



**Független könyvvizsgálói jelentés
a MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt
2020. évi
éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**





Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



Független könyvvizsgálói jelentés

A MFB Invest Befektetési és Vagyongazdálkodó Zrt részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a MFB Invest Befektetési és Vagyongazdálkodó Zrt (továbbiakban „a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegről – melyben az eszközök és források egyező végösszege 60.674.552 E Ft, az adózott eredmény 1.477.902 E Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő 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 Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk a Társaságtól az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-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 eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ezekkel a követelményekkel összhangban. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb kérdések

A Társaság 2019. évi éves beszámolóját más könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2020. február 24-én kelt könyvvizsgálói jelentésében minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért.

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálataival kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves

MFB Invest Befektetési és Vagyongazdálkodó Zrt - K12 - 2020.12.31.



beszámolóinak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges szempontból összhangban van a Társaság 2020. 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.

A fentieken túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényeges hibás állítás az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás állítás milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóinak a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, 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 a Társaság vállalkozás folytatására való képességének felméréséért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves beszámolóinak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél 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 könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsátani ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja a létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha önmagukban vagy együttesen ésszerű várakozások alapján befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának 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 politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



• Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves beszámolóban a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a 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, beleértve a közzétételeket is, átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, valamint azt, hogy az éves beszámoló a valós bemutatást megvalósító módon mutatja-e be a mögöttes ügyleteket és eseményeket.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2021. március 25.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Henyé István

Partner, Kamarai tag könyvvizsgáló

Nyilvántartási szám: 005674

1	3	3	9	6	7	0	9	7	0	2	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	5	1	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

MFB Invest Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1027 Budapest, Kapás u. 6-12.

a vállalkozás címe,

+36 1 780 1710

telefonszáma

2020.12.31

Éves Beszámoló

Keltezés: Budapest, 2021. március 25.

Bugár Csaba
vezérigazgató

Mérleg "A" változat

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2019.12.31	2020.12.31
1	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (02.+10.+18. sor)	30 121 751	40 919 365
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	1 215	9 241
3	Alapítás - átszervezés aktivált értéke	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	1 215	9 241
6	Szellemi termékek	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	34 544	40 315
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	13 967	15 412
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	20 577	24 903
14	Tenyészállatok	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	30 085 992	40 869 809
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 521 000	1 521 000
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	9 913 880	9 247 000
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	5 785 540	6 913 173
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	3 907	28 777
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	12 861 665	23 159 859
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53. sor)	12 166 971	19 634 672
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	260 115	10 699
31	Anyagok	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
34	Késztermékek	0	0
35	Áruk	260 115	10 699
36	Készletekre adott előlegek	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	569 078	1 494 403
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	30 966	8 074
39	Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	18 502	563 016
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	5 022
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	10 203
42	Váltókövetelések	0	0
43	Egyéb követelések	519 610	908 088
44	Követelések értékelési különbözete	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	521 520	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49	Egyéb részesedés	521 520	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	10 816 258	18 129 570
54	Pénztár, csekkek	1 331	0
55	Bankbetétek	10 814 927	18 129 570
56	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	71 926	120 515
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	70 000	106 908
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 926	6 426
59	Halasztott ráfordítások	0	7 181
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	42 360 648	60 674 552

Mérleg "A" változat

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2019.12.31	2020.12.31
61	D. SAJÁT TŐKE (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	42 187 935	60 444 033
62	Jegyzett tőke	27 826 429	47 560 429
63	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
64	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
65	Tőketartalék	14 371 591	14 371 591
66	Eredménytartalék	1 443 516	-10 085
67	Lekötött tartalék	0	0
68	Értékelési tartalék	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71	Adózott eredmény	-1 453 601	-1 477 902
72	E. CÉLTARTALÉKOK (73.-75. sorok)	2 175	4 174
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	2 175	4 174
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0
76	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92. sor)	130 749	165 547
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. Sorok)	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
84	Átváltoztatható kötvények	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95.-104. sorok)	130 749	165 547
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
94	Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0
96	Vevőtől kapott előlegek	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	90 641	53 649
98	Váltótartozások	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 342	90
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	20
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	38 766	111 788
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106.-108. sorok)	39 789	60 798
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	39 789	60 798
108	Halasztott bevételek	0	0
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	42 360 648	60 674 552

