	15 608	1 826	102	17 434	102

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
1	Vevők	113	0	17
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	1 787	0	65 428
3	Jelentős tul. rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
4	Egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
5	Váltókövetelések	0	0	0
6	Egyéb követelés	9 091	-5	701
7	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
Követelések összesen		10 991	-5	66 146

A Társaság az egyéb követelések között a folyamatos teljesítésű számlák áfa összegét (298 M Ft), a következő időszakban visszaigényelhető ÁFA-t (309 M Ft), a szállítói túlfizetéseket (19 M Ft), a kauciókat és előlegek (52 M Ft), a tartósan adott kölcsön éven belüli részét (6 M Ft), valamint a fedezeti számla összegeit (17 M Ft) tartja nyilván.

Az előző év adatainak módosítására a Kiegészítő melléklet III/7. pontjában ismertetett adókülönbözetek elszámolása miatt került sor.

KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	Könyv szerinti érték	Könyv szerinti érték
	2024.12.31	2025.12.31
Budapesti Értéktőzsde Nyrt.	0	0
Magyar Nemzeti Bank	408	65 415
MNB-Bankjóléti Szolgáltatások Zrt.	1 301	0
MNB-EduLab Nonprofit Kft.	71	6
Optimum-Gamma Ingatlanbefektetési Kft. "v.a."	1	1
Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	3	3
Pénziránytű - Alapítvány A Tudatos Pénzügyekért	0	0
WINDIRECT Kft.	3	3
Kapcsolt követelések összesen:	1 787	65 428

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	2025.12.31
1	Pénztár, csekkek	0	0
2	Bankbetétek	15 677	18 635
Pénzeszközök összesen		15 677	18 635

A pénzeszközöket a bankkivonatokkal egyezően szerepeltettük a mérlegben, pénztárat a Társaság nem működtet.

Aktív időbeli elhatárolások

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	218	64	295
2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	110	0	151
3	Halasztott ráfordítások	0	0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen		328	64	446

A bevételek aktív időbeli elhatárolása a bérleti díjbevételek (4 M Ft), az üzemeltetési- és közüzemi díjbevételek (47 M Ft és 158 M Ft), valamint a kamatbevételek (86 M Ft) elhatárolásából ered. A III/5. pont értelmében az előző év(ek) módosításai oszlopban szereplő korrekció az üzemeltetési díjakhoz kötődik.

A költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása a biztosítási díjak (21 M Ft), a raktárbérleti és üzemeltetési díjak (4 M Ft), valamint a szoftverbérleti díjak (126 M Ft) elhatárolásából ered.

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
D	Saját tőke	181 256	-15 269	162 007
E	Céltartalék	0	0	0
F	Kötelezettség	5 423	2 310	10 005
G	Passzív időbeli elhatárolás	360	17	113
Források összesen		187 039	-12 942	172 125

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
I.	Jegyzett tőke	15	0	15
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
III.	Tőketartalék	224 651	0	224 651
VI.	Eredménytartalék	3 854	0	-58 679
V.	Lekötött tartalék	0	0	0
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Adózott eredmény	-47 264	-15 269	-3 980
D	Saját tőke összesen	181 256	-15 269	162 007

A tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Saját tőke változásai (mozgástábla)

Saját tőke elemei	Nyitó 2025.01.01.	Előző év(ek) módosításai	Növekedés	Csökkenés	Záró 2025.12.312
Jegyzett tőke	15	0	0	0	15
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	224 651	0	0	0	224 651
Eredménytartalék	3 854	0	0	-62 533	-58 679
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	-47 264	-15 269	62 533	-3 980	-3 980
Összesen	181 256	-15 269	62 533	-66 513	162 007

Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
2	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
3	Vevőktől kapott előlegek	7	0	5
4	Szállítók	2 278	14	1 677
5	Váltótartozások	0	0	0
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	2 352	0	2 097
7	Jelentős tul.rész.viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
8	Egyéb részesedési visz.lévő váll. szemben	0	0	0
9	Egyéb röv. lej. köt.	786	2 296	6 226
10	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
11	Származékos ügyletek negatív értékelési kül.	0	0	0
III.	Rövid lejáratú kötelezettség összesen	5 423	2 310	10 005

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományának jelentős része a bankgarancia összege (3.027 M Ft), amelyet a Társaság az MNB Székház beruházás kivitelezése kapcsán hívott le.

