

**MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**

**A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ  
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

Garamvölgyi Balázs  
Vezérigazgató

Budapest, 2019. február 28.

## 1. Általános rész

**1.1.** Az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 31., cégjegyzékszám: 01-10-041712, a továbbiakban: MFB Zrt.) cégcsoportjához tartozó MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1027 Budapest, Kapás u. 6-12., cégjegyzékszám: 01-10-045174, a továbbiakban: Társaság) 2005. január 24-én átalakulással jött létre, Nemzeti Ingatlanfejlesztő és Lakásberuházó Zrt. elnevezéssel. Tevékenysége: üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (fő tevékenység). A jegyzett tőke 2018. december 31-én az Alapszabály szerint 15.587.429 e Ft, tulajdonos a MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (továbbiakban: Alapító). A tulajdoni és a szavazati arány is 100%.

**1.2.** A jegyzett tőke 15.587 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű, egymással azonos tartalmú és mértékű jogokat biztosító névre szóló dematerializált törzsrészcsevényből, 1 db 29.132 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészcsevényből és 1 db 400.000 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészcsevényből (továbbiakban. részvények), áll. Visszavásárolt saját részvények nincsenek. A jegyzett tőke a beszámolási időszakban két alkalommal a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. július 19.-i cégbejegyzésével 15.145.029 e Ft-ra, 2018. augusztus 08.-i cégbejegyzésével az év végén is fennálló 15.587.429 e Ft-ra változott. Az Alapító 2018. december 20.-án további 7.439.000 e Ft tőkeemelésről határozott, ennek cégbírósági bejegyzése a mérleg fordulónapig nem történt meg. Átváltoztatható és átváltozó kötvénnyel, opciós utalvánnyal vagy joggal a Társaság nem rendelkezett.

**1.3.** A Társaság vezérigazgatója 2018. 01. 01-07. 31-ig Katona Zsolt István volt (címe: 1181 Budapest, Kiss István u. 11.), 2018. 08. 01-től ezt a tisztséget Garamvölgyi Balázs tölti be. A beszámolót Garamvölgyi Balázs (cím: 1025 Budapest, Nagybányai út 85.) Vezérigazgató írja alá.

**1.4.** A Társaság Alapszabálya szerint könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálatot a 2018. üzleti évben a KPMG Hungaria Könyvvizsgáló, Adó-és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) végzi. A könyvvizsgáló díjaként elszámolt összeg 4.900 e Ft + Áfa. A könyvvizsgálatot végző társaság más szolgáltatást nem teljesített.

**1.5.** A Társaság a 2018. évben kiemelt feladatának tekintette olyan közvetlen üzleti befektetések, valamint befektetési alapokon keresztül történő kihelyezések végrehajtását, amelyek az új tevékenységekkel és a meglévő szolgáltatásokkal kiegészítve bevételi oldalról alapozzák meg a jövedelmező működést.

**1.6.** A Társaság az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. 100%-os tulajdonos által teljes körűen konszolidált és ennek megfelelően éves beszámolót készít, mint leányvállalat. A konszolidált beszámoló megtekinthető az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. székhelyén és honlapján.

**1.7.** A Társaság a beszámolási időszakban a Tulajdonos – leányvállalatokkal szembeni – elvárása alapján elkészített Számviteli Politika és a kapcsolódó szabályzatok szerint működött. Az egyes

szabályzatok tartalmában jelentősebb, lényegi változás nem történt, leszámítva azt, hogy kockázati és magántőke alapok tulajdonba kerülése okán kiegészült az ezekre vonatkozó szabályozással. Ennek egyik része ezen alapok tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok főkönyvi számlán történő elszámolása és az éves beszámoló mérlegében történt kimutatása, másik része a mérlegképezés minősítése. Ez utóbbi lényegében a befektetésekkel azonos elvek szerint történt, figyelembe véve a tőkealap beszámoló készítési sajátosságait és egyedi beszámolóját, illetve a befektetési konstrukció és a működés sajátosságait. A számvitelről szóló módosított 2000. évi C. törvényben (a továbbiakban számviteli törvény) rögzített változások a szabályzatokban átvezetésre kerültek.

Az előzők szerint a hatályos Számviteli Politikában rögzített elvek alapján a Társaság

- a mérlegképezés időpontját, az éves beszámolóhoz, a tárgyévét követő év január 15-ében határozza meg;
- a gazdasági év megegyezik az üzleti évvel (jelen beszámoló a 2018. január 1.- december 31. időszak gazdasági eseményeit tartalmazza);
- az eszközöket és a forrásokat a számviteli törvényben előírt módon és tartalommal értékeli. Ezen belül az immateriális javakat, a tárgyi eszközöket tényleges beszerzési áron veszi számításba a számla szerinti érték, illetve hozzárendelhető járulékos költségek alapján. A készletek esetében a vásárolt anyagokat és árukat tényleges beszerzési áron (a számviteli törvény szerinti tartalommal), a saját termelésű készleteket az Önköltségszámítási Szabályzat előírásait is figyelembe véve, tényleges közvetlen önköltségen értékeli. A deviza mérlegképezéseket az időszak végi MNB árfolyamon mutatja ki, minden különbözetet elszámol;
- az amortizációt az eszközök élettartamával, elhasználódási idejével összhangban, a ténylegesen meglévő állományból kiindulva, a maradványérték és a meghatározó jelleg figyelembe vétele mellett, a számviteli törvény és a társasági és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 1. sz. és 2. sz. mellékletében szereplő leírási kulcsok alkalmazásával, lineárisan, havonta számolja el. A személygépkocsik eszközcsoport leírása az üzleti év indulásakor maradványérték meghatározás mellett 20%. A Társaság a használati idő és a műszaki állapot alakulása függvényében megváltoztatja a terv szerinti értékcsökkenés mértékét és a maradványértéket. A beszámolási időszakban erre nem került sor.
- A 100 e Ft egyedi beszerzés alatti értékű eszközök a használatba vételkor egy összegben költségként kerülnek kivezetésre; az átalakulással bekerült immateriális javak, tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának számítása során a használati időt a jogelődnél eltöltött idő figyelembe vételével határozza meg;
- az értékvesztést, a befektetett eszközök között kimutatott részesedések, az értékpapírok, a követelések és a készletek esetében vizsgálja, illetve számolja el. A nyilvántartásra az egyedi módszert alkalmazza, a minősítés elveit és gyakorlatát a Számviteli Politikában rögzíti, figyelembe veszi az 1.7. pontban leírtakat;

