

MFB-Ingyatlanfejlesztő Zrt.
2025. december 31-i
éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. részvényese részére

Vélemény

Elvégeztük az **MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.** („a Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2025. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből - melyben az **eszközök és források egyező végösszege 35 729 170 ezer Ft, az adózott eredmény 2 095 006 ezer 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 **2025. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló **2000. évi C. törvénnyel** összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálóra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „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.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

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 MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

Az irányítással megbízott 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, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást,

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítására, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026. február 26.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387

Orbán László
Cégvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

MFB Ingatlanfejlesztő Zrt.

1027 Budapest Kapás utca 6-12.

01-10-044744
cégjegyzékszám

12819630-6820-114-01
statisztikai szám

Éves beszámoló

A beszámolási időszak

kezdete:
2025.01.01

vége:
2025.12.31.

Kelt: 2026.02.26.

Képviselő aláírása

MFB Ingatlanfejlesztő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-044744

Stat.szám: 12819630-6820-114-01

Mérleg éves "A" változat (ezer forintban)

Beszámolási időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

Tétel	Megnevezés	2024	2025
A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	33 904 434	33 578 540
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	12 403	9 913
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
3.	Vagyoni értékű jogok	12 403	9 913
4.	Szellemi termékek	0	0
5.	Üzleti vagy cégérték	0	0
6.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	33 892 031	33 568 627
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	33 655 114	33 356 895
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	198 913	171 917
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	37 204	30 912
4.	Tenyészállatok	0	0
5.	Beruházások, felújítások	800	8 903
6.	Beruházásokra adott előlegek	0	0
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban	0	0
5.	Egyéb tartós részesedés	0	0
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	0	0
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
IV.	HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0
1.	Halasztott adókövetelés	0	0
B.	FORGÓESZKÖZÖK	1 802 650	2 026 515
I.	KÉSZLETEK	68 501	39 272
1.	Anyagok	480	561
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
4.	Késztermékek	0	0
5.	Áruk	68 021	38 711
6.	Készletekre adott előlegek	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	80 938	66 007
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	46 446	30 195
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7 371	6 354
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
5.	Váltókövetelések	0	0
6.	Egyéb követelések	27 121	29 458
7.	Követelések értékelési különbözete	0	0
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
3.	Egyéb részesedés	0	0
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 653 211	1 921 236
1.	Pénztár, csekkék	347	201
2.	Bankbetétek	1 652 864	1 921 035
C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	120 870	124 115
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	108 176	114 013
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	12 694	10 102
3.	Halasztott ráfordítások	0	0
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	35 827 954	35 729 170

Kelt: 2026.02.26.

Képviselő aláírása

MFB Ingatlanfejlesztő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-044744

Stat.szám: 12819630-6820-114-01

Mérleg éves "A" változat (ezer forintban)

Beszámolási időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

Tétel	Megnevezés	2024	2025
D.	SAJÁT TŐKE	25 663 775	26 597 481
I.	JEGYZETT TŐKE	19 055 300	19 094 000
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
III.	TŐKETARTALÉK	4 443 000	4 443 000
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	118	965 475
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	2 165 357	2 095 006
E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
3.	Egyéb céltartalék	0	0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	9 820 580	8 829 277
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő	0	0
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0	0
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 456 771	7 480 711
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 456 771	7 480 711
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyb	0	0
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vá	0	0
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
10.	Halasztott adókötelezettségek	0	0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 363 809	1 348 566
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
1/a.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
2.	Rövid lejáratú hitelek	0	0
3.	Vevőtől kapott előlegek	0	0
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	64 495	48 591
5.	Váltótartozások	0	0
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szembe	736 060	736 060
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lé	0	0
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban	0	0
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	563 254	563 915
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	343 599	302 412
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	151 027	149 397
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	191 262	151 982
3.	Halasztott bevételek	1 310	1 033
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	35 827 954	35 729 170

Kelt: 2026.02.26.

