

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MV Development Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük az MV Development Zrt. („a Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 157.061 E Ft, a tárgyévi eredmény 33.875 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. 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”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálataért 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Adózás

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.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MV Development Zrt. 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban

történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. 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 MV Development Zrt. 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MV Development Zrt. 2018. 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 az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás,


hogyan ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói 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 ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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, 2019. április 16.


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




Páli Gábor László
Kamarai tag könyvvizsgáló
Reg. szám: 004023

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

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Éves beszámoló

2018
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr István út 8. Vállalkozás vezetője (képviselője)

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: 2018.12.31 (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.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	699		680
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	419		315
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	7		57
06.	Szellemi termékek	412		258
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	280		365
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	280		365
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tul. részesedési visz. álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartós részesedés			
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr István u. 8.

Adószám: 25190160-2-41

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
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	2
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2018.12.31 (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
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	122 556		150 517
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)			
31.	Anyagok			
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	Késztermékek			
35.	Áruk			
36.	Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	5 559		15 392
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	4 271		15 392
39.	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben			
40.	Követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz.			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	1 288		
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)			
47.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban			
48.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	Egyéb részesedés			
50.	Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	116 997		135 125
54.	Pénztár, csekkek	74		2 047
55.	Bankbetétek	116 923		133 078
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sorok)	18		5 864
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	18		5 864

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Tűrr István u. 8.

Adószám: 25190160-2-41

A vállalkozás vezetője (képviselője)

59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	123 273		157 061

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István U. 3.
Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

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
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	3
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2018.12.31 (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
61.	D. Saját tőke (62-64+65+66+67+68+71. sor)	116 838		150 713
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
63.	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	7 075		7 075
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-11 308		9 763
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.-70. sorok)			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	21 071		33 875
72.	E. Céltartalékok (73-75. sorok)			
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sorok)	5 909		5 814
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)			
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll.			
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

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
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	4
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2018.12.31 (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
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)			
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	Átváltoztatható kötvények			
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	Tartós kötelezettségek jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95-104. sorok)	5 909		5 814
93.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	87.sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	Rövid lejáratú hitelek			
96.	Vevőktől kapott előlegek			
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	364		1 062
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 545		4 752
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások(106.-108.sor)	526		534
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Hűrr István u. 8.


Adószám: 25190160-2-44 vállalkozás vezetője (képviselője)

107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	526		534
108.	Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	123 273		157 061

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8
Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

P.H.


A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statistikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Éves beszámoló


2018
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr István u. 8.

Adószám: 25190160-2-41


A vállalkozás vezetője (képviselője)

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 3 1

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2018.12.31 (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
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	40 665		52 843
	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	40 665		52 843
	Saját termelésű készletek állományváltozása			
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (+-03+04)			
III.	Egyéb bevételek			
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
	Anyagköltség	34		5
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 522		6 751
	Egyéb szolgáltatások értéke	253		526
	Eladott áruk beszerzési értéke			
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			41
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	5 809		7 323
	Béreköltség	4 508		4 772
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 600		3 606
	Bérfelrakások	1 905		1 760
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	10 013		10 138
VI.	Értéksökkenési leírás	434		337
VII.	Egyéb ráfordítások	1 014		2 257
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	23 395		32 788

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

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: 2018.12.31 (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
	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	235		408
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	234		408
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	291		4 801
	17. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	526		5 209
	Részesedésekből származó ráf., árfolyamvesztések			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	766		673
	22. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+ 20+21+22)	766		673
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-240		4 536
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	23 155		37 324
X.	Adófizetési kötelezettség	2 084		3 449
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	21 071		33 875

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41

Keltezés: Budapest, 2019.04.16

P.H.


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: **1052 Budapest, Türr István utca 8.**

Kiegészítő melléklet

a 2018. évi Éves beszámolóhoz

Keltezés: **Budapest, 2019.04.16**

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41



.....

P.H.

Általános rész

A társaság teljes cégneve: **MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

Rövidített cégneve: **MV Development Zrt.**
Székhelye: **1052 Budapest, Türr István utca 8.**

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 Mriehel, 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 alapító okiratának megfelelően a részvényesek a közgyűlésen a tulajdonukban lévő részvényeknek megfelelő szavazattal rendelkeznek. A részvények dematerializáltak.

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

A vezérigazgatói feladatokat Czár Balázs András látja el.

Vezérigazgató elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Czár Balázs András	1052 Budapest, Türr István utca 8.		