Eredménykimutatás

adatok ezer Ft-ban

	Megnevezés	2019.01.01-12.31.	2020.01.01-12.31.
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	66 937	563 477
	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele	66 937	563 477
	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	6 519
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	6 519
III.	Egyéb bevételek	3 223	8 042
	ebből: visszaírt értékvesztés	74	0
	Anyagköltség	8 445	10 080
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	258 596	252 891
	Egyéb szolgáltatások értéke	8 947	17 243
	Eladott áruk beszerzési értéke	0	260 000
	Eladott szolgáltatások értéke	23 343	46 935
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	299 331	587 149
	Bérek	403 234	435 673
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	44 234	51 227
	Bérfelhalmozások	89 435	84 920
V.	Személyi jellegű ráfordítások	536 903	571 820
VI.	Értékcsökkenési leírás	9 692	20 202
VII.	Egyéb ráfordítások	97 668	68 315
	ebből: értékvesztés	62 619	4 127
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-873 434	-669 448
	Kapott (járó) osztalék, részesedés	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	9 625	89 049
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	23 330	106 492
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	306	0
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	142 177	1 711 526
	ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	175 132	1 907 067
	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	720 796
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
	Részesedések, értékpapírok bankbetétek értékvesztése	754 877	1 988 081
	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	422	6 644
	ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	755 299	2 715 521
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	-580 167	-808 454
C.	Adózás előtti eredmény	-1 453 601	-1 477 902
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0
D.	Adózott eredmény	-1 453 601	-1 477 902


Bugár Csaba
Vezérigazgató

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

**A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

Budapest, 2021. március 25.


Bugár Csaba
vezérigazgató

1. Általános rész

- 1.1.** Az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 31. cégjegyzékszáma: 01-10-041712, a továbbiakban: „MFB Zrt.”) cégcsoportjához tartozó MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1027 Budapest, Kapás u. 6-12., cégjegyzékszáma: 01-10-045174, a továbbiakban: „Társaság”) 2005. január 24-én átalakulással jött létre, Nemzeti Ingatlanfejlesztő és Lakásberuházó Zrt. elnevezéssel. Tevékenysége: üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (fő tevékenység). Az alapító 19/2019 (VI.17.) sz. Alapítói Határozatában foglaltak végrehajtásával a Kisvállalkozás-fejlesztő Pénzügyi Zrt. beolvadt a Társaságba. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2019. december 30-ával az egyesülést bejegyezte.
- 1.2.** A Társaság jegyzett tőkéje 47.560.429.132 db egyenként 1 Ft névértékű, egymással azonos tartalmú és mértékű jogokat biztosító névre szóló dematerializált törzsrészcévből áll. Visszavásárolt saját részvények nincsenek. A Társaság tulajdonosai: az MFB Zrt. 95,80% (45.560.629.132 db részvény), és a Magyar Állam 4,20% (1.999.800.000 db részvény), a tulajdonosi joggyakorlója az MFB Zrt.
- 1.3.** Társaság vezérigazgatói tisztségét Bugár Csaba tölti be (cím:1125 Budapest, Alsó Svábhegyi út 13.), a cégjegyzés módja önálló.
- 1.4.** A Társaság az Alapszabálya szerint könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálatot a 2020. üzleti évben a KPMG Hungária Kft. végezte. A könyvvizsgálat során eljáró könyvvizsgáló: Henye István (MKVK nyilvántartási szám: 005674) A könyvvizsgáló díjaként elszámolt összeg 6.000 E Ft + Áfa. A könyvvizsgálatot végző társaság más könyvvizsgálati szolgáltatást is teljesített, az opcionális szolgáltatásért felszámított díj 1.200 E Ft + ÁFA.
- 1.5.** A Társaság a 2020. évben kiemelt feladatának tekintette olyan közvetlen üzleti befektetések, valamint befektetési alapokon keresztül történő kihelyezés végrehajtását, amelyek az új tevékenységekkel és a meglévő szolgáltatásokkal kiegészítve bevételi oldalról alapozzák meg a jövedelmező működést.
- 1.6.** A Társaság az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. többségi tulajdonos által teljes körűen konszolidált és ennek megfelelően éves beszámolót készít, mint leányvállalat. A konszolidált beszámoló megtekinthető az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. székhelyén és honlapján.
- 1.7.** A Társaság a beszámolási időszakban a Tulajdonos leányvállalatokkal szembeni – elvárása alapján elkészített Számviteli Politika és a kapcsolódó szabályzatok szerint vezette könyveit. Az egyes szabályzatok tartalmában jelentősebb, lényegi változás nem történt. A