Ezenkívül az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege garanciális visszatartásokból (168 M Ft), adófizetési és járulékfizetési kötelezettségből (3.001 M Ft), munkabér fizetési kötelezettségből (27 M Ft), valamint munkavállalókkal szembeni költségelszámolási kötelezettségekből (3 M Ft) áll.

Az előző év adatainak módosítására a Kiegészítő melléklet III/7. pontjában ismertetett adókülönbözetek elszámolása miatt került sor.

KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSOKKAL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	Könyv szerinti érték	Könyv szerinti érték
	2024.12.31	2025.12.31
Magyar Nemzeti Bank	2 276	2 015
Magyar Nemzeti Bank Sportkör	0	2
MNB-Bankjóléti Szolgáltatások Zrt.	27	0
Budapesti Értéktőzsde Nyrt.	10	0
Pénziránytű - Alapítvány A Tudatos Pénzügyekért	0	3
WINDIRECT Kft.	39	77
Kapcsolt kötelezettségek összesen:	2 352	2 097

Passzív időbeli elhatárolások

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.31
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	270	17	75
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	90	0	38
3	Halasztott bevételek	0	0	0
	Passzív időbeli elhatárolások összesen	360	17	113

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a kiszámlázott bérleti és üzemeltetési díjak árbevételének elhatárolásából ered. A III/5. pont értelmében az előző év(ek) módosításai oszlopban szereplő korrekció az üzemeltetési díjakhoz kötődik.

A költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása az éves zárasi díj (1 M Ft), a könyvvizsgálati díj (6 M Ft), a közüzemi költségek (27 M Ft), a belső ellenőri díj (3 M Ft), valamint a műtárgy értékbecsélési díj (1 M Ft) elhatárolásából ered.

VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELÉNEK ALAKULÁSA	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 780	47	73 090
Külföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
Értékesítés nettó bevétele összesen	11 780	47	73 090

A Társaság a főtevékenységéből (saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése) összesen 10.355,9 M Ft árbevételt realizált a tárgyév során.

Az MNB Székházfelújítási projekt végleges kiszámlázott értéke nettó 62.567 M Ft volt.

EGYÉB BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2024	2025
Terven felüli értékszőkenés visszaírása	209	0
Készletek értékvesztésének visszaírása	0	0
Követelések értékvesztésének visszaírása	0	30
Kapott bírságok, kötbérek, pótlékok	32	17
Immat. javak, tárgyi eszközök ért. nyeresége	0	1
Egyéb ki nem emelt bevételek	46	64
Egyéb bevételek összesen	287	112

A ki nem emelt egyéb bevételek legjelentősebb része az előző évben becslés alapján képzett időbeli elhatárolások utólagos korrekciója.

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEINEK ALAKULÁSA	2024	2025
Részesedések értékvesztésének visszaírása	0	0
Kapott kamatok	2 027	833
Árfolyamkülönbözet - nyereség	35	20
Ki nem emelt egyéb pénzügyi bevételek	0	0
Pénzügyi bevételek összesen	2 062	853

A pénzügyi bevételek jelentős része a szabad pénzeszközállomány lekötéséből származó kamatbevételekből (833 M Ft) ered.

BEVÉTELEK MEGOSZLÁSA	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Értékesítés nettó bevétele összesen	11 780	46	73 091
Ebből anyavállaltól kapott	8 773	62	71 335
Ebből leányvállaltól kapott	23	0	24
Ebből egyéb kapcsolt vállalatától kapott	2 811	-16	1 621
Ebből nem kapcsolt vállalatától kapott	173	0	111
Egyéb bevételek	287	0	113
Ebből anyavállaltól kapott	0	0	3
Ebből leányvállaltól kapott	0	0	0
Ebből egyéb kapcsolt vállalatától kapott	0	0	0
Ebből nem kapcsolt vállalatától kapott	287	0	110
Pénzügyi bevételek	2 062	0	853
Ebből anyavállaltól kapott	0	0	0
Ebből leányvállaltól kapott	0	0	0
Ebből egyéb kapcsolt vállalatától kapott	0	0	0
Ebből nem kapcsolt vállalatától kapott	2 062	0	853
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	14 129	46	74 057

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Anyagjellegű ráfordítások	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Anyagköltség	1 293	0	842
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 417	-3	6 976
Egyéb szolgáltatások értéke	99	14	152
Eladott áruk beszerzési áron	0	0	16
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	304	0	62 559
Anyagjellegű ráfordítások összesen	8 113	11	70 545

Az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke az MNB Székházfelújítási projekthez és annak tárgyévi kiszámlázásához kapcsolódik. Az egyéb szolgáltatások értékének legjelentősebb tételei mindkét évben a biztosítási díjak voltak. Az anyagköltségek, illetve az igénybe vett szolgáltatások költségnemenkénti részletezését az alábbi táblázatok tartalmazzák.