- a befektetések minősítése során elsősorban az abból származó várható bevétel megtérülését és nagyságát veszi figyelembe;
- a minősítés a befektetésről szerzett információk és a felmérhető megtérülés kockázatának függvénye;
- a befektetések és a kapcsolódó követelések minősítése azonos elvek és besorolás alapján történik;
- értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutat ki;
- a céltartalék képzést a várható kötelezettségek, és a jövőbeni költségek szempontjából minősíti;
- a valós értéken történő értékelést nem alkalmazza;
- az összemérés elve alkalmazása érdekében állapítja meg az időbeli elhatárolásokat;
- meghatározza, hogy a működés szempontjából mit tekint a készleteknél fajlagosan kis értékűnek, a követeléseknél együttesen kis összegűnek, jelentős összegű és nem jelentős összegű hibának;
- rögzítette, hogy a számviteli elszámolás és az értékelés szempontjából melyek a nem jelentős, illetve a kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások;
- a pénzügyi-gazdasági folyamatok minél teljesebb körű megítélése, a tulajdonos felé történő adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében alkalmazza a vezetői számvitelt és a kontrolling rendszert, amelyhez havi főkönyvi zárlat, a részesedések és kapcsolódó követelések, ingatlanok éves (kivétel, ha évközi vagyoneértékelés rendelkezésre áll) minősítése, értékelése és az Alapító elvárása szerinti további adatszolgáltatások teljesítése tartozik;
- a következetesség és folyamatosság számviteli elvét érvényesíti;
- a mérleget a számviteli törvény 1.sz. melléklet „A” változata szerint készíti el, az ún. mérlegszerű elrendezéssel, a két oldal (eszközök-források) automatikus egyezősége ellenőrzésével, amely az ún. lépcsőzetes elrendezéssel az eszközöket fordított likviditási sorrendben mutatja be;
- az eredmény-kimutatást a számviteli törvény 2.sz. melléklet „A” változata szerint az összköltség eljárásra épülően állítja össze.

A gazdasági események számbavételével az éves beszámoló összeállítását, a költségvetési kapcsolatok megállapítását, a vállalatirányítási rendszer részeként, zártan működő számítógépes program biztosítja.

A számviteli szabályzatok mellett a Társaságnál a vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzetről a megbízható és valós kép bemutatását

- a Tőkebefektetési Szabályzat és Eljárásrend,
- a Kockázatkezelési Szabályzat,

- a Szervezeti és Működési Szabályzat,
- a Befektetés Kezelési Szabályzat

segíti elő. A Számviteli Politika és a szóban forgó szabályzatok összhangja biztosított. A 2018. évi éves beszámoló összeállításához szükséges döntések az aktualizált szabályzatok előírásai szerint történtek.

**1.8.** Az éves beszámoló (a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet) és az üzleti jelentés könyvvizsgáló által hitelesített, a benne foglalt adatok megfelelnek és összhangban vannak a főkönyvi számlák, a főkönyvi kivonat, az adóbevallások adataival, valamint a számviteli politikában megfogalmazottakkal és alkalmasak a vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet valós és megbízható bemutatására.

**1.9.** A Társaság internetes honlapjának pontos elérhetősége: [www.mfbinvest.hu](http://www.mfbinvest.hu), a beszámoló a honlapon az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény szerint kerül közzétételre.

**1.10.** A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatokért felelős személy: dr. Mészáros Norbert bejegyzett könyvviteli szolgáltatást végző, nyilvántartási száma: 169044.

## **2. A mérleg ismertetése**

Az MFB Invest Zrt. éves beszámolója a 2018. január 1. – december 31. közötti időszakra vonatkozik. Az üzleti aktivitás, a portfólióösszetétel és a tevékenység hatására módosult az előző évhez képest az eszközök és források állománya. Kiemelendő a tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír megjelenése a mérlegben a befektetett pénzügyi eszközök elemeként. A Társaság ide könyvelte a kockázati és a magántőkealapokba történt befektetéseket.

A 2018. december 31-i vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzet bemutatásához a főbb mérlegadatokat az alábbi összeállítás tartalmazza:

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Báziséven belüli megoszlás %	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyéven belüli megoszlás %	Tárgyév - Bázisév	Tárgyév / Bázisév %
Befektetett eszközök	2 243 916	15,62%	3 513 745	15,34%	1 269 829	156,59%
Forgóeszközök	12 119 378	84,34%	19 381 120	84,63%	7 261 742	159,92%
Aktív időbeli elhatárolások	6 106	0,04%	5 433	0,02%	-673	88,98%
<b>Eszközök összesen:</b>	<b>14 369 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 900 298</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 530 898</b>	<b>159,37%</b>
Saját tőke	14 234 998	99,06%	15 369 325	67,11%	1 134 327	107,97%
Céltartalék	1 095	0,01%	0	0,00%	-1 095	0,00%
Kötelezettségek	93 863	0,65%	7 494 840	32,73%	7 400 977	7984,87%
Passzív időbeli elhatárolások	39 444	0,27%	36 133	0,16%	-3 311	91,61%
<b>Források összesen:</b>	<b>14 369 400</b>	<b>100,00%</b>	<b>22 900 298</b>	<b>100,00%</b>	<b>8 530 898</b>	<b>159,37%</b>

## 2.A/1.1. Immateriális javak

e Ft-ban

Megnevezés	Vagyonértékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
<b>Bruttó érték 2018.01.01.</b>	<b>7 567</b>	<b>9 210</b>	<b>16 777</b>
Tárgyévi növekedés	0	470	470
Tárgyévi csökkenés	0	1	1
<b>Bruttó érték 2018.12.31. (1+2-3)</b>	<b>7 567</b>	<b>9 679</b>	<b>17 246</b>
<b>Értékcsökkenés 2018.01.01.</b>	<b>7 327</b>	<b>9 210</b>	<b>16 537</b>
Tárgyidőszaki értékcsökkenés elszámolás	194	12	206
Egyéb változás	0	0	0
<b>Értékcsökkenés 2018.12.31. (5+6+7)</b>	<b>7 521</b>	<b>9 222</b>	<b>16 743</b>
Nettó érték 2018.01.01. (1-5)	240	0	240
<b>Nettó érték 2018.12.31. (4-8)</b>	<b>46</b>	<b>457</b>	<b>503</b>

A bruttó értékek 470 e Ft beszerzéssel változtak, a tárgyévi összes értékcsökkenés 206 e Ft. A végrehajtott selejtezés nettó értéke 0 Ft. Terven felüli értékcsökkenés elszámolás nem történt.

## 2.A/1.2. Tárgyi eszközök

e Ft-ban

Megnevezés	Ingatlanok	Egyéb berendezések	Tárgyi eszközök összesen
<b>Bruttó érték 2018.01.01.</b>	<b>11 323</b>	<b>77 149</b>	<b>88 472</b>
Tárgyidőszaki növekedés	12 973	4 804	17 777
Tárgyidőszaki csökkenés	11 323	7 678	19 001
<b>Bruttó érték 2018.12.31. (1+2+3)</b>	<b>12 973</b>	<b>74 275</b>	<b>87 248</b>
<b>Értékcsökkenés 2018.01.01.</b>	<b>9 324</b>	<b>58 263</b>	<b>67 587</b>
Tárgyidőszak elszámolás	1 942	7 714	9 656
Egyéb változás	-9 560	-7 620	-17 180
<b>Értékcsökkenés 2018.12.31. (5+6+7)</b>	<b>1 706</b>	<b>58 357</b>	<b>60 063</b>
Nettó érték 2018.01.01. (1-5)	1 999	18 886	20 885
Nettó érték 2018.12.31. (4-8)	11 267	15 918	27 185
Beruházások nettó értéke 2018.12.31.	0	0	0
<b>Nettó érték beruházásokkal összesen (10+11)</b>	<b>11 267</b>	<b>15 918</b>	<b>27 185</b>

A bruttó értékek 17.777 e Ft beszerzéssel és 9.656 e Ft értékcsökkenéssel változtak, értékesítés miatt a nettó érték 1.819 e Ft-tal, selejtezés miatt 3 e Ft-tal módosult.