Képviselő aláírása

MFB Ingatlanfejlesztő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-044744

Stat.szám: 12819630-6820-114-01

Eredménykimutatás összköltség eljárással "A" változat (ezer forintban)

Beszámolási időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

Tétel	Megnevezés	2024	2025
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 177 111	5 281 740
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele	5 177 111	5 281 740
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04.	Saját előállítású eszközök atívalt értéke	0	0
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0
III.	Egyéb bevételek	41 482	1 573
III/a	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
05.	Anyagköltség	110 387	77 489
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 012 481	1 027 972
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	26 216	35 210
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	68 022
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	681 269	455 977
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 830 353	1 664 670
10.	Béreköltség	335 394	346 547
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	30 136	31 057
12.	Béjárulékok	45 436	46 776
V.	Személyi jellegű ráfordítások	410 966	424 380
VI.	Értékcsökkenési leírás	205 019	467 773
VII.	Egyéb ráfordítások	306 602	337 829
VII/a	Ebből: értékvesztés	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 465 653	2 388 661
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
14/a.	Ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönök)	0	0
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	67 981	69 703
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	20 097	14 190
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	10	0
17/a.	Ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	67 991	69 703
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoknak adott	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönök)	0	0
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	297 537	268 373
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	297 537	268 373
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	126	28
22/a.	Ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	297 663	268 401
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-229 672	-198 698
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	2 235 981	2 189 963
X.	Adófizetési kötelezettség	70 624	94 957
X/1.	Halasztott adókülönbözet	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	2 165 357	2 095 006

Kelt: 2026.02.26.

Képviselő aláírása

Kiegészítő Melléklet
az
MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.
2025. évi
beszámolójához

Beszámolási időszak: 2025.01.01.-2025.12.31.

I. Általános kiegészítések:

1. A vállalkozás bemutatása:

Az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. (a továbbiakban: Társaság) cégbejegyzésre 2002. május 13-án Beszállítói Befektető Zrt. néven a 01-10-044744 cégjegyzékszámom került sor. A Társaság neve 2012. november 28-tól MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.-re változott. A névváltozás cégbírósági bejegyzése 2013. január 15.

A jegyzett tőke 2025. december 31-én 19 094 000 e Ft volt.

Tulajdonos:	MFB Bank Zrt.
Részvény:	19 094 000 db, egyenként 1000 Ft névértékű részvény
Tulajdoni hányad, szavazati arány:	100 %
A Társaság székhelye:	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.
A Társaság fő tevékenysége:	Saját tulajdonú, bételt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A beszámolási időszakban a Társaság az Alapító által az 1/2022. (I.12.) sz. Alapítói határozat alapján elfogadott középtávú üzleti stratégiája szerint továbbra is az MFB bankcsoport ingatlan kompetenciaközpontjaként működik. Ennek keretében ellátja a bankcsoport ingatlankezelési-, fejlesztési, - hasznosítási, - értékesítési feladatait. A 2025. évben a Társaság tulajdonában álló ingatlanok hasznosítási és üzemeltetési feladatainak folyamatos ellátása, valamint a tanácsadási szolgáltatás volt a meghatározó.

2. A számviteli politika fő vonásai

A Társaság számviteli politikája a Számviteli törvény előírásaira épül, figyelembe veszi az Alapító bankcsoportra vonatkozó elvárásait, a 2025-től hatályos jogszabályi változásokat.

A számviteli célok ismertetése:

Az éves beszámoló összeállításánál alapvető cél volt a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, annak változásáról a tényleges körülményeknek megfelelő valós kép összeállítása.

A beszámoló készítésének időpontja 2026. január 31.

A Társaság leányvállalatként bevonásra kerül a Tulajdonos konszolidált beszámolójába. A konszolidált beszámoló megtekinthető az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásba Közreműködő Szolgálat honlapján.

Alkalmazott értékelési eljárások bemutatása:

A 2025. december 31-i mérlegben szereplő eszközök és források értékelése a Társaság számviteli politikájában megfogalmazottak alapján történt az alábbiak szerint.

Immateriális javak, tárgyi eszközök:

A Társaság a lineáris értékcsökkenés módszerét alkalmazta. Az értékcsökkenés számításának alapja minden érintett eszközre vonatkozóan a bruttó érték, maradványérték megállapítása esetén a maradványértékkel csökkentett bruttó érték. A lineáris értékcsökkenés elszámolása a hasznos élettartam figyelembevételével történt. Az értékcsökkenés elszámolásra a 2025. évben havonta került sor.

Készletek:

A tényleges beszerzési értéken, értékvesztésekkel korrigáltan kerülnek kimutatásra.

Pénzeszközök:

Az elszámolási betétszámlákon 2025. december 31-i fordulónappal a pénzügyi bankkivonatokkal egyezően. A pénztárban a fordulónapi pénztárleltárral egyezően.