ANYAGKÖLTSÉG	2024	2025
Karbantartási anyagköltség	1	1
Közüemi díjak (áram, fűtés, víz)	1 289	836
Gépjármű költség	2	3
Irodai költség	1	1
Egyéb ki nem emelt anyagköltség	0	1
Anyagköltség összesen	1 293	842

Az anyagköltségek legjelentősebb részét a Társaság tulajdonában lévő ingatlanokhoz kapcsolódó közüzemi díjak (836 M Ft) képezik.

IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK ÉRTÉKE	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Ingatlanok üzemeltetési díja (bérilőknek kiszámlázott)	5 453	0	6 315
Kommunikáció költségek (telefon, internet, posta, futár)	25	0	11
Bérelti díjak (irodai berendezés, gépjármű)	66	0	8
Karbantartási, gépjármű fenntartási költség	3	0	3
Szállítás, raktározás	141	0	84
IT költségek (rendszerfelügyelet, szoftver bérllet, hoszting)	30	0	105
Ingatlan bérelti, üzemeltetési díj (saját)	244	0	195
Adminisztrációs díjak (könyvelés, könyvvizsgálat, bérszámfejtés)	37	0	29
Jogi szolgáltatások	87	0	63
Szakértői, tanácsadási díjak	65	0	83
Hírdetés, konferenciák, kiküldetések, továbbképzések	260	-3	77
Egyéb, ki nem emelt igénybevett szolgáltatások	6	0	3
Igénybe vett szolgáltatások összesen	6 417	-3	6 976

Az igénybe vett szolgáltatások döntő része a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó költségekből (6.315 M Ft) áll.

Személyi jellegű ráfordítások

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	2024	2025
Béreköltség	609	615
Személyi jellegű egyéb kifizetések	88	77
Bérráulékok	91	91
Személyi jellegű ráfordítások összesen	788	783

A felügyelőbizottság tagjai részére az üzleti év után járó tiszteletdíj összege 36,9 M Ft.

Az ügyvezetők részére az üzleti év után járó megbízási díj összege 8,4 M Ft.

ÁLLOMÁNYI CSOPORT	2024			2025		
	Átl. stat. létszám	Béreköltség	Szem. jell. egyéb kifizetés	Átl. stat. létszám	Béreköltség	Szem. jell. egyéb kifizetés
Fizikai	-	-	-	-	-	-
Szellemi	28,40	609	88	31,80	615	77
ÖSSZESEN:	28,40	609	88	31,80	615	77

A Társaság átlagos statisztikai létszáma a fenti időszakban: 31,8
ebből munkaviszonyban foglalkoztatott: 31,2
ebből megbízási jogviszony: 0,6

BÉRJÁRULÉKOK	2024	2025
Jogcímek:		
Szociális hozzájárulás - Munkaviszonyban foglalkoztatottak	74	74
Szociális hozzájárulás - Megbízási díjasok	0	1
Szociális hozzájárulás - Tiszteletdíjak	5	5
Szociális hozzájárulás - béren kívüli juttatás	4	3
Szociális hozzájárulás - egyes meghatározott juttatás (TJ)	5	4
Rehabilitációs hozzájárulás	3	4
ÖSSZESEN:	91	91

Értécsökkenési leírás

ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Értécsökkenési leírás	2 447	-8	2 376

A III/4. pont értelmében az előző év(ek) módosításai oszlopban szereplő korrekció téves eszközaktiváláshoz kapcsolódik.