számvitelről szóló módosított 2000. évi C. törvényben (a továbbiakban számviteli törvény) rögzített változások a szabályzatokban átvezetésre kerültek.

Az előzőek szerint a hatályos Számvitel Politikában rögzített elvek alapján a Társaság

- éves beszámolót készít,
- a mérleget a számviteli törvény 1. sz. melléklet „A” változata szerint készíti el, az ún. mérlegszerű elrendezéssel, a két oldal (eszközök-források) automatikus egyezősége ellenőrzésével, amely az ún. lépcsőzetes elrendezéssel az eszközöket fordított likviditási sorrendben mutatja be,
- az eredmény-kimutatást a számviteli törvény 2. sz. melléklet „A” változata szerint az összköltség eljárásra épülően állítja össze.
- az éves beszámoló adatai ezer forintban kerülnek bemutatásra,
- a mérlegkészítés időpontja tárgyévét követő év január 15-e,
- a gazdasági év megegyezik az üzleti évvel (jelen beszámoló a 2020. január 1.- december 31. időszak gazdasági eseményeit tartalmazza),
- az eszközöket és a forrásokat a számviteli törvényben előírt módon és tartalommal értékeli. Ezen belül az immateriális javakat, a tárgyi eszközöket tényleges beszerzési áron veszi számításba a számla szerinti érték, illetve hozzárendelhető járulékos költségek alapján. A készletek esetében a vásárolt anyagokat és árukat tényleges beszerzési áron (a számviteli törvény szerinti tartalommal), a saját termelésű készleteket az Önköltségszámítási Szabályzat előírásait is figyelembe véve, tényleges közvetlen önköltségen értékeli. A devizás tételeket az időszak végi MNB árfolyamon mutatja ki, minden különbözetet elszámol.
- az amortizációt az eszközök élettartamával, elhasználódási idejével összhangban, a ténylegesen meglévő állományból kiindulva, a maradványérték és a meghatározó jelleg figyelembe vétele mellett, a számviteli törvény és a számviteli politikában szereplő leírási kulcsok alkalmazásával, lineárisan, havonta számolja el. A személygépkocsik esetében maradványérték kerül meghatározásra, a leírási kulcs 20%. A Társaság, a használati idő és a műszaki állapot alakulása függvényében megváltoztathatja a terv szerinti értékcsökkenés mértékét és maradványértéket. A beszámolási időszakban erre nem került sor,
- A 200 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök használatba vételkor egy összegben költségként kerülnek leírásra
- az értékvesztést, a befektetett eszközök között kimutatott részesedések, az értékpapírok, a követelések és a készletek esetében vizsgálja, illetve számolja el
- a befektetések minősítése során elsősorban az abból származó várható bevétel megtérülését és nagyságát veszi figyelembe,
- a minősítés a befektetésről szerzett információk és a felmérhető megtérülés kockázatának függvénye,
- a befektetések és a kapcsolódó követelések minősítése azonos elvek és besorolás alapján történik,

