

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

A MV Development Zrt. részvényeseinek

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a MV Development Zrt. mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 110.298 eFt, a mérleg szerinti eredmény 2.453 eFt (nyereség) –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár a csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Bár munkánk során áttekintettük az adózással kapcsolatos általunk lényegesnek tartott kérdéseket, szükségesnek tartjuk felhívni a figyelmet, hogy a könyvvizsgálat nem jelent egyben adóvizsgálatot is, és így nem garantálhatjuk, hogy egy későbbi adóvizsgálat nem tár fel hibát a Társaság tevékenységében.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a MV Development Zrt. 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

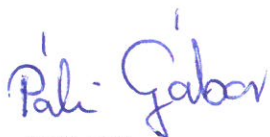
### **Egyéb jelentésbeli kötelezettség az üzleti jelentésről**

Elvégeztük a MV Development Zrt. mellékelt 2015. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

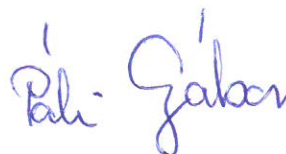
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó egység nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a MV Development Zrt. 2015. évi üzleti jelentése a MV Development Zrt. 2015. évi éves beszámolójával összhangban van.

Budapest, 2016. május 13.



Páli Gábor  
Kódex-Kontroll Kft.  
1112 Budapest, Oltvány u. 51.  
Reg. szám: 000884



Páli Gábor  
bejegyzett könyvvizsgáló  
Reg. szám: 004023

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

A vállalkozás megnevezése: **MV Development Ing. Bef. Alapk. Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

## Éves beszámoló

**2015.04.01 – 2015.12.31**

Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

**MV Development Zrt.**

A vállalkozás vezetője (képviselője)

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1

Adószám: 25190160-2-41

P.H.

Statisztikai számjel: 

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma: 

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2015.12.31 (év/hó/nap)

**MÉRLEG "A" változat**  
**Eszközök (aktívák)**

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>			946
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)</b>			660
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			45
06.	Szellemi termékek			615
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)</b>			286
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			286
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)</b>			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

**ivv Development Zrt.**

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz. 1.

Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

P.H.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

  
Cégjegyzék száma: 

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	2
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2015.12.31 (év/hó/nap)

**MÉRLEG "A" változat**  
**Eszközök (aktívák)**

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	<b>B. Forgóeszközök</b> (28.+35.+43.+49. sor)			109 348
28.	<b>I. KÉSZLETEK</b> (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b> (36.-42. sorok)			401
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések			401
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b> (44.-48. sorok)			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b> (50.-51. sorok)			108 947
50.	Pénztár, csekkek			
51.	Bankbetétek			108 947
52.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b> (53.-55.sorok)			4
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			4
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b> (01.+27.+52.sor)			110 298

**MV Development Zrt.**

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

1054 Budapest, Széchenyi u. 17. Eszt

Adószám: 25190160-2-41

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma: 

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	3
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2015.12.31 (év/hó/nap)

**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	<b>D. Saját tőke</b> (58+60+61+62+63+64+67. sor)			109 528
58.	I. JEGYZETT TŐKE			100 000
59.	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			7 075
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			2 453
68.	<b>E. Céltartalékok</b> (69.-71. sorok)			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	<b>F. Kötelezettségek</b> (73.+77.+86. sorok)			367
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)			
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

**MV Development Zrt.**

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1

Adószám: 25190180-2-41

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma: 

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	4
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2015.12.31 (év/hó/nap)

**MÉRLEG "A" változat**  
**Források (passzívák)**

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sorok)			
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87 és 89-97. sorok)			367
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőktől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			367
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások(99.-101.sor)</b>			403
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			403
101.	Halasztott bevételek			
102.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b> (57.+68.+72.+98.sor)			110 298

MV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz. 1.