Egyéb ráfordítások

EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Terven felüli értécsökkenés	33 902	3 895	2 555
Készletek értékvesztése	15 608	1 826	102
Követelések értékvesztése	96	0	34
Hiányzó, megsemmisült tárgyi eszközök, készletek, immat. Javak	1	0	19
Adók (iparűzési, építmény, cégautó adó, innovációs hozzájárulás)	354	496	594
Bírságok, kötbérek, pótlékok	11	0	3
Immat. javak, tárgyi eszközök ért. vesztesége	0	0	3
BUPA átjáró átalakítása	0	419	1
Egyéb ki nem emelt egyéb ráfordítások	19	0	20
Egyéb ráfordítások összesen	49 991	6 636	3 331

Pénzügyi műveletek ráfordításai

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	2024	Előző év(ek) módosításai	2025
Részesedések értékvesztése	21	6 869	490
Fizetendő kamatok	0	0	0
Árfolyamkülönbözet - veszteség	8	0	54
Ki nem emelt egyéb pénzügyi ráfordítások	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	29	6 869	544

3) KIVÉTELES NAGYSÁGÚ VAGY ELŐFORDULÁSÚ BEVÉTELEK, KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

A Társaság beszámolójában az alábbi értékhatár feletti tételek szerepelnek:

Jogcím:	Eredmény kategória	2024	2024. évre korrekcióként könyvelt	2025
Készletek elszámolt terven felüli értécsökkenése	egyéb ráfordítás	15 608	1 826	102
Tárgyi eszközök terven felüli értécsökkenése	egyéb ráfordítás	33 902	5 947	2 555
Tárgyi eszközök terven felüli értécsökkenésének visszairása	egyéb ráfordítás	0	-2 051	0
BUPA téves aktiválás korrigálása	egyéb ráfordítás	0	419	0
Részesedésre elszámolt értékvesztés	pénzügyi műveletek ráfordításai	0	6 869	490
Transzferár vizsgálat eredményeként megállapított HIPA és innovációs járulék	egyéb ráfordítás	0	469	0
Transzferár vizsgálat eredményeként megállapított társasági adó	adófizetési kötelezettség	0	1 808	0

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE

Az adó alapjának számításakor az alábbi tételek voltak a módosító tényezők:

		eFt
Adózás előtti eredmény		-3 522 780
Adóalap csökkentő tételek:		
Elhatárolt veszteség		0
Terv szerinti értéksökkenés, kivezetés		3 395 075
Visszaírt terven felüli értéksökkenés		0
Visszaírt értékvesztés (követelés)		29 550
Céltartalék		0
Fejlesztési tartalék		0
Kapott osztalék		0
Műemlékvédelmi adókedvezmény		0
ÖSSZESEN:		3 424 625
Adóalap növelő tételek:		
Terv szerinti értéksökkenés, kivezetés		2 392 408
Terven felüli értéksökkenés		2 555 512
Elszámolt értékvesztés (követelés)		33 600
Részesedésre elszámolt értékvesztés		490 080
Készletre elszámolt értékvesztés		0
Céltartalék		0
Bírság		216
Vállalkozási tevékenységgel nem összefüggő költség		812
Selejt, hiány (készlet)		15 231
Egyéb (transzfer ár)		6 537 862
ÖSSZESEN:		12 025 721
A Társasági adó alapja (általános szabályok szerint:)		5 078 316
Jövedelem-(nyereség)minimum kalkuláció:		
Összes bevétel:		74 055 861
Összes bevételt csökkentő tétel:		0
Összes bevételt növelő tétel:		0
Jövedelem- (nyereség-) minimum		74 055 861
Jövedelem- (nyereség-) minimum szerinti társasági adó alap (2%)		1 481 117
Adómegállapítás módja:		
		Általános
Adó alapja:		
Adókedvezmény:		5 078 316
Társasági adó kötelezettség:		0
		457 048

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

Mutatók:		2024	2024 korrigált	2025
Befektetett eszközök aránya	(Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	53,48	51,04	46,32
Tőkeerősség	(Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	96,91	95,34	94,12
Forgótőke aránya	(Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	44,83	46,46	50,58
Kötelezettségek részaránya	(Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	2,90	4,44	5,81
Befektetett eszközök fedezete	(Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	181,19	186,79	203,20
Likviditási gyorsráta	(Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	4,92	3,45	8,47
Árbevétel arányos nyereség	(Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	-418,27	-472,34	-5,24
Eszközök megtérülése	(Ért. árbev / Tárgyleszk.+készletek)	0,08	0,08	0,88
Hitelfedezeti mutató	(követelések/Rövid.lej.köt.)	2,03	1,42	6,61
Vevő-Szállítóállomány összemérése	(Vevő/Szállító)	0,05	0,05	0,01
Forgó tőke	(Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	81 251	77 110	81 945