Vállalkozás bemutatása:

A társaság főtevékenysége: 6630'08 Alapkezelés

Egyéb tevékenység: 6420'08 Vagyonkezelés (holding)

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.

Társaság kezelésében összesen 3 befektetési alap működik, melyek a tárgyévet megelőzően kerültek létrehozásra:

1, Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztési alap):

Létrehozás dátuma: 2016.08.05 Alapjegyek névértéke: 4.860.067 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2018. december 31. napján (a számviteli beszámolójuk alapján): 5,989,367,64 Eur.

2, Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztési alap):

Létrehozás dátuma: 2016.11.23 Alapjegyek névértéke: 8.045.932 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2018. december 31. napján (a számviteli beszámolójuk alapján): 6.538.752,20 Eur.

3, SZ8 Ingatlanfejlesztő Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztési alap):

Létrehozás dátuma: 2017.02.14 Alapjegyek névértéke: 5.917.891 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2018. december 31. napján (a számviteli beszámolójuk alapján): 16.228.438,85 Eur.

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 számviteli törvény 2017. évi változásai átvezetésre kerültek a társaság számviteli politikájában.

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 Zrt. 2018.01.01-től 2018.12.31-ig tartó** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2018.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2019.03.31*

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll 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: **1052 Budapest, Türr István utca 8.**

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 kerülnek értékelésre.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2018.12.31-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 2018.12.31-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 2018 és a 2017 évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

Tájékoztató rész:

Előző üzleti évtől eltérő eljárásból eredő, eredményt befolyásoló eltérések indoklása

Társaságunknál nem volt eredmény befolyásoló eltérés a számviteli elszámolásokban.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

A társaságnál a számviteli politikában meghatározott nagyságú tételek a tárgyévben nem fordultak elő.

Számviteli politikában rögzített jelentős tételek összege és azok tartalma

A társaságnál a számviteli politikában meghatározott nagyságú tételek a tárgyévben nem fordultak elő.

Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák eredményre, az eszközök és a források állományára gyakorolt hatása

A tárgyévben nem volt az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Vezető tisztségviselőknél, az igazgatóságnál, a felügyelő bizottság tagjainak folyósított előlegek összege, a nevükben vállalt garanciák, csoportonként összevontan, a kamat, a lényeges egyéb feltételek, a visszafizetett összegek és a visszafizetés feltételei

A társaság a vezető tisztségviselők részére nem folyósított előleget, a nevükben nem vállalt garanciális kötelezettséget.

Visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok

Társaságunk nem rendelkezik saját üzletrésszel.

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 hátrasorolt eszköze nincs.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Adott kölcsön	0	0
Befektetési alapok nevében fizetendő különadó követelés	1,288	0
Társasági adó túlfizetés	0	0
Felügyeleti díj túlfizetés	0	0
Vevő követelés	4,271	15,392
Áfa követelés	0	0
EGYÉB KÖVETELÉSEK	5,559	15,392

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekk	74	2,047
Bankbetétek	116,923	133,078
PÉNZESZKÖZÖK	116,997	135,125

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 5,864 eFt, mely tárgyévben felmerült, de 2019. évre vonatkozó költségeket tartalmaz.

Források

Saját tőke alakulása 2018. évben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	100,000	100,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	7,075	7,075
Eredménytartalék	-11,308	9,763
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	21,071	33,875
SAJÁT TŐKE	116,838	150,713

Lekötött tartalék

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

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Társasági adó	1,817	2,926
Szállítók	364	1,062
Személyi jövedelem adó	175	184
Jövedelem elszámolási számla	964	885
Iparüzési adó kötelezettség	777	243
Nyugdíjbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	128	134
Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége	281	260
Befektetési alapok nevében fizetendő különadó kötelezettség	1,288	0
Egészségbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	95	100
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	20	20
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5,909	5,814

A társaságnak 2018. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 534 eFt, mely a 2018. évben felmerült, de 2018. évre vonatkozó költségeket tartalmazza.

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: 52,843 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 52,843 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	23,395	32,788
Pénzügyi műveletek eredménye	-240	4,536
Adózás előtti eredmény	23,155	37,324

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	337
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	
A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés	337

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	337
Összesen	337

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

Megnevezés	Összeg eFt
Bírság	1,000
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	337
Összesen	1,337

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	37,324
TAO alapot növelő tételek	1,337
TAO alapot csökkentő tételek	337
Adóalap	38,324
Társasági adó	3,449
Adózott eredmény	33,875

Az előzetes adatok alapján a közgyűlés felé javasolja a 2018. évi adózott eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék: 0 eFt.
Adózott eredmény: 33,875 eFt.