A terv szerinti értékcsökkenés kizárólag lineáris elszámolású, a tárgyi eszközökre összesen 9.656 e Ft (ingatlanok 1.942 e Ft, egyéb berendezések 7.714 e Ft), azonosan a költségként elszámolt és az eredmény-kimutatásban szereplő, az immateriális javak 206 e Ft-jával növelten 9.862 e Ft összeggel (ebből a kisösszegű beszerzés 2.857 e Ft). Az értékesített eszközök bruttó értéke 12.236 e Ft, értékcsökkenése 10.417 e Ft volt. Selejtezés 5.557 e Ft bruttó értékű, 5.554 e Ft-ban értékcsökkenett eszközöknél történt.

### 2.A/1.3.1. Részesedésekhez kapcsolódó tájékoztató

A részesedések utolsó ismert jegyzett tőkéjét, tárgyévi (előzetes) eredményét, a saját tőke/jegyzett tőke arányának alakulását az alábbi táblázat mutatja.

A táblázatban szereplő adatokat elsődlegesen a társaságok által megküldött adatszolgáltatás alapján összesítettük. Ahol beszámolót nem bocsátottak rendelkezésre, illetve nem közöltek adatot, a részesedések értékelését az általunk ismert adatok, információk alapján, a felszámolásnál, a végelszámolásoknál a közbenső, illetve a záró beszámolókból határoztuk meg.

A jegyzett tőke  $\pm$  adózott eredmény és a saját tőke különbözete tartalékként szerepel a társaságok beszámolóiban, a jegyzett, de be nem fizetett tőkét és az értékhelyesbítés-értékelési tartalékokat külön közöltük.

Társaság megnevezése, székhelye	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Saját tőke adatok	Jegyzett tőke adatok	Tartalékok adatok	Utolsó üzleti év adózott eredménye adatok
			e Ft-ban	e Ft-ban	e Ft-ban	e Ft-ban
START Garancia Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (MT) 1037 Budapest, Szépvölgyi út 135.	49,00%	49,00%	50 000	50 000	0	0
Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. (L) 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.	100,00%	100,00%	346 079	60 000	157 968	128 111
JOINT STOCK COMPANY OTP BANK (ER) Oroszország 125171, Moszkva, Leningradskoe shosse, h. 16A	1,20%	1,20%	23 552 435	4 423 768	2 398 520	16 730 147
BBCA Szolnok Biokémiai Zrt. (TV) 5000 Szolnok, Arany János u. 2.	45,16%	45,16%	284 269	310 000	-18 833	-6 898
Twist & Chips Kft. (MT) 2011 Budakalász, Sólóyom u. 1.	29,41%	29,41%	20 832	5 900	13 004	1 928
TS Apartman Club Zrt. (ER) 8630 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.	0,03%	0,03%	3 669 765	3 368 620	298 761	2 384
Spinto Hungaria Kft. (TV) 3400 Mezőkövesd, Hársfa u. 7.	49,00%	49,00%	1 576 312	1 042 000	964 219	-429 907
SVG Hungary Gépgyár Zrt. (MT) 3100 Salgótarján, Rákóczi út 141.	35,19%	35,19%	332 379	10 800	537 781	-216 202

A befektetések jelölése: mentesített társult (MT), társult (TV), leány (L), egyéb részesedési viszonyban szereplő vállalkozás (ER).

A fenti részesedésekből a Hiventures Zrt-ben rendelkezik az MFB Invest Zrt. minősített többségi befolyással.

Más társaságban nem állt fenn többségi, illetve minősített többségi befolyás.

A fent jelölt részesedések közül a befektetett pénzügyi eszközök között 2.414.451 e Ft, az értékpapírok között 1.118 e Ft került kimutatásra.

A JSC OTP adatok e RUB-ben kerültek feltüntetésre.

## 2.A/1.3.2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A mérlegtétel nyitó értéke 453.000 e Ft, ami a beszámolási időszakban nem változott. A részesedés egyetlen társaságban állt fenn. Értékvesztés elszámolására a mérlegtétel esetében nem került sor. A záróérték 453.000 e Ft.



### **2.A/1.3.3. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban**

A mérlegben tartósan adott kölcsön nem szerepel.

### **2.A/1.3.4. Tartós jelentős tulajdoni részesedés**

A nyitó érték 1.233.856 e Ft. A 2018. évi 414.000 e Ft összegű növekedés üzleti aktivitásból származott. A csökkenésből 588 e Ft átsorolás a 2019-ben történő értékesítés miatt, 111.000 e Ft a tárgyévi értékesítéshez kapcsolódott, 97.768 e Ft pedig értékvesztés elszámolás (140.000 e Ft növekedés, 42.232 e Ft kivezetés) volt. A záróérték 1.438.500 e Ft volt.

Az értékvesztés nyitó állománya 42.232 e Ft volt. A tárgyévi elszámolás 140.000 e Ft, az értékesítés miatti kivezetés pedig 42.232 e Ft volt, a záróérték 140.000 e Ft.

### **2.A/1.3.5. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban**

A mérlegtétel induló állománya 800 e Ft, a záróérték 0 e Ft, a csökkenést a 2019-ban esedékes törlesztőrészlet átsorolása okozta 800 e Ft értékben. A mérlegadat értékvesztést nem tartalmaz.

### **2.A/1.3.6. Egyéb tartós részesedés**

Az 522.634 e Ft mérleg szerinti nyitóállományhoz növekedés befektetés miatt nem volt, a változás 317 e Ft értékvesztés visszavezetés. Az értékvesztés nyitó értéke 802 e Ft, a tárgyévi csökkenés 317 e Ft, a záró érték 485 e Ft. A mérlegérték az üzleti év végén 522.951 e Ft.

### **2.A/1.3.7. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásnak**

A mérlegtételben adat nem szerepel.

### **2.A/1.3.8. Egyéb tartósan adott kölcsön**

A nyitó érték 12.501 e Ft, folyósítás nem volt, a csökkenés 12.501 e Ft törlesztés. Értékvesztés elszámolásra nem került sor. A mérlegadat 0 Ft.

### **2.A/1.3.9. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír**

A mérlegtétel a 2018. évben került felvételre, így nyitó adata nincs, kockázati és a magántőke alapokba történt befektetéseket tartalmaz összesen 1.074.619 e Ft összegben. A számviteli törvény előírásai szerint a kockázati tőkealap év végi deviza ártértékelés különbözete 3.013 e Ft. Értékvesztés elszámolására nem került sor. A mérleg érték az üzleti év végén 1.071.606 e Ft.

## 2.B Forgóeszközök

### 2.B/1. Készletek

A Társaság az év elején 305.986 e Ft-os készletállománnyal rendelkezett. Ennek döntő része áru ingatlan. A tárgyévi állományváltozás 29.142 e Ft növekedés, és 17.019 e Ft csökkenés. A növekedés 142 e Ft közvetített szolgáltatás, 29.000 e Ft értékvesztés visszairás. Értékesítés miatti kivezetés 16.788 e Ft, a közvetített szolgáltatás kiszámlázás 138 e Ft, a saját felhasználás 92 e Ft. Az elszámolt értékvesztés nyitó állománya 99.500 e Ft, a visszairás az áru ingatlanra 29.000 e Ft, a záró érték 70.500 e Ft. A mérlegadat 318.109 e Ft.