Aktív és passzív időbeli elhatárolások:

A tárgyidőszak költségeinek és bevételeinek reális elszámolására helyesbítő tételek kerültek megállapításra. Az elszámolt tételek mellékszámítással és bizonylattal alátámasztottak.

Saját tőke:

A jegyzett tőke a cégbíróság által bejegyzett értéken. A tőketartalék, az eredménytartalék és az adózott eredmény könyv szerinti értéken.

Rövid lejáratú kötelezettségek:

A fennálló tartozás a szállítókkal kötött szerződés alapján kiszámlázott értéken.

Halasztott adó követelések és kötelezettségek:

A Társaság nem kíván élni a halasztott adó követelések és halasztott adó kötelezettségek kimutatásával.

Alkalmazott beszámoló:

mérleg:

eredménykimutatás:

éves (számviteli) beszámoló

„A” változat

összköltség eljárással.

3. Eltérés a számviteli alapelvektől:

A beszámoló összeállítása során a Társaság nem tért el a számviteli alapelvektől.

4. Vagyoni, jövedelmi helyzet alakulása:

Az eszközök- források állományba bekövetkezett változások induló alapja megelőző év éves beszámolója.

a. Az eszközök és források értékének és összetételének alakulása (e Ft):

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Eszközök	35 827 954	35 729 170	-98 784
Befektetett eszközök	33 904 434	33 578 540	-325 894
Forgóeszközök	1 802 650	2 026 515	223 865
Aktív időbeli elhatárolások	120 870	124 115	3 245
Források	35 827 954	35 729 170	-98 784
Saját tőke	25 663 775	26 597 481	933 706
Céltartalékok	0	0	0
Kötelezettségek	9 820 580	8 829 277	-991 303
Passzív időbeli elhatárolások	343 599	302 412	-41 187

Az eszközöknél a befektetett eszközök változása döntően az egyéb beszerzés és az értékcsökkenés elszámolásával következett be. A forgóeszközök alakulásában a készletek, a követelések (csökkenés) és a pénzeszközök változása (növekedés) játszottak jelentősebb szerepet. A forrás oldalon a saját tőke növekedését a jegyzett tőke és az eredménytartalék növekedése, a kötelezettségek csökkenését döntően a hitelállomány csökkenése jelentette.

b. Az eredménykimutatás értékének és összetételének alakulása (e Ft):

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Bevételek	5 286 584	5 353 016	66 432
Nettó árbevétel	5 177 111	5 281 740	104 629
Egyéb bevétel	41 482	1 573	-39 909
Pénzügyi műveletek bevétele	67 991	69 703	1 712
Költségek, ráfordítások	3 050 603	3 163 053	112 450
Működési költségek	1 765 069	2 032 824	267 755
ELÁBÉ, közvetített szolgáltatások	681 269	523 999	-157 270
Egyéb ráfordítások	306 602	337 829	31 227
Pénzügyi műveletek ráfordítása	297 663	268 401	-29 262
Adózás előtti eredmény	2 235 981	2 189 963	-46 018
Adófizetési kötelezettség	70 624	94 957	24 333
Adózott eredmény	2 165 357	2 095 006	-70 351

A nettó árbevétel változását az ingatlan értékesítésből származó bevétel, valamint a bérleti és üzemeltetési díj bevételek növekedése, illetve a továbbszámlázott közüzemi díjakból származó bevétel csökkenése okozza. Az egyéb bevétel különféle elszámolásokból realizálódott, a legnagyobb tétele káreseménnyel kapcsolatos bevétel.

A működési költségek alakulását döntően az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek határozták meg. A közvetített szolgáltatás értéke az alacsonyabb közüzemi díjakhoz kapcsolódóan változott. Az egyéb ráfordítások elsősorban az építményadó és iparüzési adó miatt a bázisívet meghaladták. A pénzügyi műveletek eredménye a kamatok miatt csökkentette az adózott eredményt.

c. Jövedelmezőség alakulás és egyéb mutatók (%):

Megnevezés	2024	2025
Befektetett eszközök aránya (befektetett eszközök/ eszközök)	94,63%	93,98%
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/ eszközök)	5,03%	5,67%
Saját tőke aránya (saját tőke/ források)	71,63%	74,44%
Kötelezettségek aránya (kötelezettségek/ források)	27,41%	24,71%
Befektetett eszközök Fedezettsége (saját tőke/ befektetett eszközök)	75,69%	79,21%
Tőkefeszültség (idegen forrás/ saját tőke)	39,61%	34,33%
Likviditási mutató (forgóeszközök/ rövid lejáratú kötelezettség)	132,18%	150,27%
Hitelfedezettség (követelések/ rövid lejáratú kötelezettség)	5,93%	4,89%

Az adatok mutatják a tevékenység (ingatlanok szerzése, eladása, hasznosítása) eszközökre és forrásokra, valamint jövedelmezőségre gyakorolt hatását.