Tájékoztató kiegészítések:

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 1 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	4,772
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3,606
Bérbírálatok	1,760
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	10,138

A dolgozók részére kifizetett munkabér 2,972 eFt volt, a vezérigazgató munkabére 1,800 eFt. A vezető tisztségviselő semmilyen további juttatásban nem részesült, továbbá az ügyvezetéssel szemben nem áll fenn és korábban a beszámolási időszakban sem állt fenn követelés kötelezettség. Felügyelő bizottság tagjai által felvett jövedelmek: 3,600 eFt.

Vezető tisztségviselőikkel szemben semmilyen követelés vagy kötelezettség nem állt fenn az üzleti évben a fentiekén túlmenően.

Könyvvizsgálat díja: 2018. évi beszámoló könyvvizsgálói díja nettó 400.000 Ft.

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.

Vagyoni és pénzügyi helyzet alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya	0.57 %	0.43 %	-0.13 %
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	16,715.02 %	22,163.68 %	5,448.66 %
Tárgyi eszközök hatékonysága	14,523.21 %	14,477.53 %	-45.68 %
Tárgyi eszközök aránya	0.23 %	0.24 %	0.01 %
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Forgó eszközök aránya	99.42 %	95.83 %	-3.58 %
Vevők / szállítók aránya	1,173.35 %	1,449.34 %	275.99 %
Tőke ellátottsági mutató	2,107.09 %	3,171.57 %	1,064.48 %
Idegen tőke aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Eladósodottsági mutató	0.05	0.04	-0.01
Likviditási ráta (rövid távú)	2,074.06 %	2,588.87 %	514.82 %
Árbevétel arányos üzemi eredmény	57.53 %	62.05 %	4.52 %

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	0.33	0.34	0.01
Készletek fordulatszáma	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke forgási sebessége	0.35	0.35	0.00
Saját tőke megtérülési mutató	0.18	0.22	0.04

Saját tőke növekedési mutató	1.17	1.51	0.34
Vagyongfedezeti mutató	417.28	412.91	-4.37
Likviditási (II.)	20.74	25.89	5.15
Tőkeáttétel	1.06	1.04	-0.01

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	74	2,047
Bankbetétek	116,923	133,078
PÉNZESZKÖZÖK	116,997	135,125

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	19.82 %	24.76 %	4.95 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	18.03 %	22.48 %	4.44 %
Eszközarányos jövedelmezőség	30.28 %	23.76 %	-6.51 %

2.sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	887	315	572
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1,179	365	814
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	0	0	0
Beruházások	319	0	0
Összesen	2,066	680	1,386

CASH FLOW KIMUTATÁS			
		2017.12.31	2018.12.31
ssz	Megnevezés / E Ft		
1	(Korrigált) Adózás előtti eredmény	23 155	37 324
	Ebből:		
	+ adózás előtti eredmény	23 155	37 324
	- 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	434	337
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	-144	698
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	3 640	-793
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	-47	8
	Ebből:		
	+ passzív időbeli elhatárolások változása	-47	8
	- kapott fejlesztési támogatás miatti korrekció	0	0
9	Vevőkövetelések változása	-4 271	-11 121
10	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	40 868	1 288
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 783	-5 846
12	Fizetett adó (nyereség után)	-2 084	-3 449
13	Fizetett osztalék, részesedés	0	0
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN	63 334	18 446
14	Befektetett eszközök beszerzése	-7	-318
15	Befektetett eszközök eladása	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN	-7	-318
17	Részvénykibocsátás bevétele (egyéb tőkebevételek)	0	0
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	Alapítók sz. / egyéb hosszú köt. változása	0	0
III.	PÉNZÜGYI CASH FLOW ÖSSZESEN	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	63 327	18 128

Az MV Development Zrt.

Üzleti jelentése 2018

Az Alapkezelő bemutatása

Az Alapkezelő a Kbtv. 2. §. (2) bekezdése alapján ún. „limit alatti” és önkéntes alávétéssel nem rendelkező Alapkezelő. Az Alapkezelő kizárólag zártvégű ingatlan alapokat, illetve ezen belül ingatlanfejlesztő alapokat kezel, amelyek befektetési jegyeit kizárólag egy kiszemelt professzionális szakmai befektetői kör részére ajánlja fel, illetve azok jegyzik le (zártkörű forgalomba hozatal). Az Alapkezelő kizárólag Magyarország területén végzi tevékenységét és kizárólag olyan ingatlan (fejlesztő) befektetési alapokat kezel, amelyeket Magyarországon vesznek nyilvántartásba, és amelyek Magyarországon fektetnek ingatlanokba.