Adószám: 25190160-2-41 A vállalkozás vezetője (képviselője)

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

A vállalkozás megnevezése: **MV Development Ing. Bef. Alapk. Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

## Éves beszámoló

**2015.04.01 – 2015.12.31**

Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

**MV Development Zrt.**  
1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1  
Adószám: 25190160-2-41  
P.H.



A vállalkozás vezetője (képviselője)



Statistikai számjel: 

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma: 

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

3	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2015.12.31 (év/hó/nap)

**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás  
"A" változat**

devizanem: ezer HUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>			
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>			1
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség			5
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke			1 089
07.	Egyéb szolgáltatások értéke			133
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>			1 227
10.	Béreköltség			1 293
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések			
12.	Bérfelrakások			368
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>			1 661
<b>VI.</b>	<b>Értékesítési leírás</b>			298
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>			
	VII. sorból: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>			-3 185

**MV Development Zrt.**

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1

Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

P.H.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma: 

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

3	2
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2015.12.31 (év/hó/nap)

**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás**  
**"A" változat**

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			377
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			5 534
	17. sorból: értékelési különbözet			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>			5 911
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	21. sorból: értékelési különbözet			
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>			
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>			5 911
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>			2 726
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>			
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>			
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>			
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)</b>			2 726
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>			273
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)</b>			2 453
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY(±F+22-23)</b>			2 453

**MV Development Zrt**

Keltezés: Budapest, 2016.05.13

1054 Budapest, Szemere u. 17. fszt. 1.

Adószám: 25190160-2-41 A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjele: **25190160-6630-114-01**

Cégjegyzék száma: **01-10-048418**

Cég adószáma: **25190160-2-41**

Vállalkozás megnevezése: **MV Development Ing. Bef. Alapk. Zrt.**

Vállalkozás címe: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

## **Kiegészítő melléklet**

**a 2015. évi Éves beszámolóhoz**

**2015.04.01 – 2015.12.31**

Keltezés: **Budapest, 2016.05.13**

**MV Development Zrt.**  
1054 Budapest, Szemere u. 17. fszt.  
Adószám: 25190160-2-41



.....

P.H.

### Általános rész

A társaság teljes cégneve: **MV Development Ingatlan Bef. Alapk. Zrt.**  
Rövidített cégneve: **MV Development Zrt.**  
Székhelye: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

Belföldi telephelyek:  
beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezt

Külföldi telephelyek:  
beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezt

Alakulás és bejegyzés kelte, száma: **2015.04.01** bejegyzés: **2015.04.14.**

Adószáma: **25190160-2-41**

Statisztikai számjele: **25190160-6630-114-01**

Cégjegyzék száma: **01-10-048418**

A társaság jegyzett tőkéje: **100,000 eFt**

### TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
MV Development Limited (MT-3000 Mrieheil, Brewery Street; LM Complex, Verdala Business Centre, Level 1. em. Nyilvántartási szám: C68684 Nyilvántartási hatóság: Registrar of Companies Malta)	100,000	100.0 %

### Névre szóló részvények:

Darabszám	Névérték	Pénznem
100 000	1 000	Ft

A társaság társasági szerződésének megfelelően a részvényesek a közgyűlésen a tulajdonukban lévő részvényeknek megfelelő szavazattal rendelkeznek.

A társaság a beszámolási időszakban a részvényeseinek kölcsönt nem nyújtott, és a részvényesek sem nyújtottak kölcsönt a társaság részére.

A vezérigazgatói feladatokat Czár Balázs látja el.

### Vezérigazgató elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Czár Balázs	1054 Budapest, Szemere utca 17. fszt. 1.		

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6630'08 Alapkezelés

Egyéb tevékenység: 6420'08 Vagyonkezelés

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben változás nem történt.

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.

A társaság tárgyévben sem birtokolt részesedést.

A kezelni kívánt alap(ok) létrehozására 2015. évben nem került sor, megalapításuk várhatóan 2016-ban várható.

### **Számvitel politika:**

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Horváth Balázs**

Regisztráció száma: **161024**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve: **Páli Gábor**

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: **004023**

Jelen beszámoló a **MV Development Ing. Bef. Alapk. Zrt. 2015.04.01-től 2015.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2015.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2016.03.31*

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

Választott mérleg típusa:

A típusú éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa az előző évhez hasonlóan:

A típusú összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

Az 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek.

Előző évhez képest a jogszabályi változásokon túl változás nem történt.

A vállalkozás kísérleti fejlesztést nem végzett.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2015.12.31-én került sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel került meghatározásra.

Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utókalkulációval történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2015.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal, melyek az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2015 év adatai nem hasonlíthatóak össze a korábbi év adataival, mivel a társaság 2015.-ben alakult, így bázis időszaki adatok nem állnak rendelkezésre.

## Elemzések:

### Mérleg

#### **Eszközök**

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értéke, valamint az értékcsökkenési leírás alakulását a 2. sz. melléklet mutatja be.