II. A Mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

1. Több helyen szerepeltethető adatok ismertetése:

Sem az eszközök, sem a források között nincsenek ilyen adatok.

2. Eszközök és források minősítésének megváltozása:

Nem történt változtatás az eszközök és források minősítésében.

3. Az értékelési elvek megváltoztatásának bemutatása:

Nem történt változtatás az értékelési elvekben.

4. Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének és halmozott értékcsökkenésének alakulását a 2.sz. melléklet tartalmazza.

A tárgyévi aktivált összes növekedés 133 776 e Ft, ebből 120 091 e Ft ingatlan, 13 545 e Ft a műszaki berendezések, 60 e Ft az egyéb berendezések és 80 e Ft a szellemi termékek nagyságrendje.

A terv szerinti értékcsökkenés összege 467 773 e Ft volt.

A tárgyévi kivezetések bruttó értéke összesen 154 e Ft volt, melyek nettó értéke összesen 0 e Ft. Értékesítésre összesen 68 e Ft bekerülési értékű egyéb berendezés került, melyek nettó értéke 0 e Ft. Selejtezésre 86 e Ft bruttó értékű egyéb berendezés került, melyek nettó értéke 0 e Ft volt. Az üzleti év során az árukból a tárgyi eszközök közé nem történt átsorolás

5. Meghatározó jelentőségű tárgyi eszközök:

A Társaság azokat az eszközöket tekinti meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknek, melyek értéke egyenként eléri a jegyzett tőke 10%-át. A beszámoló adatai alapján a beszámolási időszak végén a tárgyi eszközök közül három ingatlant és berendezéseit lehet meghatározó jelentőségűnek minősíteni. Ezek a tatabányai és a két budapesti ingatlanok. Az ingatlanokkal kapcsolatban a Társaság bevételt biztosító bérleti szerződésekkel rendelkezik.

6. Részesedések:

Részesedése nem volt a Társaságnak.

7. Tartós kölcsönök:

Tartós kölcsönök nem kerültek kimutatásra.

8. Értékben nyilván nem tartott készletek:

A Társaságnál ilyen tételek nem találhatóak.

9. Forgóeszközök részletezése:

9.1. Készletek (e Ft):

A Társaság készletei az előző időszakhoz képest az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Anyagok	480	561	81
Áruk	68 021	38 711	-29 310
Összesen:	68 501	39 272	-29 229

A beszámolási időszak végén a mérlegben a leltározott anyag 561 e Ft (üzemanyag, irodaszer és egyéb üzemeltetéshez szükséges anyagok), 38 711 e Ft a portfólióban lévő áru ingatlan. Az Áruk értéke az ingatlanértékesítés és az év folyamán az anyavállalattól apportba kapott áru ingatlan következtében változott.

9.2. Vevők (e Ft):

A Társaság vevőkövetelései az előző időszakhoz képest az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Vevők	46 446	30 195	-16 251
Összesen:	46 446	30 195	-16 251

9.3. Tulajdonosi kölcsönök:

A beszámolási időszakban a forgóeszközök között tulajdonosi kölcsöne nem volt a Társaságnak.

9.4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések (e Ft):

A beszámolási időszak végén a Társaságnak kapcsolt vállalkozással szembeni követelése az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Követelés jogcíme
MFB Zrt.	7 371	6 354	szolgáltatás
Összesen:	7 371	6 354	

9.5. Egyéb követelések (e Ft):

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Kaució	11 344	11 344	0
Adók	15 728	18 086	2 358
Egyéb	49	28	-21
Összesen:	27 121	29 458	2 337

9.6.Értékpapírok, részesedések

A mérlegben nem szerepelnek.

9.7. Pénzeszközök (e Ft):

A Társaság pénzeszközei az előző időszakhoz képest az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Pénztár	347	201	-146
Elszámolási betétszámla	1 652 864	1 921 035	268 171
Összesen	1 653 211	1 921 236	268 025

Az elszámolási betétszámlából a 2025. év végén 281 023 e Ft adósságszolgálathoz kapcsolódik.