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 tényleges befektetéskezelési tevékenységet 2016. évben kezdte meg, az általa kezelt alapok:

- Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1222-10 számmal, 2016.08.05-én H-KE-III-591/2016 határozat számon vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank)
- Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1222-15 számmal, 2016.11.23-án H-KE-III-812/2016 határozat számon vett nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank)
- SZ8 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1222-16 számmal 2017.02.14-én H-KE-III-120/2017 határozat számon vett nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank)

A befektetési jegyek zártvégű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektetők az Alap futamideje alatt nem értékesíthetik (nem válthatják vissza), a befektetési jegyek nem kerülnek forgalomba hozatalra. Az alapok befektetési jegyei dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A kibocsátást (befektetési jegyek megkeletkeztetését) a KELER Központi Értéktár Zrt. (KELER) végzi az Alapkezelő megbízása alapján.

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 András 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 működését. A Felügyelő Bizottság hatásköréről, feladatairól, tagjairól, működéséről a Ptk., az alapító okirat, valamint a Felügyelő Bizottság ügyrendje rendelkezik. A Felügyelő Bizottság tagjai: Dr. Bulyovszky Tamás László (egyben megválasztott elnök is), Hegedűs József és Horváth Ádám, a Kbtv. szerinti vezető állású személynek minősülnek, megbízásos viszonyban látják el feladataikat.

A Magyar Nemzeti Bank által lefolytatott átfogó vizsgálat eredményeképpen az Alapkezelő szabályzatai felülvizsgálatra, aktualizálásra és kiegészítésre kerültek, külön szabályzatként például Kockázatkezelési Politika és Szabályzat és új önálló szabályzatban foglalt Összeférhetetlenségi politika került kialakításra. A Back Office vezetői funkció 2018. júliusában elkülönítésre került a Vezérigazgató Front Office típusú feladataitól a Kbtv. és az ABAK rendeletben előírtak szerint. 2018. decembertől a Back Office Vezetői feladatokat Balogh Andrea látja el részmunkaidős munkaviszonyban.

A Vezérigazgató mellett Titkárság működik, melynek legfőbb feladata az iratok kezelése, gondoskodás az Alapkezelő tárgyi-működési feltételeinek, infrastruktúrájának meglétéről. A Titkársági feladatokat részmunkaidős munkaviszonyban Szabó Bea látja el.

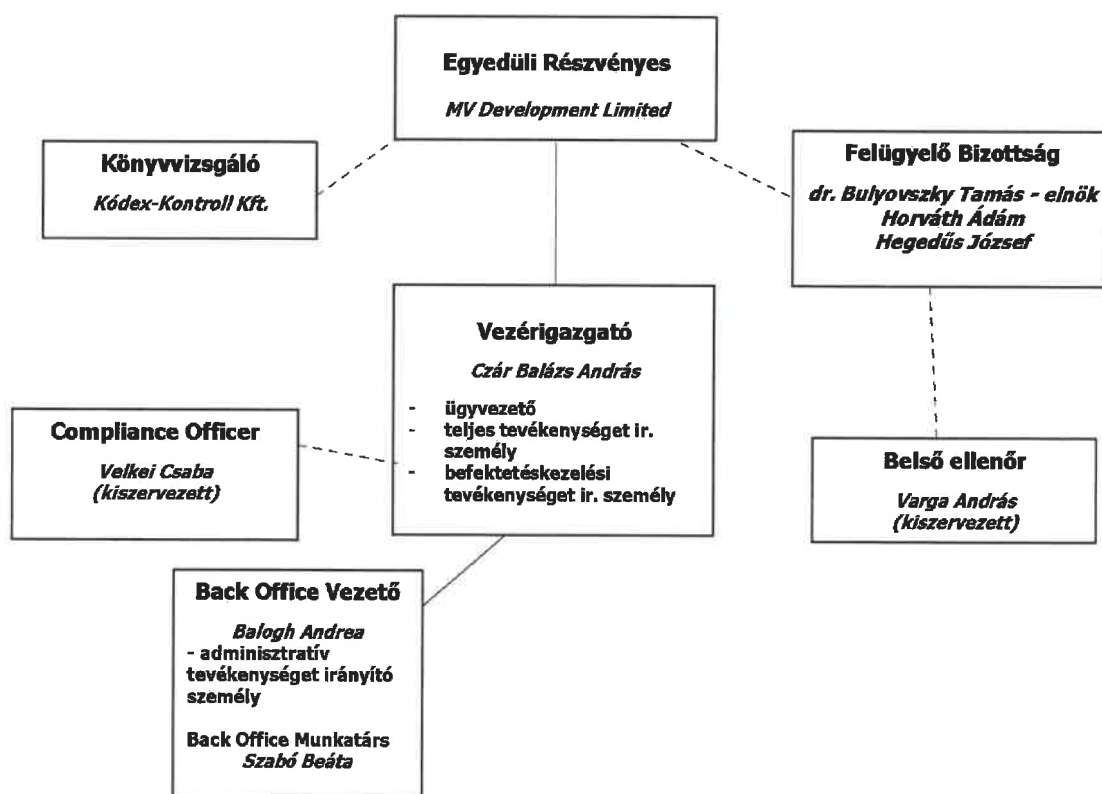
A könyvvizsgáló gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, annak megállapításáról, hogy az Alapkezelő számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a számviteli törvénynek és a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi 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 megbízási szerződéssel egy állandó belső ellenőrt foglalkoztat. A független belső ellenőrrre vonatkozó szakmai követelményeket a Működési Szabályzat II. /1. fejezete tartalmazza, valamint a Belső ellenőrzési szabályzat.