### 2.B/2. Követelések

A követelések állománya a beszámolási időszak elején 66.021 e Ft. A változás 9.133 e Ft csökkenés - a kiszámlázok, pénzügyi rendezések egyenlegével és az elszámolt értékvesztéssel - a záróérték 56.888 e Ft. Az értékvesztés nyitó adata 1.382 Ft, a változás 1.382 e Ft rendezés miatti kivezetés, 8.372 e Ft növekedés, a záróérték 8.372 e Ft. A mérlegadat 56.888 e Ft.

#### 2.B/2.1. Vevőkövetelések

A Társaság vevőköveteléseinek összege a 2017-es üzleti év végén 3.431 e Ft bekerülési érték és 0 e Ft értékvesztés egyenlegeként 3.431 e Ft. A változás az előző évhez képest 3.887 e Ft növekedés. Az értékvesztés induló állomány 0 Ft, változás 3.680 e Ft elszámolás, ez az összeg került elszámolásra számviteli szolgáltatást igénybe vevő vállalkozással szembeni követelésre. A mérlegadat 3.638 e Ft.

#### 2.B/2.2. Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31	Tárgyév - Bázisév	Tárgyév / Bázisév
Vevők	10 580	6 857	-3 723	64,81%
Kamatok	0	0	0	0,00%
Egyéb	70	0	-70	0,00%
<b>Összesen</b>	<b>10 650</b>	<b>6 857</b>	<b>-3 793</b>	<b>64,38%</b>
Értékvesztés	0	0	0	0,00%
<b>Nettó érték</b>	<b>10 650</b>	<b>6 857</b>	<b>-3 793</b>	<b>64,38%</b>

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések állománya 2018-ban 3.793 e Ft-tal csökkent. A csökkenést vevői követelés kiegyenlítése jelentette. A beszámolási időszak végén nem volt értékvesztés. A számviteli törvény szerinti átsorolások megtörténtek. A mérlegtétel 6.857 e Ft.

### 2.B/2.3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

A mérlegtétel alapvetően a bankcsoporti portfóliórendezéshez kapcsolódó követeléseket tartalmazta. A nyitóérték 3.325 e Ft, ami rendezésre, illetve átvezetésre került, a záróérték 1.000 e Ft, ami tárgyévi szolgáltatásnyújtásból származó követelés. Az értékvesztés nyitó értéke 1.382 e Ft, kivezetésre azonos összegben került sor rendezéshez kapcsolódóan. A záróérték 0 Ft. A mérlegadat 1.000 e Ft.

### 2.B/2.4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

A mérlegtétel nyitó értéket nem tartalmazott, a növekedés 966 e Ft, 1.000 e Ft kölcsön, 17 e Ft kamat követelést, 50 e Ft, illetve 1 e Ft értékvesztést követően, átvezetett összegként. Az értékvesztés záró értéke 51 e Ft. A mérlegtétel 966 e Ft.

### 2.B/2.5. Egyéb követelések kimutatása

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyév - Bázisév	Tárgyév / Bázisév %
Bérleti díj kaució	14 841	16 927	2 086	114,06%
Munkavállalóval szembeni követelés	1955	0	-1 955	0,00%
Iparűzési és egyéb adó követelés	31 538	22 544	-8 994	71,48%
Szállítói túlfizetés	152	176	24	115,79%
Elszámolásból eredő követelés	38	9 349	9 311	24602,63%
Egyéb tételek	91	72	-19	79,12%
<b>Összesen:</b>	<b>48 615</b>	<b>49 068</b>	<b>453</b>	<b>100,93%</b>
Értékvesztés	0	4 641	4 641	0,00%
<b>Nettó (könyv szerinti) érték</b>	<b>48 615</b>	<b>44 427</b>	<b>-4 188</b>	<b>91,39%</b>

Az egyéb követelések változása 453 e Ft növekedés. Csökkentek az adók, növekedtek az elszámolásból adódó követelések. Az értékvesztés záró értéke 4.641 e Ft, ami tárgyévi elszámolás.

## 2.B/2.6. Követelések korosítása

A követelések korosítása a következő képet mutatja:

e Ft-ban

Megnevezés	Határidőn belüli	napok						Összesen
		0-30.	30-60.	61-90.	91-180.	181-360.	361-	
<b>Vevőkövetelések</b>	<b>3 638</b>	0	0	735	1 760	1 185	0	<b>7 318</b>
Elszámolt értékvesztés	0	0	0	735	1 760	1 185	0	<b>3 680</b>
<b>Összesen</b>	<b>3 638</b>	0	0	0	0	0	0	<b>3 638</b>
<b>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</b>	<b>3 649</b>	<b>3 158</b>	<b>50</b>	0	0	0	0	<b>6 857</b>
Elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>3 649</b>	<b>3 158</b>	<b>50</b>	0	0	0	0	<b>6 857</b>
<b>Követelések jelentős tulajdoni r. v. váll. szemben</b>	0	<b>1 000</b>	0	0	0	0	0	<b>1 000</b>
Elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	0	0	0	0	0	<b>1 000</b>
<b>Követelések egyéb rész viszonyban lévő váll. szemben</b>	0	0	0	0	<b>1 017</b>	0	0	<b>1 017</b>
Elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	51	0	0	<b>51</b>
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>966</b>	0	0	<b>966</b>
<b>Egyéb követelések</b>	<b>39 702</b>	<b>17</b>	0	0	<b>9 349</b>	0	0	<b>49 068</b>
Elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	4 641	0	0	<b>4 641</b>
<b>Összesen</b>	<b>39 702</b>	<b>17</b>	0	0	<b>4 708</b>	0	0	<b>44 427</b>
<b>Követelések mindösszesen:</b>	<b>46 989</b>	<b>4 175</b>	<b>50</b>	0	<b>5 674</b>	0	0	<b>56 888</b>

## 2.B/3. Értékpapírok

A mérlegben forgóeszközök között kimutatott értékpapírok egyéb részesedést tartalmaznak 1.118 e Ft értékben. Nyitó érték 36.849 e Ft, az eladás miatti kivezetés 35.672 e Ft. Értékvesztés a mérlegtételben, a 0 Ft nyitóérték, 59 e Ft tárgyévi elszámolás után azonos összegű záróértékkel szerepel. A mérlegadat 1.118 e Ft.

A részesedésekre jellemző főbb számszaki adatok a 2.A/1.3.1.pontban bemutatásra kerültek.

## 3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 5.433 e Ft. Ebben 3.091 e Ft-tal szerepelt a bevételek, 2.342 e Ft-tal pedig a költségek elhatárolása. A bevételek aktív időbeli elhatárolását a számviteli szolgáltatási díj 1.340 e Ft, a betéti kamat 251 e Ft, a tanácsadási díj 1.500 e Ft jelentették. A költségek 2.342 e Ft-os összegében a következő időszakhoz kapcsolódó tételek (bérleti díj 727 e Ft, céginfó és jogtár előfizetés 518 e Ft, bankgarancia költség 913 e Ft, felelősségbiztosítás 24 e

Ft, kölcsön vásárlás felára 37 e Ft, számítástechnikai szolgáltatások 94 e Ft, egyéb tételek 29 e Ft) szerepelnek.