A vállalkozásnak hátresorolt eszköze nincs.

A **pénzeszközök** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Bankbetétek	0	108,947
<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>108,947</b>

Az **egyéb követelések** soron az alábbi tételek vannak kimutatva (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Áfa követelés	0	401
<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK</b>	<b>0</b>	<b>401</b>

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 4 eFt.

#### **Források**

**Saját tőke alakulása 2015. évben** (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	0	100,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	0	7,075
Eredménytartalék	0	0
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Mérleg szerinti eredmény	0	2,453
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>0</b>	<b>109,528</b>

Lekötött tartalék

A lekötött tartalék értéke bázisévben: 0 eFt, tárgyévben: 0 eFt.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Társasági adó	0	273
Személyi jövedelem adó	0	24
Nyugdíjbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	0	55
Egészségbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	0	13
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	0	2
<b>EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>367</b>

A társaságnak 2015. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 403 eFt.

Nincs olyan kötelezettségünk, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

A vállalkozás határidőn túli, valamint kétes kinnlevősége: 0 eFt

Hátrasorolt kötelezettség: 0 eFt.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség: 0 eFt.

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése: 0 eFt.

Kapcsolt vállalkozások felé nincs tartozásunk.

### **Eredménykimutatás**

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 0 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 0 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

Exporttámogatást a vállalkozás tárgyévben sem kapott.

Az **eredmény** alakulásának elemei a következők voltak:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	0	-3,185
Pénzügyi műveletek eredménye	0	5,911
Rendkívüli eredmény	0	0
Adózás előtti eredmény	0	2,726

Az 1. sz. mellékletben mutatjuk be a gazdálkodás jellemző általánosan elfogadott mutatószámait, amelyek jól tükrözik a két időszak közötti változásokat, így azok további szöveges kiegészítést nem igényelnek.



Az **elszámolt értékcsökkenési leírás** összege mérlegtételek szerinti bontásban (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás	298
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	
<b>A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés</b>	<b>298</b>

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására tárgyévben nem került sor, illetve a terven felüli értékcsökkenés elszámolása nem módosította a terv szerinti értékcsökkenés összegét.

Társasági adó:

Az adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt **csökkentő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Előző évek elhatárolt veszteségéből adóévben felh. összeg	
Céltartalék (előző évi)	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilv.szer.érték	298
<b>Összesen</b>	<b>298</b>

Adózás előtti eredményt **növelő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Céltartalék elismerten felüli része	
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	298
<b>Összesen</b>	<b>298</b>

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	2,726
TAO alapot növelő tételek	298
TAO alapot csökkentő tételek	298
Adóalap	2,726
Társasági adó	273
Adózott eredmény	2,453

A 2016.05.13 - n tartott közgyűlés határozatával elfogadta a 2015 évi mérleg szerinti eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék: 0 eFt.  
Mérleg szerinti eredmény: 2,453 eFt.

Eredményfelosztás:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózott eredmény	2,453
Igénybevett eredménytartalék osztaléokra	0
Jóváhagyott osztalék	0
Mérleg szerinti eredmény	2,453

### **Tájékoztató kiegészítések:**

Könyvvizsgálat díja: 2015. évi beszámoló könyvvizsgálói díja nettó 400.000 Ft.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 0 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	1,293
Bérbírálatok	368
<b>SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>1,661</b>

A dolgozók részére kifizetett munkabér 0 eFt volt, az ügyvezető munkabére 1,293 eFt. Az ügyvezetés semmilyen további jutásban nem részesült, továbbá az ügyvezetéssel szemben nem áll fenn és korábban a beszámolási időszakban sem állt fenn követelés kötelezettség.

### **Környezetvédelem**

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

## 1. sz. melléklet

### Vagyoni és pénzügyi helyzet alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya	n.m.	0.86 %	n.m.
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	n.m.	11,616.07 %	n.m.
Tárgyi eszközök hatékonysága	n.m.	0.00 %	n.m.
Tárgyi eszközök aránya	n.m.	0.26 %	n.m.
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	n.m.	0.00 %	n.m.
Forgó eszközök aránya	n.m.	99.14 %	n.m.
Vevők / szállítók aránya	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke ellátottsági mutató	n.m.	99.63 %	n.m.
Idegen tőke aránya	n.m.	0.00 %	n.m.
Eladósodottsági mutató	n.m.	0.37 %	n.m.
Likviditási ráta	n.m.	26,866.83 %	n.m.
Árbevétel arányos üzemi eredmény	n.m.	n.m.	n.m.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	n.m.	0.00	n.m.
Készletek fordulatszáma	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke forgási sebessége	n.m.	0.00	n.m.
Saját tőke megtérülési mutató	n.m.	0.03	n.m.
Saját tőke növekedési mutató	n.m.	1.10	n.m.
Vagyonfedezeti mutató	n.m.	384.22	n.m.
Likviditási gyorsráta	n.m.	268.67	n.m.
Tőkeáttétel	n.m.	1.00	n.m.

### Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	n.m.	2.84 %	n.m.
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	n.m.	0.00 %	n.m.
Jegyzett tőke jövedelmezősége	n.m.	2.56 %	n.m.
Befektetések jövedelmezősége	n.m.	n.m.	n.m.

### Vevői, szállítói állomány alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Vevők forgási sebessége	n.m.	n.m.	n.m.
Szállítók forgási sebessége	n.m.	n.m.	n.m.

## 2.sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	731	660	70
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	371	286	85
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	143	0	143
Beruházások, felújítások	0	0	0
Összesen	1,244	946	298

## CASH FLOW KIMUTATÁS

		2014.12.31	2015.12.31
ssz	Megnevezés / E Ft		
1	(Korrigált) Adózás előtti eredmény		2 726
	Ebből:		
	+ adózás előtti eredmény	0	2 726
	- kapott (járó) osztalék, részesedés miatti korrekció	0	0
	- kapott fejlesztési támogatás miatti korrekció	0	0
	+ véglegesen átadott pénzeszközök miatti korrekció	0	0
2	Elszámolt amortizáció	0	298
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
6	Szállítói kötelezettségek változása	0	0
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	0	367
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	0	403
	Ebből:		
	+ passzív időbeli elhatárolások változása	0	0
	- kapott fejlesztési támogatás miatti korrekció	0	0
9	Vevőkövetelések változása	0	0
10	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	0	-401
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	0	-4
12	Fizetett adó (nyereség után)	0	-273
13	Fizetett osztalék, részesedés	0	0
<b>I.</b>	<b>MŰKÖDÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>3 116</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése	0	-1 244
15	Befektetett eszközök eladása	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés	0	0
<b>II.</b>	<b>BEFEKTETÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>-1 244</b>
17	Részvénykibocsátás bevétele (egyéb tőkebevételek)	0	107 075
18	Kötvény, hitelviszonyt megtest. ért.papír kibocsátás bevétele	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele	0	0
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, bankbetétek törl., bevált.	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
22	Részvénybevonás (egyéb tőkeleszállítás)	0	0
23	Kötvény visszafizetés	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
27	Alapítókkal sz. / egyéb hosszú köt. változása	0	0
<b>III.</b>	<b>PÉNZÜGYI CASH FLOW ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>107 075</b>
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA</b>	<b>0</b>	<b>108 947</b>

# Az MV Development Zrt.

## Üzleti jelentése

Tárgyi, alapítási évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2 453 eFt mérleg szerinti eredményt realizált. A mérleg fordulónapja után lényeges gazdasági esemény nem következett be. Az Alapkezelő alternatív befektetési alapkezelő tevékenység végzéséhez a működési engedélyt a Magyar Nemzeti Bank 2015. 12. 16-án kelt H-EN-III-154/2015. számú határozata alapján szerezte meg.

A 2016. évben lényeges fejlődés várható, remélhetően az un. „limit alatti” és önkéntes alávetéssel nem rendelkező Alapkezelő létrehozza az első kizárólag zártvégű ingatlan alapot, illetve ezen belül ingatlanfejlesztő alapot, amely befektetési jegyeit kizárólag egy kiszemelt professzionális szakmai befektetői kör részére ajánlja fel, illetve azok jegyzik le (zártkörű forgalomba hozatallal). Az Alapkezelő kizárólag Magyarország területén fogja tevékenységét végezni és kizárólag olyan ingatlan (fejlesztő) befektetési alapokat fog kezelni, amelyeket Magyarországon vesznek nyilvántartásba, és amelyek Magyarország területén fektetnek ingatlanokba.

Az Alapkezelő működését a Budapest V., Szemere utca 17. sz. alatti székhelyen végzi, telephellyel nem rendelkezik.