VIII. CASH FLOW KIMUTATÁS

		2024.12.31		Előző év(ek)	2025.12.31
		M Ft		módosításai	M Ft
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13)	+-	-40 705	0	3 006
1/a.	Adózás előtti eredmény		-47 238	-13 461	-3 523
1/b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben		0	419	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)		-47 238	-13 042	-3 523
2.	Elszámolt amortizáció	+	2 447	-8	2 376
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+-	49 419	12 590	3 197
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+-	-19	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+-	0	0	2
6.	Szállítói kötelezettség változása	+-	-157	14	-615
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+-	-409	488	2 467
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+-	-443	17	-264
9.	Vevőkövetelés változása	+-	-84	0	61
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+-	-44 594	5	-603
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+-	398	-64	-54
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	-25	0	-38
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	0	0	0
II.	Befektetési tev. származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16)		-2 007	0	-49
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-1 976	0	-56
15.	Befektetett eszközök eladása	+	0	0	1
16.	Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált.	+	0	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-31	0	6
18.	Kapott osztalék, részesedés		0	0	0
III.	Pü-i műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27)		-116	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	0	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	+	0	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök	-	-116	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (+-I+-II+-III)	-	-42 828	0	2 957
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	-	0	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+27. sor)	+-	-42 828	0	2 957

Korrekciók jogcímenként:

sor	összeg M Ft	jogcím
1/b	419	BUPA - térítés nélkül átadott eszköz, előző évi korrekció
7.	38	pénzügyileg rendezett adóelőleg
7.	2 266	transzferár miatti módosítás (társasági adó, iparűzési adó, innovációs hozzájárulás)
9.	-1	értékesített tárgyi eszközök
9.	-34	követelésre elszámolt értékvesztés
10.	-1 929	készletekre elszámolt értékvesztés (1.825 M Ft 2024-es korrekció, 104 M Ft 2025. évre)
10.	-15	selejtezett készlet
10.	3 760	tárgyi eszközök közül átsorolt készlet

IX. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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.

A Társaság a vezető tisztségviselőnek nem folyósított előlegeket és kölcsönt, a nevében nem vállalt garanciákat.

A Társaság sem ebben, sem az előző az üzleti év(ek)ben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaság kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenységet nem folytat.

A Társaságnál a tárgyévben környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz beszerzésére nem került sor. A hatályos jogszabályi előírások alapján a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalék képzése nem volt indokolt, továbbá a Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság nem rendelkezik zálogjoggal vagy ahhoz hasonló joggal terhelt eszközökkel, illetve ilyen biztosítékkal fedezett kötelezettségekkel. A Társaságnak nincsenek mérlegen kívüli tételei.

A beszámoló készítésének időpontjában rendelkezésre álló információk alapján az orosz–ukrán konfliktus a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére, valamint jövőbeli tevékenységére lényeges hatást nem gyakorol.

Az Alapító 23/2025. (09.29.) és 1/2026. (03.11.) számú alapítói határozata szerint az MNB-Bankjóléti Zrt., valamint a Társaság leányvállalatai az Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft., és a WINDIRECT Kft. beolvadnak a Társaságba. A beolvadás napja várhatóan 2026. október 31.

Az Alapító 1/2026. (01.21.) számú alapítói határozatával döntött a Társaság kizárólagos tulajdonában álló, természetben a 1014 Budapest, Uri utca 21. szám alatt található ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről. Mivel a döntés a fordulónapot követően történt meg, ezért a fordulónapon az ingatlant a tárgyi eszközök között mutatja ki a Társaság. A Társaság kereseti kérelmet terjesztett elő az MNB Székház rekonstrukciójának, korszerűsítésének és belső átalakításának megvalósítására, valamint BIM menedzsment részfeladatok teljesítésére irányuló generálkivitelezési szerződés 18. számú módosításában rögzített szerződéses árakkal összefüggésben. A per kapcsán a Társaság a módosított szerződéses ár és az alapszerződésben meghatározott szerződéses ár közötti különbözet, azaz 27.000,5 M Ft összeg visszafizetését követeli.

A fentiekben kívül a mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság beszámolóját.

A Társaság a beszámoló összeállítása során a vállalkozás folytatásának elvéből indult ki. A rendelkezésre álló információk alapján nem merült fel olyan körülmény, amely arra engedne következtetni, hogy a vállalkozás folytatásának elve ne érvényesülne a közeljövőben (a beszámoló elfogadását követő 12 hónapban).

Budapest, 2026. június 23.

Udud Zsolt
ügyvezető