#### 4. Saját tőke

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Báziséven belüli megoszlás %	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyéven belüli megoszlás %	Tárgyév - Bázisév	Tárgyév / Bázisév %
Jegyzett tőke	13 818 000	97,07%	15 587 429	101,42%	1 769 429	112,81%
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	1 099 437	7,72%	1 099 437	7,15%	0	100,00%
Eredménytartalék	-122 854	-0,86%	-682 440	-4,44%	-559 586	0,00%
Lekötött tartalék	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Értékelési tartalék	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Adózott eredmény	-559 585	-3,93%	-635 101	-4,13%	-75 516	113,50%
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>14 234 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 369 325</b>	<b>100,00%</b>	<b>-1 134 327</b>	<b>107,97%</b>

A Társaság 2018. december 31-i jegyzett tőkéje 15.587.429 e Ft, amit 1.099.437 e Ft tőketartalék egészített ki. A jegyzett tőke a tárgyévben két alkalommal változott: 2018. 07. 19.-i cégbejegyzéssel 1.327.029 e Ft, 2018. 08. 08.-i cégbejegyzéssel 442.400 e Ft összegben került sor tőkeemelésre. Az Alapító 2018. december 20.-án további 7.439.000 e Ft tőkeemelésről határozott, ennek cégbejegyzése 2018. december 31.-ig nem történt meg. A tőketartalék a beszámolási időszakban nem változott. Az eredménytartalék a 2017. évi adózott eredmény elszámolással - 682.440 e Ft. Az adózott eredmény -635.101 e Ft. A mérlegadat 15.369.325 e Ft.

#### 5. Céltartalékok

A céltartalékok nyitó értéke 1.095 e Ft, szállítói elszámoláshoz kapcsolódik. A kötelezettség a tárgyévben megszűnt az öt év elévülési idő lejártával, a céltartalék kivezetésre került.

## 6. Kötelezettségek

A 2018. évi beszámolóban szereplő kötelezettségek összetétele és alakulásuk a következő:

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Báziséven belüli megoszlás %	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyéven belüli megoszlás %	Tárgyév - Bázisév	Tárgyév / Bázisév %
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%	0	-
Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%	0	-
Rövidlejáratú kötelezettségek	93 863	100,00%	7 494 840	100,00%	7 400 977	7984,87%
<b>Kötelezettségek összesen:</b>	<b>93 863</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 494 840</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 400 977</b>	<b>7984,87%</b>

A Társaságnak hátrasorolt és hosszúlejáratú kötelezettségei nincsenek.

A rövidlejáratú kötelezettségek a számviteli törvény változásainak megfelelően kerültek szerepeltetésre a mérlegben.

A mérlegtételben a szállítók 27.275 e Ft, a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség 7.441.020 e Ft, ebből 7.439.000 e Ft az Alapító által elhatározott és folyósított, de a beszámolási időszakban cégbejegyzésre nem került tőkeemelés, 2.020 e Ft (szállítók). A jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettségekből a 12.500 e Ft üzletrész vételár előleg elszámolása, 660 e Ft átvezetésre került. Az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 660 e Ft üzletrész előleg túlfizetés szerepel, az egyéb kötelezettség 25.885 e Ft.

### 6.1. Az egyéb kötelezettségek részletezése

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyév - Bázisév	Tárgyév / Bázisév %
SZJA	6 373	4 352	-2 021	100,00%
Egyéb adók, járulékok	21 186	20 893	-293	98,62%
Munkavállalók jöv. elszámolása	38	625	587	1644,74%
Kaució	15	15	0	100,00%
Vevők	1	0	-1	-
Egyéb	99	0	-99	-
<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>27 712</b>	<b>25 885</b>	<b>-1 827</b>	<b>93,41%</b>

Az egyéb kötelezettségek változását meghatározta az adók, járulékok és a munkavállalókkal szembeni elszámolások alakulása. A Társaságnak lejárt kötelezettsége nem volt, fizetéseit határidőben rendezte. A mérlegadat 25.885 e Ft.

## 7. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások teljes összegben, 36.133 e Ft-ban a működés költségeihez kapcsolódtak (személyi jellegű ráfordítások 34.867 e Ft, könyvvizsgálat 980 e Ft, ingatlan bérleti és üzemeltetési díj 286 e Ft, egyéb 1 e Ft). A mérlegadat 36.133 e Ft.

## 8. Az eredmény-kimutatás adatai

8.1. A Társaság a beszámolási időszakot -635.101 e Ft adózott eredménnyel zárta, ami az eredménytartálékba kerül. Ezen belül -578.359 e Ft volt az üzemi, -56.742 e Ft a pénzügyi eredmény. A -635.101 e Ft adózás előtti eredményt társasági adófizetési kötelezettség nem terhelte.

### 8.2. Az üzemi tevékenység eredményének összetevői

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.	Tárgyév - Bázisév
<b>Nettó árbevétel</b>	<b>82 827</b>	<b>69 391</b>	<b>-13 436</b>
-ingatlan eladás (áru)	38 690	25 250	-13 440
-ingatlan bérbeadás	1 262	0	-1 262
-egyéb eladás és szolgáltatás	42 875	44 141	1 266
<b>Aktivált saját teljesítmény</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összes költség</b>	<b>637 861</b>	<b>637 178</b>	<b>-683</b>
-ingatlan eladás (áru ELÁBÉ)	26 101	16 789	-9 312
-igénybevett és egyéb szolgáltatás	122 004	139 231	17 227
-egyéb eladás és működés	489 756	481 158	-8 598
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>18 046</b>	<b>32 518</b>	<b>14 472</b>
-tárgyi eszköz ingatlan eladás	32	0	-32
-egyéb tételek	18 014	32 518	14 504
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>35 487</b>	<b>43 090</b>	<b>7 603</b>
-tárgyi eszköz ingatlan nyilván.é.kivezetés	0	1 763	1 763
-egyéb tételek	35 487	41 327	5 840
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>-572 475</b>	<b>-578 359</b>	<b>-5 884</b>

Az üzemi eredmény a bázisévhez képest a beszámolási időszakban csökkent. Ennek oka a kisebb nettó árbevétel.

### **8.3. Nettó árbevétel**

A nettó árbevétel 13.436 e Ft-tal volt kisebb az elmúlt évinél. Ennek legfőbb oka az ingatlan eladások változása, a tervezett tevékenységek egy részének eltolódása.

A beszámolási időszakban árbevétel származott a tanácsadási tevékenységből, az egyéb végzett szolgáltatásokból (6.120 e Ft, illetve 38.021 e Ft, utóbbihoz elsősorban bankcsoporti szolgáltatásként a számviteli szolgáltatás 21.743 e Ft, a közvetített szolgáltatás 9.137 e Ft, a különféle egyéb szolgáltatás 7.141 e Ft). Az ingatlanokból történt értékesítés 25.250 e Ft, ingatlan bérbeadásra nem került sor. Az összes elért nettó árbevétel a felsoroltakból 69.391 e Ft.