- a tőkealapba történő kihelyezés végrehajtását követően első alkalommal elvégzett év végi minősítés során a tőkealap üzleti értéke, illetve a tőkealap saját tőkéjének tényleges értéke meghatározásra kerül,
- értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutat ki,
- a céltartalék képzést a várható kötelezettségek, és a jövőbeni költségek szempontjából minősíti,
- a valós értéken történő értékelést nem alkalmazza,
- az összemérés elve alkalmazása érdekében állapítja meg az időbeli elhatárolásokat,
- meghatározza, hogy a működés szempontjából mit tekint a készleteknél fajlagosan kis értékűnek, a követeléseknél együttesen kis összegűnek,
- A Társaságnál jelentős összegű a hibának minősül: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során az egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő abszolút értékeinek (előjelektől független) együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 M Ft-ot, akkor 1 M Ft a jelentős összegű hiba határa. A Társaság a Számviteli Törvényben foglaltakkal azonosan határozza meg a jelentős összegű hibahatásokat.
- A Társaságnál nem jelentős összegű hibának minősül: ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) a feltárt hibák és hibahatások előzőek szerint meghatározott együttes összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba jelen szabályzatban bemutatott értékhatárát. A számviteli elszámolás a folyó könyvelés keretében a tárgyévben történik.
- A Társaság kivételes nagyságú vagy előfordulású tételnek tekint minden olyan eseményt összeghatártól függetlenül, amely átalakuláshoz, apporthoz, térítés nélküli átadáshoz kapcsolódik
- A Társaság lényegesnek tekinti:
 - o a jegyzett tőkét meghaladó eszköz beszerzéseket,
 - o a függő és jövőbeni kötelezettségeket,
 - o a jegyzett tőke 50%-át meghaladó költségelszámolással járó gazdasági eseményt,
 - o a jegyzett tőke 20%-át meghaladó értékvesztést, céltartalék képzést.

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

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

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

- a Befektetés Kezelési Szabályzat

segíti elő. A Számviteli Politika és a szóban forgó szabályzatok összhangja biztosított. A 2020. évi éves beszámoló összeállításához szükséges döntések az aktualizált szabályzatok előírásai szerint történtek.

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

1.9. A Társaság internetes honlapjának pontos elérhetősége: www.mfbinvest.hu, a honlapon az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény szerint kerül közzétételre. A Társaság a 2000. évi C törvény szerinti közzétételi kötelezettségének azzal tesz eleget, hogy az éves beszámolót, a könyvvizsgálói záradékot vagy a záradék megadásának elutasítását is tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvényben meghatározott módon a céginformációs szolgálatnak elektronikusan megküldi.

1.10. A társaság könyvelését 2020-ban Hetyei Mónika (regisztrációs szám: 162777) és Szij Tibor (regisztrációs szám: 204998) alkalmazottként végezték.

2. A mérleg ismertetése

Az MFB Invest Zrt. éves beszámolója a 2020. január 1.- december 31. közötti időszakra vonatkozik. Az üzleti aktivitás, a portfólió összetétel és a tevékenység hatására módosult az előző évhez képest az eszközök és források állománya. Kiemelendő a tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír -2018. évi megjelenését követően- eszköz elem 2019. és 2020. évi jelentős növekedése a mérlegben befektetett pénzügyi eszközök között. A Társaság ide könyvelte a kockázati és a magántőkealapokba történt befektetéseket. Változást jelent a beolvadt Társaság eszközei, forrásai átvétele.

A 2020. december 31-i vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzet bemutatásához a főbb mérlegadatokat az alábbi összeállítás tartalmazza (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	2019.	2020.	Megoszlás (%)		Változás (%)
			2019.	2020.	
Befektetett eszközök	30 121 751	40 919 365	71,11	67,44	35,85
Forgóeszközök	12 166 971	19 634 672	28,72	32,36	61,38
Aktív időbeli elhatárolások	71 926	120 515	0,17	0,20	67,55
Összesen:	42 360 648	60 674 552	100,00	100,00	43,23

Megnevezés	2019.	2020.	Megoszlás (%)		Változás (%)
			2019.	2020.	
Saját tőke	42 187 935	60 444 033	99,59	99,62	43,27
Céltartalékok	2 175	4 174	0,01	0,01	91,91
Kötelezettségek	130 749	165 547	0,31	0,27	26,61
Passzív időbeli elhatárolások	39 789	60 798	0,09	0,10	52,80
Összesen:	42 360 648	60 674 552	100,00	100,00	43,23