Az Alapkezelő vezérigazgatója tekintettel arra, hogy az Alapkezelő tevékenysége 2017-től jóval kiterjedtebb lett és már 3 befektetési alapot kezel, valamint a felügyelet részéről kapott szakmai ajánlásokra; az Alapkezelő a prudens, jogszabályoknak és belső szabályzatoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, illetve a megfelelőségi kockázatok azonosítása, és kezelése érdekében, compliance funkciót alakított ki. A compliance funkció célja, hogy a megfelelőségi kockázatok azonosításával, értékelésével és kezelésével hozzájáruljon az Alapkezelő céljainak eléréséhez, a zavartalan és prudens működéshez, valamint elkerülje a jogi szankciókat, pénzügyi veszteséget, vagy hírnévromlást, illetve támogassa az Alapkezelő vezetésének tevékenységét és megfelelőségi kérdésekben állásfoglalást adjon a részükre. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő De Minimis ABAK, ezért üzletmenete méreténél, tevékenysége jellegénél és összetettségénél fogva, figyelemmel az arányosság elvére olyan elkülönült, önálló megfelelési funkciót hozott létre, amely nem jelent aránytalanul nagy szervezeti és anyagi terhet az Alapkezelő számára.

A fentieknek megfelelően az Alapkezelő Működési Szabályzata 2018. február 1-től módosításra került. A Compliance Officer pozíció ellátásával megbízási szerződés alapján határozatlan időre Velkei Csaba került megbízásra.

Az Alapkezelő működése és székhelye 2017. júniusától a Budapest V., Türr István utca 8. sz. alatti Váci1 épületben található. Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

Az Alapkezelő szervezeti felépítése 2018. év végén:



Üzletpolitika

Az Alapkezelő 2018. évi terve a meglévő három ingatlanalap további sikeres működtetése, esetleges bővítése volt a cél. A Promenade Garden Alap által felépített ingatlan 2018. évben használatbavételi engedélyt szerzett, az ingatlan a földhivatali nyilvántartásban feltüntetésre került, így az Erste Nyílvégű Alappal korábbi években aláírt ráépítési és adásvételi szerződések alapján az adásvételi tranzakció lebonyolításra került.

A gazdasági növekedéssel együtt a hazai ingatlanpiac továbbra is a fellendülés időszakát éli, mostanra érte el a válság előtti szintet. Az irodapiaci elemzések alapján 2017. év utolsó negyedévében a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacon volt mérhető, a teljes volumen közel 30%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Nem-Központi Pest (25,3%) és Bel-Buda (22,7%) alpiacai követték és ez a tendencia a 2018. I. negyedévében is fennmaradt. A Váci úton épített Promenade Garden épület a 100%-os bérbe adottsághoz közelít. Az Alapkezelő továbbra is optimista a Szervita téri és Budapest XI. kerületi fejlesztési lehetőségekkel szemben, mindkét projektben nagy a potenciál.