### **8.4. Költségek**

A költségek (összesen 637.178 e Ft) összetételén belül 16.789 e Ft volt az eladott áruk beszerzési értéke, 9.137 e Ft a közvetített szolgáltatás. Ezek a tételek az előző évben eladott áruk beszerzési értékeként 26.101 e Ft nagyságrendet, közvetített szolgáltatásként 13.459 e Ft-ot képviseltek. A működési költségek a bázisévben 598.301 e Ft, a tárgyévben 611.252 e Ft összegűek.

Az előző évhez képest kismértékben növekedett az elszámolt anyagköltség (bázisév 6.170 e Ft, tárgyév 7.329 e Ft). Az igénybe vett és egyéb szolgáltatások (bázisév 122.004 e Ft, tárgyév 139.231 e Ft) nagyságrendje növekedést mutat, a tevékenység alakulására visszavezethetően. A személyi jellegű ráfordítások az előző évitől elmaradtak (bázisév 462.052 e Ft, tárgyév 454.830 e Ft). A személyi jellegű ráfordítások esetében az erőforrás igényeknek megfelelő létszám alakulásával, a kettős munkáltatásból adódó csökkent mértékű elszámolással összefüggésben a bérköltség 343.661 e Ft (az előző év 345.012 e Ft), a személyi jellegű egyéb kifizetések 35.331 e Ft (előző év 33.379 e Ft), a járulékok 75.838 e Ft (előző év 83.661 e Ft) összegűek voltak. Az értékcsökkenési leírás elszámolása (bázisév 8.075 e Ft, tárgyév 9.862 e Ft) elsősorban az egyösszegű beszerzések elszámolásával tért el az előző évitől.

A költségek változása 683 e Ft csökkenés, ebből az ELÁBÉ 9.312 e Ft, a közvetített szolgáltatásé 4.322 e Ft, a működési költségek növekedése 12.951 e Ft. Az anyagjellegű ráfordítások 18.386 e Ft-tal növekedtek, a személyi jellegű ráfordítások 7.222 e Ft-tal csökkentek, az értékcsökkenési leírás 1.787 e Ft-tal volt nagyobb az elmúlt évinél.



Az igénybe vett szolgáltatások legjelentősebb tételei:

e Ft-ban

Megnevezés	
Bérleti díjak	33 850
Ügyvédi díjak	4 372
Szakértői díjak	54 330
Rendszergazdai díj	5 066
Bérelt ingatlan üzemeltetési díja	9 706
Ingatlankezelési díj	1 170
Könyvvizsgálat	4 900
Vagyonvédelem	1 019

### 8.5. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételeken (32.518 e Ft) belül, 10 e Ft volt a stratégia végrehajtás keretében történt követelés engedményezés. Ezen túlmenően 301 e Ft az egyéb tárgyi eszköz eladás, 29.000 e Ft az értékvesztés visszairás (az áru ingatlanra), 1.095 e Ft a céltartalék visszavezetés megszűnt kötelezettség miatt, 1.382 e Ft az értékvesztett követelés megtérülés. A különféle egyéb elszámolás 730 e Ft-jában 499 e Ft kamat, 134 e Ft kártérítés, 97 e Ft egyéb tétel szerepel.

### 8.6. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások (43.090 e Ft) között immateriális javak, tárgyi eszközök eladásának kivezetésére 1.819 e Ft-ban került sor, a követelésekre értékvesztés elszámolás 8.372 e Ft, a le nem vonható ÁFA 18.655 e Ft, az egyéb adók 939 e Ft, a helyi adók 13.237 e Ft (építmény és telekadó 12.374 e Ft, helyi iparüzési adó 723 e Ft, gépjármű adó 140 e Ft). A selejtezés 3 e Ft, a követelés engedményezések nyilvántartási értéke 58 e Ft, a késedelmi kamat, bírság 7 e Ft.

### 8.7. Pénzügyi műveletek bevételei

A pénzügyi műveletek bevételeiből (86.125 e Ft), 5.610 e Ft a kapott kamat (ebből ideiglenesen szabad pénzeszközök 5.408 e Ft, kölcsönök 202 e Ft), 13.681 e Ft a részesedéshez kapcsolódó opciós díj egy befektetésnél, 3 e Ft az árfolyamváltozás, 66.831 e Ft a részesedés értékesítés árfolyam nyeresége.

A pénzügyi műveletek bevétele az előző évi 52.903 e Ft-ot 33.222 e Ft-tal haladta meg. A kisebb összegben teljesült kamatbevételeket (bázisév: 14.128 e Ft, tárgyév: 5.408 e Ft) ellentételezve, az árfolyamnyereség jelentette a pozitív eltérést. A részesedés exithoz kapcsolódó árfolyam nyereség a bázisévben 6.260 e Ft, a tárgyévben 66.831 e Ft volt. Kiseb volt az opciós díjbevitel (bázisév: 32.315 e Ft, tárgyév: 13.681 e Ft), a további eltéréseket a kisebb tételek adták.

## 8.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordítása 142.867 e Ft volt. Ebben 139.742 e Ft a részesedések értékvesztése (140.059 e Ft elszámolás, 317 e Ft visszairás), 3.125 e Ft az árfolyamvesztés (3.013 e Ft a kockázati tőkealap) és egyéb elszámolás.

## 8.9. Adóalap módosító tételek

Az adózás előtti eredmény -635.101 e Ft-os összegét csökkentette

- az adótörvény szerinti értékcsökkenés 9.321 e Ft,
- a céltartalék visszavezetés 1.095 e Ft,
- az értékvesztésre befolyt követelés 1.382 e Ft

Összesen: 11.798 e Ft

növelte

- a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés 9.862 e Ft,
- a követelés értékvesztés 8.372 e Ft

Összesen: 18.234 e Ft

Az adóalap csökkentő (11.798 e Ft), illetve növelő (18.234 e Ft) tényezők figyelembe vételével adófizetési kötelezettség a Társaságot beszámolási időszakban nem terhelte. Jelentős összegű bevételek, ráfordítások nem gyakoroltak hatást a társasági adóra.

## 9. Egyéb információk

**9.1.** A Társaság éves átlagos statisztikai állományi létszáma a beszámolási időszakban a több munkáltatóval létesített munkaviszonyra is tekintettel az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény szerinti bevallásokban szereplő munkavállalók esetében 24,62 fő volt.

A Társaság vezérigazgatója 2018. 01. 01- 2018. 07. 31. között Katona Zsolt István volt. A részére kifizetett járandóság összege a 2018. 08. 01-2018. 08. 30. közötti felmentési időt is figyelembe véve 25.456 e Ft. 2018. 08.01-től a vezérigazgatói tisztséget Garamvölgyi Balázs töltötte be. A részére kifizetett járandóság összege 12.725 e Ft volt. Az MFB Invest Zrt.-nél 2018. évben kizárólag szellemi foglalkozású munkavállalók dolgoztak. A beszámolási időszakban kölcsön és előleg folyósítás a vezető tisztségviselők, Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagok részére nem történt. A korábbi vezető tisztségviselőkkel, Igazgatósági és Felügyelő Bizottsági tagokkal kapcsolatban nyugdíjfizetési kötelezettség nem áll fenn.