10. Aktív időbeli elhatárolások részletezése (e Ft):

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Lekötött betét kamata	612	681	69
Tárgyévi árbevétel	107 564	113 332	5 768
Költségek	12 694	10 102	-2 592
Összesen:	120 870	124 115	3 245

A bevételek aktív időbeli elhatárolásának záró értékéből 45 047 e Ft üzemeltetési díj, 48 424 e Ft bevétel költségek továbbszámlázása, 19 601 e Ft megbízási díj (műszaki tanácsadás), 260 e Ft bérleti díj és 681 e Ft kamat. A költségek aktív időbeli elhatárolása 5 264 e Ft biztosítási díjat, 2 749 e Ft bérleti díjat, 815 e Ft szolgáltatási díjat tartalmaz, 1 274 e Ft a ki nem emelt tétel.

11. Saját tőke változás (e Ft):

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Jegyzett tőke	19 055 300	19 094 000	38 700
Jegyzett, de nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	4 443 000	4 443 000	0
Eredménytartalék	118	965 475	965 357
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	2 165 357	2 095 006	-70 351
Összesen:	25 663 775	26 597 481	933 706

Az Alapító határozata alapján 2025. évben 38 700 e Ft tőkeemelésre került sor ingatlan apport formájában, amely a jegyzett tőkét növelte.

A 2024. évi adózott eredmény 2 165 357 e Ft, melyből 1 200 000 e Ft jóváhagyott osztalék megfizetésre került az Alapító részére az üzleti év során, a fennmaradó 965 357 e Ft átvezetése az eredménytartalékba megtörtént.

A 2025. évi adózott eredmény felhasználásra vonatkozó javaslat: Az adózott eredmény az eredménytartalékba kerül, osztalékfizetésről az Alapító dönt.

12. Készletekre elszámolt értékvesztés:

A készletekre értékvesztés nem került elszámolásra.

13. Garanciális kötelezettségek, céltartalék:

A Társaság a tevékenységéért az általában érvényes magyarországi jogszabályok szerint köteles garanciát vállalni. A mérlegkészítés időpontjában nem voltak lezáratlan garanciális ügyek.

Céltartalék 2025. év végén nem volt.

14. Kötelezettségek részletezése (e Ft):

A hosszú lejáratú kötelezettségek induló állománya 8 456 771 e Ft. Tárgyévben ebből 240 000 e Ft törlesztésre került. A következő évi törlesztendő tételek 736 060 e Ft értékben átsorolásra kerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé, így a záró állomány 7 480 711 e Ft. A hitelek az Alapító folyósította.

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése:

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Szállítókkal szembeni kötelezettség	64 495	48 591	-15 904
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség	736 060	736 060	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	563 254	563 915	661
adók	227 400	231 385	3 985
egyéb tételek	335 854	332 530	-3 324
Összesen	1 363 809	1 348 566	-15 243

A szállítókkal szembeni kötelezettség csökkenése a működéshez kapcsolódott. A 2025.12.31-i kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekben 736 060 e Ft hitel tartozás. A változás az előzőekben részletezett.

Az egyéb rövid lejáratú tételek között 330 613 e Ft a kapott kaució, 231 385 e Ft az adófizetési kötelezettség és 1 917 e Ft az ingatlanokban végzett munkálatokhoz kapcsolódó garanciális visszatartás.

15. Hosszú lejáratú kötelezettségek éven belül esedékes része:

Ilyen kötelezettségek a jelenlegi mérlegben 736 060 e Ft értékben szerepelnek.

16. Kapott összeget meghatározó értékben visszafizetendő kötelezettségek:

Ilynek kötelezettségek a jelenlegi mérlegben nem szerepelnek.

17. Öt éven túli, vagy jelzáloggal biztosított kötelezettségek:

Jelzáloggal biztosított kötelezettségnek minősül a kapcsolt vállalkozással szemben kimutatott 7 480 711 e Ft hosszú lejáratú kötelezettség és a következő évi törlesztést jelentő 736 060 e Ft.

18. Mérlegben nem szereplő pénzügyi kötelezettségek:

Ilyen kötelezettségek a mérlegforduló napon nem álltak fenn.