2.A/1.1. Immateriális javak

Bruttó érték

adatok ezer forintban

Megnevezés	Alapítás –átstrukturizálás aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy célgétek	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak összesen
2020. évi Nyitó érték	-	-	-	17 689	-	-	17 689
Növekedés beszerzésből				9 994			9 994
Egyéb növekedés							-
Selejtezés miatti csökkenés				4 890			4 890
Átsorolás							-
2020. évi Záró érték	-	-	-	22 793	-	-	22 793

Értécsökkenés

adatok ezer forintban

Megnevezés	Alapítás –átstrukturizálás aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy célgétek	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak összesen
2020. évi Nyitó érték	-	-	-	16 474	-	-	16 474
Terv szerinti écs. növekedés				1 968			1 968
Selejtezés miatti csökkenés				4 890			4 890
Átsorolás							-
2020. évi Záró érték	-	-	-	13 552	-	-	13 552

Nettó érték

adatok ezer forintban

Megnevezés	Alapítás –átstrukturizálás aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy célgétek	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak összesen
Nettó érték 2020.01.01.	-	-	-	1 215	-	-	1 215
Nettó érték 2020.12.31.	-	-	-	9 241	-	-	9 241

2.A/1.2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték

adatok ezer forintban

Mozgások	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki gépek, berendezések, járművek	Egyéb gépek, berendezések, járművek	Beruházások és beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök összesen
2020. évi Nyitó érték	18 547	0	71 877	0	90 424
Növekedés beruházásból	0	0	0	29 005	29 005
Üzembe helyezés	5 641	0	23 364	-29 005	0
Selejtezés miatti csökkenés	0	0	84	0	84
Értékesítés miatti csökkenés	0	0	21 471	0	21 471
Átsorolás	0	0	0	0	0
2020. évi Záró érték	24 188	0	73 686	0	97 874

Értékcsökkenés

adatok ezer forintban

Mozgások	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki gépek, berendezések, járművek	Egyéb gépek, berendezések, járművek	Beruházások és beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök összesen
2020. évi Nyitó érték	4 580	0	51 300	0	55 880
Terv szerinti écs. növekedés	4 196	0	14 038	0	18 234
Terven felüli écs. növekedés	0	0	0	0	0
Selejtezés miatti csökkenés	0	0	84	0	84
Értékesítés miatti csökkenés	0	0	16 471	0	16 471
Átsorolás	0	0	0	0	0
2020. évi Záró érték	8 776	0	48 783	0	57 559

Nettó érték

adatok ezer forint

Mozgások	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki gépek, berendezések, járművek	Egyéb gépek, berendezések, járművek	Beruházások és beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök összesen
Nettó érték 2020.01.01.	13 967	0	20 577	0	34 544
Nettó érték 2020.12.31.	15 412	0	24 903	0	40 315

2.A/1.3. Befektetett pénzügyi eszközökhöz kapcsolódó tájékoztató

A befektetett pénzügyi eszközök mérlegtételenkénti bontását a következő táblázatban mutatjuk be (adatok mFt-ban)