**9.2.** A 35.331 e Ft összegű személyi jellegű egyéb kifizetések között a munkáltató által juttatott cafeteria szabályzat szerint kifizetett összeg 19.127 e Ft, a táppénz-hozzájárulás 356 e Ft, a betegszabadság 2.060 e Ft, a foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás díja 2.112 e Ft volt. Az érvényes szabályzat szerinti kifizetésre került egyéb juttatások összege 1.738 e Ft volt. Egyéb

tételként került elszámolásra reprezentáció és üzleti ajándék címén 1.963 e Ft, cégtelefon-elszámolásként pedig 166 e Ft. Fizetett biztosítási díjként 2.190 e Ft került elszámolásra. A juttatásokkal összefüggésben felmerült szja-fizetési kötelezettség összege 2.722 e Ft volt, a fizetett költségterítés 2.862 e Ft, a megbízási díj 35 e Ft. A fizetett bérjárulékok összege 75.838 e Ft volt. Ebből 67.468 e Ft szociális hozzájárulási adó, 5.198 e Ft szakképzési hozzájárulás, 3.172 e Ft egészségügyi hozzájárulás.

### 9.3. Összefoglaló táblázat a juttatásokról, járulékokról, személyi jellegű egyéb kifizetésekről

e Ft-ban

Megnevezés	Béreköltség	Személyi jell. egyéb kif.	Szociális hozzáj. adó	Szakképzési hozzájárulás	Rehabilitációs hozzájárulás	Egészségügyi hozzájárulás
Állományban lévők részére kifizetett összeg	312 741	35 331	61 439	4 734	0	3 172
Állományon kívüliek részére kifizetett összeg (Felügyelő Bizottság, Igazgatósági Tagok)	30 920	0	6 029	464	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>343 661</b>	<b>35 331</b>	<b>67 468</b>	<b>5 198</b>	<b>0</b>	<b>3 172</b>

9.4. A Társaság céltartalékkal fedezett mérlegen kívüli kötelezettsége megszűnt, céltartalék képzésre nem került sor. A pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró 2014. évben keletkezett kötelezettségek közül a beszámolási időszakban is fennállt az MPVI Mobil Zrt. 2014. évi exithez (egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozás részesedés értékesítése) 2020-ig nyújtott 200.000 e Ft bankgarancia a részesedés adásvételi szerződése szerint. A garancia rendelkezésre bocsátás a 2014. évben történt.

Az ingatlant elidegenítési és terhelési tilalom nem terhelte. Kezességvállalásra a Társaság részéről nem került sor.

A pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró, 2017. évben keletkezett kötelezettség a BBKA Szolnok Biokémiai Zrt. tőkeemelése végrehajtására vonatkozó kötelezettség. A 16-10-001780 cégjegyzékszámú bejegyzett Zrt.-ben az MFB Invest Zrt. 140.000 e Ft névértékű részvénycsomaggal rendelkezik. Az MFB Invest Zrt. egyszemélyes tulajdonosa, az MFB Zrt. 2017. november 23.-án kiadta a 14/2017.(IX.23.) sz. Alapítói Határozatot, melynek értelmében az MFB Invest Zrt. 8.378.900 e Ft tőkeösszegű tőkeemelést hajt végre, és 730.000 e Ft összegű tagi kölcsönt nyújt a BBKA Szolnok Biokémiai Zrt.-nek. A tőkeemelés és a tagi kölcsön folyósítása az Alapítói Határozat szerinti feltételek megvalósulása esetén esedékes, amely a mérleg fordulónapon bizonytalanná vált, de a kötelezettség bekövetkezése teljes bizonyossággal nem zárható ki. Ez esetben az MFB Invest Zrt. a teljesítési kötelezettsége be fog állni, melyek teljesítésére képesnek kell lennie. Erre tekintettel ezt a kötelezettséget a mérlegkészítés során figyelembe kell venni. A kötelezettség teljesítésére fedezettel rendelkezünk.

A Társaságnak egyebekben nem volt olyan megállapodása, amelynek bemutatásáról a számviteli törvény nem rendelkezik. A Társaság peres ügyben nem érintett.

A Társaságnak opciós ügylete állt fenn a részesedés szerzésekkkel összefüggésben, amelyből 2018-ban 13.681 e Ft bevétele származott.

A Társaságnak a kockázati és magántőke alapokba történt tőkebefektetéseire vonatkozóan:

- az Alapítói határozat alapján az Enter Tomorrow Kockázati Tőkealapba 24.500 e EUR a teljes kötelezettség vállalás, ebből a beszámolási időszakban 2.450 e EUR került teljesítésre. A fennmaradó 22.050 e EUR kötelezettséget 2018. 06. hónaptól számított 6 éven belül kell teljesíteni, ami a 2018. év végi devizaárfolyamon számítva 7.089.295.500 Ft.
- a 19/2018. (X.08.) sz. alapítói határozattal módosított 12/2018. (VII.05.) Alapítói határozat szerint,
  - az Impact Ventures I. Magántőkealap esetében a teljes 2.098.437.500 Ft 90%-a 1.888.593.500 Ft,
  - az Impact Ventures II. Magántőkealap esetében a teljes 370.312.500 Ft 80%-ka 296.249.500 Ft.

5 év alatt körülbelül egyenlő éves ütemezésben kerül teljesítésre.

A befektetések fedezetét a Társaság Alapítója vállalta biztosítani.

**9.5.** A Társaságnak a tárgyévben lekötött tartalékot nem kellett képeznie.

**9.6.** A Társaság

- devizában csak kisszámú ügyletet bonyolított, exportja, importja nem volt,
- környezetvédelemre nem teljesített kifizetést, a környezetvédelmet közvetlenül szolgáló eszközei, környezetre káros anyagai nincsenek, ilyen jellegű kötelezettségek nem terhelik, céltartalékot e miatt nem kellett képeznie, ilyen tevékenységet nem végez,
- támogatásban nem részesült.

**9.7.** A Társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végzett.

9.8. A kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított gazdasági események.

9.8.1. Bevételek

e Ft-ban

Cégnév	Nettó árbevétel	Egyéb bevételek	Pénzügyi műveletek bevétele
DDRF Zrt.	371		
KPRF Zrt.	325		
ÉRF Zrt.	374		
Nyupan Zrt.	416		
DARF Zrt.	374		
KRF Zrt.	371		
RFH Zrt.	4 741		
KVFP Zrt.	1 614		
MFB Ing. Zrt.	7 359		
Szempon Zrt.	325		
Tiszatavi Kft.	444		
EHPSZ Zrt.	507		
Corvinus Zrt.	2 482		
KMF Zrt.	325		
Hiventures Zrt.	1 567		
MKK Zrt.	-	10	
<b>Összesen:</b>	<b>21 595</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Mindösszesen:</b>			<b>21 605</b>

A nettó árbevételben könyvelési, bérszámfejtési díj, ingatlan bérleti díjak, használati díjak szerepelnek. Az egyéb bevétel követelésengedményezés. A pénzügyi műveletek bevétele kamat.

## 9.8.2. Költségek, ráfordítások

e Ft-ban

Cégnév	Igénybe vett szolgáltatások
MFB Zrt.	1 974
RFH Zrt.	121
MFB Ing. Zrt.	3 054
<b>Összesen:</b>	<b>5 149</b>

Az igénybevett szolgáltatás őrzési díj, szavazati joggyakorlás, ingatlan kezelés, egyéb szolgáltatás (bankköltség).