19. Passzív időbeli elhatárolások részletezése (e Ft):

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Bevételek	151 027	149 397	-1 630
Halasztott bevételek	1 310	1 033	-277
Könyvvizsgálat	2 475	2 725	250
Működési költségek	139 106	101 138	-37 968
Könyvelési szolgáltatás	657	684	27
Prémium	32 537	31 677	-860
Prémium közterhei	4 230	4 118	-112
Kamatok	12 257	11 640	-617
Összesen:	343 599	302 412	-41 187

A bevételekből 83 504 e Ft bérleti díjjal, 65 646 e Ft üzemeltetéssel, műszaki tanácsadással kapcsolatban került kimutatásra. A leltár többlet miatti elhatárolás 247 e Ft. A költségek között a működési költségek, valamint a prémium és közterhei a meghatározók. A kamatok az ingatlanok beszerzésével kapcsolatosban fennálló kötelezettségekhez kapcsolódnak.

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:**1. Az eredménykimutatás részletezése (e Ft):**

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Árbevétel	5 177 111	5 281 740	104 629
bérleti díj	3 381 316	3 497 034	115 718
továbbterhelt költségek	681 182	455 978	-225 204
üzemeltetés	1 044 158	1 107 219	63 061
termékértékesítés	0	140 800	140 800
ebből ingatlan:	0	140 800	140 800
egyéb	70 455	80 709	10 254
Egyéb bevételek	41 482	1 573	-39 909
tárgyi eszközök értékesítése	5 822	7	-5 815
kártérítés, késedelmi kamat	31 583	993	-30 590
visszaírt értékvesztés	0	0	0
céltartalék felhasználás	0	0	0
egyéb elszámolások	4 077	573	-3 504
Anyagköltség	110 387	77 489	-32 898
üzemanyag	3 219	3 200	-19
közmű	75 939	48 733	-27 206
irodaszer	900	2 064	1 164
egyéb	30 329	23 492	-6 837
Igénybevett szolgáltatások	1 012 481	1 027 972	15 491
bérleti díj	35 324	37 693	2 369
telekommunikáció, posta	2 537	2 667	130
épület karbantartás, egyéb karbantartás	479 903	431 753	-48 150
épületfenntartás	413 725	475 039	61 314
könyvelés, bérszámfejtés	9 223	9 902	679
könyvvizsgálat	4 950	5 450	500
közjegyző, hitelesítés	88	29	-59

jogi tanácsadás	6 519	6 482	-37
szakértői szolgáltatás	36 704	40 113	3 409
egyéb igénybevett szolgáltatás	23 508	18 844	-4 664
Egyéb szolgáltatások	26 216	35 210	8 994
hatósági díjak	846	683	-163
bankköltség	7 539	9 174	1 635
biztosítási díj	17 831	25 353	7 522
Béreköltség	335 394	346 547	11 153
Személyi jellegű egyéb kifizetések	30 136	31 057	921
Bérfelrakások	45 436	46 776	1 340
Értécsökkenési leírás	205 019	467 773	262 754
Eladott áruk beszerzési értéke	0	68 022	68 022
Eladott szolgáltatások értéke	681 269	455 977	-225 292
Egyéb ráfordítások	306 602	337 829	31 227
selejtezés	3 123	0	-3 123
adók	292 577	326 353	33 776
kártérítések, bírságok	644	1 000	356
céltartalék képzés	0	0	0
egyéb elszámolások	10 258	10 476	218
Pénzügyi bevételek	67 991	69 703	1 712
kapott kamat	67 981	69 703	1 722
egyéb	10	0	-10
Pénzügyi ráfordítások	297 663	268 401	-29 262
fizetett kamat	297 537	268 373	-29 164
egyéb	126	28	-98

Az eredménykimutatás egyes sorainak részletezése:

Az árbevétel változását az ingatlanok hasznosításból és értékesítéséből származó bevételek változása okozza.

Az egyéb bevételek változása döntően a kapott kártérítésekből származott.

Az épületfenntartás költségei között az üzemeltetés mellett a takarítás, a szemétszállítás és az ingatlan őrzés díja szerepel. Az egyéb igénybevett szolgáltatások nagyobb tételei a rendszerfelügyeleti díj, szoftverkövetés díja, közös költség és az oktatás költsége.

Az egyéb ráfordítások összegében meghatározó tétel az iparüzési és építményadók összege.

A pénzügyi műveletek ráfordításának csökkenését az alacsonyabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatfizetés idézte elő.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások az eredménykimutatásban nem szerepelnek.

A bevételek, költségek, ráfordítások egyenlege a tárgyévi 2 189 963 e Ft adózás előtti eredmény.