Megnevezés	Székhely	Befektetés típusa	Társaság jegyzett tőkéje	Tulajdoni arány	Szavazati arány	2019.12.31 Nettó	2020.12.31 Nettó
- Tartós részes. Kapcs. Váll.						1 521,0	1 521,0
Hiventures Zrt.	1026 Budapest, Kapás u. 6-12.	Tőkebefektetések	61,0	100,00%	100,00%	1 453,0	1 453,0
MFB Invest Tőkealapkezelő Zrt.	1026 Budapest, Kapás u. 6-12.	Tőkebefektetések	-	0,00%	0,00%	50,0	-
FOCUS VENTURES Tőkealap-kezelő Zrt.	1026 Budapest, Kapás u. 6-12.	Tőkebefektetések	7,0	100,00%	100,00%	18,0	68,0
- Tartós jelentős tul. rész						9 913,9	9 247,0
BBCA Szolnok Biokémiai Zrt.	5000 Szolnok, Arany János utca 2.	Tőkebefektetések	17 410,0	48,93%	48,93%	8 518,9	7 984,0
Start Tőkegarancia Zrt.	1037 Budapest, Szépvölgyi út 135.	Tőkebefektetések	50,0	49,00%	49,00%	24,5	24,5
Spinto Kft.	3400 Mezőkövesd, Hársfa utca 7.	Tőkebefektetések	-	0,00%	0,00%	676,1	-
SVG Kft.	3100 Salgótarján, Rákóczi út 141.	Tőkebefektetések	10 800,0	35,19%	35,19%	310,4	-
WV Innocargo Kft.	4030 Debrecen, Repülőtéri út 12.	Tőkebefektetések	3 206,8	31,18%	-	-	1 000,0
Trust Air Aviation Kft.	9099 Péter, Petőfi utca 1.	Tőkebefektetések	194,3	40,00%	40,00%	384,0	238,5
- Egyéb tartós részesedés						5 785,5	6 913,2
TS Apartman Club Nyrt.	8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.	Tőkebefektetések	3 368,6	0,03%	0,03%	1,4	1,8
Roatex Ltd.	1055 Budapest, Falk Miksa u. 6. 5. em.	Tőkebefektetések	5,1	1,01%	1,01%	-	0,1
DTP OJSC	Russia 125171, Moscow, Leningradskoe shosse, h. 16A	Tőkebefektetések	13 373,9	1,20%	1,20%	-	521,5
KALL Ingredients Kft.	5211 Tiszapüspök, Fehértó part 1.	Tőkebefektetések	2 555,9	17,00%	17,00%	5 784,1	6 389,8
- Egyéb tartós kölcsön						3,9	28,8
Munkavállalóknak adott kölcsön		Tartós kölcsön				3,9	3,1
Bérlőre adott kaució		Tartós kölcsön				-	25,7
- Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír						12 861,7	23 159,9
Impact Ventures II. Tőkealap	1024 Budapest, Lovóház u. 9.	Külső kezelésű tőkealap	1 250,0	29,63%	-	59,2	53,8
Impact Ventures I. tőkealap	1024 Budapest, Lovóház u. 9.	Külső kezelésű tőkealap	5 312,5	39,50%	-	269,9	567,7
Enter Tomorrow	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	Külső kezelésű tőkealap	18 256,5	49,00%	-	922,2	3 080,2
Chi-Fu Kockázati Tőkealap	1051 Budapest, Vörösmarty tér 2. 2. em. 4.	Külső kezelésű tőkealap	73 026,0	50,00%	-	6 610,4	7 302,6
Water Impact Tőkealap	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61	Külső kezelésű tőkealap	5 476,9	99,00%	-	-	777,2
Debreceni Iparfejlesztési Alap	4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6.	Külső kezelésű tőkealap	15 000,0	66,67%	-	3 000,0	2 846,6
Debrecen Városi Tőkealap	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	Saját kezelésű tőkealap	10 000,0	100,00%	100,00%	1 000,0	1 000,0
Székesfehérvár Városi Tőkealap	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	Saját kezelésű tőkealap	5 000,0	100,00%	100,00%	500,0	500,0
Divat & Design Tőkealap	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	Külső kezelésű tőkealap	5 000,0	100,00%	100,00%	500,0	828,6
Cybergastro könyvny.		Könyvny.				-	343,0
Corex Projektfejlesztési Kft.		Könyvny.				-	480,0
Alteo 2029 könyvny.		Könyvny.				-	241,4
Cordia 2026 könyvny.		Könyvny.				-	293,0
Cordia 2030 könyvny.		Könyvny.				-	2 525,7
ChemCore 2027/I. könyvny.		Könyvny.				-	730,0
Veszprém Városi Tőkealap	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	Saját kezelésű tőkealap	3 000,0	100,00%	100,00%	-	300,0
Kaposvár Városi Alap	1027 Budapest, Kapás u. 6-12.	Saját kezelésű tőkealap	3 000,0	100,00%	100,00%	-	300,0
Valor Zöld Alap	1051 Budapest, Szabadság tér 9.	Külső kezelésű tőkealap	10 000,0	49,00%	-	-	490,0
Nyíregyháza Iparfejlesztési Alap	4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. 1. em. 121.	Külső kezelésű tőkealap	5 500,0	90,90%	-	-	500,0
Befektett pénzügyi eszközök összesen:						30 086,0	40 869,8