Kutatás, fejlesztés

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

Környezetvédelem

Az ingatlanfejlesztési befektetési alapok működése során az ingatlanok építésével és kivitelezési munkálataival kapcsolatosan az Alapkezelő igyekszik a környezetvédelem területén a lehető legkorszerűbb építési technikák és környezetkímélő anyagok felhasználására törekedni. Az Alapkezelő környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége keretében az ingatlan befektetési alapok által tulajdonolt ingatlanok esetében fontos szempont, hogy az épület legalább egy nemzetközi környezettudatos minősítést (BREEAM, LEED) megszerezzen. A Promenade Garden Alap által épített, számos fenntartható megoldást kínáló Promenade Gardens A+ kategóriás irodaház 2018. évben sikeresen megszerezte a BREEAM Very Good minősítést. Az SZ8 Alap által fejleszteni kívánt multifunkciós épület is regisztrált már a LEED rendszerben, a cél a Platinum szint elérése. A Buda Gardens Alapnál az ingatlanprojekt folytatásáig első sorban a telekterület környezetvédelmi és területfenntartási-rendezési feladataira szükséges kiemelt figyelmet fordítani.

Tekintettel arra, hogy ingatlanalap létrehozása és működtetése az Alapkezelő fő tevékenysége, így egyéb környezetvédelmi érintettségű tevékenységet nem végzett a beszámolóval érintett időszakban.

Az Alapkezelőnek 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.

Kockázatkezelés

A kockázatkezelési politikát, az alapkezelő szintjén jelentkező kockázatok, illetve azok kezelésére vonatkozó előírásokat a 2018. évben önálló szabályzatként létrehozott Kockázatkezelési Politika és Szabályzat tartalmazza és évente készül kockázatkezelési jelentés, ahol az egyes kockázati típusok részletesen elemzésre kerülnek. Az Alapkezelő, mint ingatlanalapokat kezelő alternatív befektetési alapkezelő, rendszeres gazdasági tevékenysége keretében üzletszerűen vállal fel kockázatokat, ami elsősorban a befektetések kockázatainak tudatos felvállalásával jár együtt, a befektetéseken elért hozam maximalizálása céljából.

Az Alapkezelő a folyamatos működéséhez szükséges likvid pénzeszköz állományát a bankszámláin tartja. A 2018. évi bevételek az alapoktól befolyt alapkezelési díjből és a pénzügyi műveletek bevételei közt elszámolt kapott, járó kamatokból állnak össze.

A Kbftv-ben meghatározott szavatoló tőkén felül a szakmai felelőséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére az Alapkezelőnek vagy további szavatolótőkével vagy szakmai felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő nem rendelkezik az esetleges szakmai felelőséggel kapcsolatos kockázatokra vonatkozó szakmai felelősségbiztosítással, így további szavatolótőkét biztosít. Az erre vonatkozó és a teljes szavatoló tőke számításra vonatkozó felülvizsgálatot az Alapkezelő elvégezte. Az elvégzett felülvizsgálat eredményeképpen megállapítható, hogy az Alapkezelő teljesíti a Kbftv-ben foglalt szavatoló tőkére vonatkozó előírásokat. Az Alapkezelő rendelkezésre álló szavatoló tőkéje folyamatosan likvid eszközökben került elhelyezésre.

Tárgyévi gazdálkodás értékelése

A 2018. évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság **33 875 eFt** adózott eredményt realizált, mellyel a saját tőkéjét kívánja tovább erősíteni.

Eredménykimutatás

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: **52 843 eFt.**

Ebből belföldi értékesítés: **52 843 eFt.**

Ebből export értékesítés: **0 eFt.**

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	19,82 %	24,76 %	4,95 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	18,03 %	22,48 %	4,44 %
Eszközarányos jövedelmezőség	30,28 %	23,76 %	-6,51 %

A 2018. évben realizált eredményeket az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	23 395	32 788
Pénzügyi műveletek eredménye	-240	4 536
Adózás előtti eredmény	23 155	37 324

Az Alapkezelő vagyoni-pénzügyi-jövedelmi helyzetének bővebb elemzését a 2018. évi beszámoló Kiegészítő melléklete tartalmazza.

Az Alapkezelő 2018. évben és a beszámoló lezárásáig, prompt vagy határidős ügyletet nem kötött, ill. opciós piacon sem volt tranzakciója, pénzügyi instrumentumokra irányuló ügyletet sem kötött.

Az Alapkezelő 2018. 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 2018. üzleti év során folyamatosan zavartalan volt, jelenleg is kiegyensúlyozott.

Fordulónap után jelentős gazdasági esemény nem következett be.

Budapest, 2019. április 16.

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41

MV Development Zrt.

Czár Balázs András vezérigazgató