Az Alapkezelő egyszemélyes részvénytársaság. A Ptk szerint az egyszemélyes részvénytársaság esetén a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben az egyedüli részvényes írásban dönt. Az Alapkezelő az alapító okiratában foglaltak szerint igazgatóságot nem választ. Az igazgatóság feladatait a Vezérigazgató, Czár Balázs látja el. A Vezérigazgatóval a munkaszerződés megkötése a munkáltató oldalán az Egyedüli Részvényes hatáskörébe tartozik. A felügyelő bizottság az Alapkezelő tulajdonosa érdekében ellenőrzi a vezérigazgató/Igazgatóság működését. A felügyelő bizottság hatásköréről, feladatairól, tagjairól, működéséről a Társasági törvény, az alapító okirat, valamint a felügyelő bizottság ügyrendje rendelkezik. A Felügyelő bizottság tagjai: Dr. Bulyovszky Tamás László, Hegedűs József és Horváth Ádám, a Kbtv. szerinti vezető állású személynek minősülnek, megbízásos viszonyban látják el feladataikat.

A könyvvizsgáló gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, annak megállapításáról, hogy az Alapkezelő számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a számviteli törvénynek és a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről. Tekintettel az Alapkezelő jellegére, nagyságrendjére és összetettségére, továbbá az üzleti tevékenység során végzett kollektív portfóliókezelési tevékenységei jellegére és körére; az Alapkezelő olyan belső ellenőrzési funkciót alakított ki és tart fenn, amely az Alapkezelő többi funkciójától és tevékenységétől elkülönül és független. Az Alapkezelő egy év időtartamra megkötött megbízási szerződéssel egy állandó belső ellenőrt foglalkoztat. A független belső ellenőrre vonatkozó szakmai követelményeket a Működési Szabályzat XIII. fejezete tartalmazza, valamint a Belső ellenőrzési szabályzat.

Az Alapkezelő kutatás- és a kísérlet fejlesztés területeire tekintettel nem tervez beruházásokat.

Az ingatlanfejlesztési befektetési alapok működése során az ingatlanok építésével és kivitelezési munkálataival kapcsolatosan az Alapkezelő igyekezni fog a környezetvédelem területén a lehető legkorszerűbb építési technikák és környezetkímélő anyagok felhasználására törekedni. Az Alapkezelő környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége keretében az ingatlan befektetési alap által tulajdonolt ingatlan esetében fontos szempont lesz, hogy az épület legalább egy nemzetközi környezettudatos minősítést (BREEAM, LEED) megszerezzen. Tekintettel arra, hogy a kezelni kívánt ingatlanalap létrehozására várhatóan a 2016. évben kerül sor, így az Alapkezelő tevékenységét az előkészítés folyamata határozta meg, azaz semmilyen környezetvédelmi érintettségű tevékenységet nem végzett a beszámolóval érintett időszakban.

Az Alapkezelőnek 2015. évben és a beszámoló lezárásáig, prompt vagy határidős, ill. opciós piacon sem volt tranzakciója, pénzügyi instrumentumokra irányuló ügyletet nem kötött.

A kockázatkezelési politikát, az alapkezelő szintjén jelentkező kockázatok, illetve azok kezelése vonatkozó előírásokat a Működési Szabályzat VII. fejezete tartalmazza. Az Alapkezelő a folyamatos működéséhez szükséges likvid pénzeszköz állományát a bankszámláin tartja. Társaságunk pénzeszközének szinte egésze a működésünk finanszírozási tervéhez illeszkedően, az alapítási devizában, EUR-ban van a társaság bankszámláján elhelyezve az átváltásból fakadó kockázatok, ill. veszteségek minimalizálása érdekében. A 2015. év lényegi bevételei a pénzügyi műveletek bevételei között, az EUR elszámolások, átértékelések, pozitív különbözetéből adódtak.

Az Alapkezelő 2015. évben hitellel nem rendelkezett, jövőbeni működését az alapkezelési díjbevételeiből kívánja finanszírozni, ennek érdekében a cash-flowját az üzleti terve keretében tervezi, és annak végrehajtását ellenőrzi. Az Alapkezelő likviditása a 2015. üzleti év során folyamatosan zavartalan volt, és jelenleg is kiegyensúlyozott.

**Budapest, 2016.05.13.**



MV Development Zrt.  
1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1  
Adószám: 25190160-2-41

Vezérigazgató

MV Development Zrt.