A befektetéseink tárgyévben történő mozgását a következő táblázatban mutatjuk be:

Pénzügyi befektetések mozgástáblája

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31 Bef.nettó értéke	2020. 01-12.hó						2020.12.31 Bef.nettó értéke
		Kihelyezés /Jegyzés	Át-sorolás	Értékesítés (kivezetés)	Érték- vesztés	Ért.veszt. visszairás	Árf. eltérés	
Tőkebefektetések	17 220,4	1 143,1	620,3	- 824,8	- 1 123,8	40,4	605,7	17 681,2
Külső kez. tőkealapok	11 361,7	4 430,5	490,8	-	- 860,1	102,5	921,4	16 446,7
Saját kez. tőkealapok	1 500,0	600,0	-	-	-	-	-	2 100,0
Kötvények *	-	4 794,9	- 34,8	-	- 147,0	-	-	4 613,1
Tartós kölcsön	3,9	25,7	- 0,8	-	-	-	-	28,8
Befektetett pü.eszk.	30 086,0	10 994,2	1 075,4	- 824,8	- 2 130,9	142,8	1 527,1	40 869,8
Értékpapírok	521,5	-	- 521,5	-	-	-	-	-
Követelések	490,8	1 400,0	- 490,8	-	-	-	-	1 400,0
Pénzeszközök	-	1 751,8	-	-	-	-	-	1 751,8
Forgóeszközök	1 012,3	3 151,8	- 1 012,3	-	-	-	-	3 151,8
Befektetések össz.	31 098,3	14 146,0	63,1	- 824,8	- 2 130,9	142,8	1 527,1	44 021,6

* Vételárban lévő kamat nélkül, könyv szerinti értéken kimutatva; az átsorolásnál a vételárban lévő kamat összege szerepel.

A Társaság befektetési állománya a bázis időszak 31.098 mFt záró értékéről jelentős mértékben növekedett a tárgyidőszakban, elérve a 44.022 mFt záró értéket (+12.924 mFt, +42%).

Tőkebefektetések

A tőkebefektetések értéke a bázisidőszaki 17.220 mFt-ról 17.681 mFt-ra nőtt a tárgyidőszakban. 2020-ban 4 db tőkebefektetés 1.143 mFt értékben valósult meg.

Átsorolásként a nyitóértékben OTP JSC értékpapírként kimutatott részvény (521 mFt) és a Spinto Kft. tagi kölcsönének és kamatának tőkésítése (99 mFt) szerepel (összesen 620 mFt). Az OTPJSC részvény értékpapír a bázisidőszakban még a forgóeszközök/értékpapírok között voltak kimutatva, a tárgyidőszakban már hosszú lejáratú befektetésként tüntetjük fel, mivel a korábbi, lejárt opciós szerződés meghosszabbításra került.

2020-ban két cégben meglévő tulajdonrész került értékesítésre, összesítetten 825 mFt könyvszerinti érték került kivezetésre, árfolyamveszteséget 721 mFt értékben szenvedett el a Társaság.

A tőkebefektetésekre 1.124 mFt értékvesztést és 40 mFt értékvesztés visszairást számolt el a Társaság.

A devizában denominált tőkebefektetéseken az évvégi EUR/HUF-árfolyamra történő átszámítással 606 mFt nem realizált árfolyamnyereséget könyvelt a Társaság.