2. Társasági adó levezetése (e Ft):

Az adózás előtti eredmény: 2 189 963 e Ft

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Adótörvény szerinti écs leírás összege	1 603 661
Tárgyi eszköz kivezetés TAO tv. szerint	0
Elhatárolt veszteség	0
Összesen:	1 603 661

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Számviteli tv szerint elszámolt értékcsökkenés	467 773
Tárgyi eszköz kivezetés SZTV szerint	0
Bírság, egyéb	1 000
Összesen:	468 773

A Társaság adó alapja 1 055 075 e Ft az adó 94 957 e Ft.

3. Exporttámogatások, a támogatott export közvetlen költségei, az export megoszlása, földrajzi régióként:

Támogatott exporttevékenységet a Társaság nem folytat.

4. Állami támogatások:

A Társaság nem vett igénybe támogatást az elkülönített állami pénzalapokból.

5. Ellenőrzés, kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei:

A Társaságnál az adóhatóság átfogó ellenőrzést nem végzett.

6. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei:

Ilyen jellegű tevékenység a Társaságnál a tárgyévben nem folyt.

IV. Tájékoztató kiegészítések:

1. Munkavállalók létszáma és javadalmazása állománycsoportonként (e Ft):

Megnevezés	Béreköltség	Szem.jell.egyéb	Bérbiztosítás	Záró létszám (fő)
Vezető állásúak	36 158	1 646	5 666	1
Nem vezető állásúak	269 380	29 411	35 779	15
Összesen:	305 538	31 057	41 445	16

Vezető állású munkavállaló 2025. üzleti évben Sarlós Nóra vezérigazgató volt. Az éves átlagos állományi létszám: 15,9 fő. A 305 538 e Ft és a tiszteletdíjak 41 009 e Ft összege az eredménykimutatásban szereplő béreköltség.

A személyi jellegű egyéb kifizetéseket reprezentáció, gépkocsi használat és munkába járás, cafeteria, fizetendő adók, felelősségbiztosítás, betegszabadság és egyéb kifizetések jelentették összesen 31 057 e Ft értékben.

A járulékok összetétele 42 658 e Ft szociális hozzájárulási adó és 4 118 e Ft elhatárolt bérjárulék, összesen 46 776 e Ft a tiszteletdíjak járulékával együtt.

A 41 445 e Ft és a tiszteletdíjak járulékának 5 331 e Ft összege az eredménykimutatásban szereplő bérjárulék.

2. Kapcsolt vállalkozások:

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek az üzleti évben (e Ft):

Kapcsolt vállalkozás neve	Nettó árbevétel	Kamatbevétel	Egyéb bevétel
MFB Zrt.	80 259	14 190	0
Összesen:	80 259	14 190	0

3. A Felügyelőbizottság és Igazgatóság javadalmazása, folyósított előlegek, kölcsönök:

A tárgyévben a Felügyelőbizottság tagjai 15 382 e Ft tiszteletdíjban, az Igazgatóság tagjai 25 627 e Ft tiszteletdíjban részesültek. A személyi változások a cégbíróságon átvezetésre kerültek.

4. Környezetvédelmi információk:

Mivel a Társaság fő tevékenysége olyan szolgáltatás, ami nem hordoz környezeti kockázatot, a Társaságnak nem kellett környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközöket beszereznie. A tevékenység során nem keletkeznek veszélyes hulladékok, így környezetvédelmi garanciális céltartalék képzése sem volt indokolt.

5. Cash-flow kimutatás:

A levezetést az 1.sz. melléklet tartalmazza.

6. Mérlegen kívüli kötelezettségek:

A Társaságot mérlegen kívüli kötelezettségek nem terhelték.

7. A beszámoló aláírására kötelezett vezető tisztségviselők:

A 2025.12.31-i számviteli beszámolót a Társaság vezérigazgatója Sarlós Nóra (2096 Üröm, Pillangó utca 31.) írja alá.

8. Beszámoló készítéséért felelő szolgáltató:

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató alkalmazottja, tagja:

Név: Benefit Consulting Kft. - Benkő Szilvia

Elérhetőség: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 67.

Regisztrációs szám: 178785

9. Könyvvizsgáló:

A Társaság könyvvizsgálatra a 2000. évi C. törvény alapján kötelezett.

A Társaság könyvvizsgálója:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.

Baumgartner Ferenc

Regisztrációs szám: 002955

A 2025. évi könyvvizsgálatért felszámított díj: 5 450 e Ft.