A Társaság kapcsolt felekkel nem bonyolított olyan ügyleteket, amelyekről a számviteli törvény külön nem rendelkezik. A kapcsolt vállalkozások közül az MFB Zrt. anyavállalatnak minősül, a Hiventures Zrt. pedig leányvállalatnak.

## 9.9. Az elszámolt terven felüli értékcsökkenés és értékvesztések összesítése:

e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó 2017.12.31.	Tárgyévi		Záró 2018.12.31.
		Növekedés	Csökkenés	
Tárgyi eszközök (terven f.écs.)	0	0	0	0
Részesedések	43 034	140 059	42 549	140 544
Készletek	99 500	0	29 000	70 500
Követelések (aktív időbeli elhat.)	1 382	8 372	1 382	8 372
<b>Összesen:</b>	<b>143 916</b>	<b>148 431</b>	<b>72 931</b>	<b>219 416</b>

Az összeállításban a tárgyévi növekedést az egyéb ráfordításként és a pénzügyi műveletek ráfordításaként (ez esetben összevontan) az elszámolt összegek jelentik. A tárgyévi csökkenés rendezésekből és kivezetésekből (értékesítés, visszairás) adódott.

9.10. A beszámolási időszakban az adóhatóság a Társaságnál nem végzett ellenőrzést.

9.11. A Társaságnál az üzleti évben jelentős összegű hibák feltárására nem került sor.

9.12. A Társaság 2018. évi tervezett tevékenységét az Alapító irányelveinek megfelelően a tőkekihelyezési aktivitás fokozása, közös alapok létrehozásának előkészítése, végrehajtása, számviteli és egyéb bankcsoporti szolgáltatások teljesítése jelentették.

9.13. Az állami vagyongazdálkodással és a nemzeti pénzügyi szolgáltatásokkal összefüggő egyes törvények módosításáról, valamint egyes vagyongazdálkodást érintő rendelkezésekről szóló 2018. évi CXXVIII. törvény módosította az MFB Zrt.-ről szóló 2001. évi XX. törvényt (1.sz. mellékletet) oly módon, hogy az 2019. december 31.-én lép hatályba. A módosítás értelmében a

Társaság részben, vagy egészben a Magyar Állam tulajdonába kerülhet, amely részesedés tulajdonosi joggyakorlója az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. lesz. A változás lehetősége a Társaság esetleges átalakulása (részben állami tulajdonú társaság beolvadása).

## 10. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatói

A Társaság működtetése a következő mutatókkal jellemezhető: (az első adat a bázisév, a második a tárgyév).

### 10.1. A vagyoni helyzet mutatói

Megnevezés		2017.	2018.
Saját tőke aránya	Saját tőke / Források	99,064%	67,11%
Tőkefeszültség	Idegen forrás / Saját tőke	0,009%	49,00%
Eladósodottság	Kötelezettségek / Saját tőke	0,006%	48,76%
Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Források	0,009%	32,89%
Saját tőke, jegyzett tőke arány	Saját tőke / Jegyzett tőke	103,017%	98,60%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	1647,891%	437,41%

- a saját tőke arányának változása a be nem jegyzett tőkeemelés miatt, a kötelezettség növekedésével következett be,
- a tőkefeszültség mutatja az idegen források között a be nem jegyzett tőkeemelés hatását,
- a tőkeszerkezet utal az eszközök finanszírozásának tárgyevi változására, az idegen források alakulására,
- a befektetett eszközök fedezettsége a tevékenység szempontjából előnyös.

A társaság vagyoni helyzete a bázisévhez hasonlóan a mutatók szerint is stabil volt. A tőkeerősség változatlanul jellemző.

### 10.2. A pénzügyi helyzet mutatói

Megnevezés		2017.	2018.
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Kötelezettségek	12911,773%	258,590%
Rövid távú likviditás	(Forgóeszközök - készletek) / rövid lej. köt.	12585,780%	254,350%
Hitelfedezettség	Követelések / Rövid lejáratú kötelezettségek	70,340%	0,760%
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	12476,180%	253,570%

- likviditási mutató a be nem jegyzett tőkeemelés kötelezettségeket növelő hatása mellett is stabil pénzügyi helyzetet jellemez
- rövid távú likviditást a készletek alakulása befolyásolta
- a hitelfedezettség a be nem jegyzett tőkeemelés függvényében alakult,

- a követelések nélkül számított rövidtávú likviditás alakulása a hitelfedezettséggel azonos irányú,
- a likviditási gyorsráta az előző mutatókhoz hasonlóan értékelendő, a változás számottevő.

A mutatók alapján megállapítható, hogy a pénzügyi helyzet változatlanul stabil, a Társaságnak nincs lejárt tartozása.

### 10.3. A jövedelmi helyzet

A beszámolási időszak alatt a társaság -635.101 e Ft adózás előtti szerinti eredményt realizált, a 2019. évi működés feltételei is adottak. A veszteséges működés miatt mutatók számítására nem került sor. A jövedelmezőség megítélésnél számításba kell venni, hogy a tőkebefektetések hozamkövetelménye az exitkor, az elkövetkező években érvényesíthető, illetve realizálható. A Társaság törekvése arra irányul, hogy az egyes években a nyereség elérését folyamatossá tegye, az elvárt hozamkövetelményt újabb befektetések révén hosszabb távon teljesítse.

### 10.4. Cash-flow alakulás

e Ft-ban

Megnevezés	Bázisév 2017.12.31.	Tárgyév 2018.12.31.
Adózás előtti eredmény	-559 585	-635 101
Amortizáció	8 075	9 862
Követelések változása	16 554	9 133
Készletek változása	18 767	-12 123
Értékpapírok változása	21 733	35 731
Aktív időbeli elhatárolás változása	5 767	673
Céltartalék változás	0	-1 095
Rövidlejáratú kötelezettségek vált.	-61 287	-38 023
Passzív időbeli elhatárolás változása	-5 849	-3 311
<b>Működési cash-flow</b>	<b>-555 825</b>	<b>-634 254</b>
Immateriális javak, tárgyi eszk. vált.	-10 737	-16 425
Befektetett pü. eszközök változása	-915 363	-1 263 266
<b>Befektetési cash flow</b>	<b>-926 100</b>	<b>-1 279 691</b>
Hosszúlejáratú kötelezettségek vált.	0	0
Alapítókkal szembeni köt. vált.	0	7 439 000
Tőkebevonás bevétele	0	1 769 428
Adó és osztalék	0	0
<b>Pénzügyi cash flow</b>	<b>0</b>	<b>9 208 428</b>
<b>Pénzeszköz változása</b>	<b>-1 481 925</b>	<b>7 294 483</b>

A 2018. január 1. – december 31. közötti időszakban a pénzeszközöket csökkentette a működés, növelte az üzleti aktivitás alakulása (eltolódása), ideértve a tőkeemeléseket (bejegyzett és be nem



jegyzett). A követelések és a további portfólió rendezések a tervezett kihelyezésekkel az elkövetkező időszakban jelentenek komolyabb változást az állományban.

## **11. Összefoglalás**

Az MFB Invest Zrt. 2018. január 1. – december 31. közötti működését a rendezett gazdálkodás jellemezte. A beszámoló kiegészítő melléklete a gazdálkodás jellemzőit, a kapcsolódó tranzakciók vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetre gyakorolt hatását rendszerbe foglaltn mutatja be.