10. Közzététel biztosítása:

A Társaság vezérigazgatója és Felügyelőbizottsága együttes kötelezettsége annak biztosítása, hogy az éves beszámoló összeállítására és nyilvánosságra hozatala a számviteli törvény előírásainak megfelelően történjen.

11. Elérhetőség:

A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.mfbingatlan.hu, a Társaság a beszámolót honlapján közzéteszi.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Cash-flow kimutatás
2. számú melléklet: Befektetési tükör

Budapest, 2026. február 26.

Sarlós Nóra
Igazgatóság elnöke, vezérigazgató

1. számú melléklet: Cash-flow kimutatás

Cash Flow kimutatás

adatok e Ft-ban

Sorszám	Megnevezés	2024	2025
I.	Működési Cash flow	1 395 378	1 347 257
1a.	Adózás előtti eredmény +	2 235 981	2 189 963
	ebből: működésre, kapott pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben+	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)+	2 235 981	2 189 963
2.	Elszámolt amortizáció +	205 019	467 773
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-5 822	-7
6.	Szállítói kötelezettségek változása +	-77 944	-15 904
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +	18 593	661
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	2 136	-41 187
9.	Vevőkövetelések változása +	242 892	17 268
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása +	11 697	26 892
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	43 450	-3 245
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-70 624	-94 957
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-1 210 000	-1 200 000
II.	Befektetési cash flow	-242 692	-141 872
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-258 994	-141 879
15.	Befektetett eszközök eladása +	16 302	7
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek-	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés -	0	0
III.	Finanszírozási cash flow	-887 060	-937 360
19.	Részvénykibocsátás, Tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	38 700
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásnak bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-887 060	-976 060
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III.sorok) +	265 626	268 025
27.	Devizás Pénzeszközök átértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	265 626	268 025

2. számú melléklet: Befektetési tükör

BEFEKTETÉSI TÜKÖR

2025.12.31

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Halmozott bruttó érték						Halmozott értékcsökkenés						Nettó			
	Nyitó (2025.01.01)	Növekedés	Selejt miatti csökkenés	Leltártóbblet miatti növekedés	Egyéb csökkenés	Értékesítés miatti csökkenés	Záró (2025.12.31)	Nyitó (2025.01.01)	Növekedés	Selejt miatti csökkenés	Leltártóbblet miatti növekedés	Leltárhány miatti csökkenés	Értékesítés miatti csökkenés	Záró (2025.12.31)	Nyitó (2025.01.01)	Záró (2025.12.31)
Immateriális javak	20 294	80	0	0	0	0	20 374	7 891	2 570	0	0	0	0	12 403	12 403	9 913
Vagyon értékű jogok	20 294	0	0	0	0	0	20 294	7 891	2 490	0	0	0	0	10 381	12 403	9 913
Szellemi termékek	0	80	0	0	0	0	80	0	80	0	0	0	0	80	0	0
Tárgyi Eszközök	36 136 202	298 266	86	0	156 467	68	36 277 847	2 244 171	465 203	86	0	0	68	2 709 220	33 892 031	33 568 627
Ingatlanok	35 195 764	120 091	0	0	0	0	35 315 855	1 540 650	418 310	0	0	0	0	1 958 960	33 655 114	33 356 895
Műszaki berendezések	875 203	13 545	0	0	0	0	888 748	676 290	40 541	0	0	0	0	716 831	198 913	171 917
Számítás és ügyviteli.eszk.	15 816	60	82	0	0	0	15 794	15 001	766	82	0	0	0	15 685	815	109
Egyéb járművek	36 957	0	0	0	0	0	36 957	2 318	5 217	0	0	0	0	7 535	34 639	29 422
Irodai bútorok	7 875	0	0	0	0	0	7 875	6 453	300	0	0	0	0	6 753	1 422	1 122
Híradástechnikai eszközök	2 431	0	0	0	0	68	2 363	2 263	36	0	0	68	0	2 231	168	132
Egyéb eszközök	1 356	0	4	0	0	0	1 352	1 196	33	4	0	0	0	1 225	160	127
Befeztetlen beruh.	800	141 799	0	0	133 696	0	8 903	0	0	0	0	0	0	0	800	8 903
Beruházásokra adott előleg	0	22 771	0	0	22 771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen:	36 156 496	298 346	86	0	156 467	68	36 298 221	2 252 062	467 773	86	0	0	68	2 719 681	33 904 434	33 578 540