Külső kezelésű tőkealapok

A külső kezelésű tőkealapok (nem a Társaság alapkezelő leányvállalata által kezelt alapok, Focus Zrt.) értéke 11.362 mFt-ról 16.447 mFt-ra nőtt 2020-ban. A tervben feltételezett 14.476 mFt érték helyett csupán 4.431 mFt kihelyezés történt 2020-ban. Átsorolásként a 2019-ben alapított, de csak 2020-ban bejegyzett Water Impact alap 491 mFt értéke kerül kimutatásra (2019: forgóeszköz, 2020: befektetett pénzügyi eszköz). Értékvesztést 860 mFt összegben számolt el a Társaság, míg 102 mFt értékben értékvesztés visszairásra került sor. A devizában denominált külső kezelésű tőkealapok kapcsán az évvégi EUR/HUF-árfolyamra történő átszámítással 921 mFt nem realizált árfolyamnyereséget könyvelt a Társaság.

Saját kezelésű tőkealapok

A saját kezelésű tőkealapok (a Társaság alapkezelő leányvállalata által kezelt alapok, Focus Zrt.) bázisidőszaki 1.500 mFt-os értéke 600 mFt tárgyidőszaki befektetéssel 2.100 mFt-ra nőtt. Ebben a kategóriában mutatjuk ki az ún. városi alapokat, melyek közül a debreceni (1.000 mFt) és a székesfehérvári (500 mFt) már 2019-ben megalapításra és bejegyzésre került, 2020-ban a kaposvári (300 mFt) és a veszprémi (300 mFt) alapok kerültek megalapításra és bejegyzésre. A nyíregyházi alap (500 mFt) létrehozása megtörtént még 2020-ban, de a felügyeleti bejegyzésre már csak 2021. februárjában került sor így ez a befektetés technikailag a forgóeszközök/egyéb követelések között került kimutatásra a tárgyidőszakban.

Értékvesztés elszámolására, ill. egyéb mozgásra nem került sor.

Kötvények

A Társaság elfogadott üzleti stratégiájában fontos szerepe van a kötvények jegyzésének. A bázisidőszakban ilyen jellegű befektetés még nem volt, 2020-ban összesen 6.512 mFt könyv szerinti értéken jegyzett és vásárolt a Társaság, ebből 4.760 mFt befektetett pénzügyi eszközként kerül kimutatásra, 1.752 mFt értékben a forgóeszközök/pénzeszközök között van elszámolva, mivel a vásárlás technikai értelemben még nem fejeződött be, de a Társaság részéről a jogilag kötelező elköteleződés már megtörtént. Értékvesztést 147 mFt értékben számolt el a Társaság.

Tartós kölcsön

Tartós kölcsönként egy munkavállalónak a megelőző években folyósított kölcsön (4 mFt) és a bérelt iroda terület kapcsán a bérbeadónak adott hosszú távú biztosíték van kimutatva (25 mFt).

2.B Forgóeszközök

2.B/1. Készletek

A Társaság 2020. év elején 260.115 E Ft-os készletállománnyal rendelkezett, ami Áruként kimutatott ingatlan volt. A tárgyévben az ingatlan el lett adva, így a Társaság könyveiből kivezetésre került. A zárókészlet Áruként kimutatott, továbbsszámlázásra kerülő szolgáltatásokat tartalmaz 10.699 E Ft értékben.

2.B/2. Követelések

A követelések állománya a beszámolási időszak elején 569.078 E Ft, a záró érték 1.494.403 E Ft, a változás 925.325 E Ft növekedés.

Követelések összegéből 9.906 E Ft vevőkövetelés, ami a mérlegfordulónapot követően befolyt. A Követelések között 561.184 E Ft kapcsolt vállalattal szembeni követelés. Ebből 500.000 E Ft a Nyíregyháza Városi Alap jegyzett befektetési jegyeinek ellenértékeként elutalt összeg, ami a bejegyzés mérlegfordulónapig meg nem történése okán a kapcsolt vállalkozás Focus alapkezelő elkülönített számlájára került. A bejegyzést követően a Focus átutalja az alap megnyitott bankszámlájára. Egyéb követelésként 908.088 E Ft-ot mutat ki a Társaság, amiből 900.000 E Ft a mérlegfordulónapig még be nem jegyzett Miskolci Iparfejlesztési Alap lejegyzett befektetési jegyeinek ellenértéke. A Társaság a kapcsolt vállalkozásokkal szokásos piaci feltételek mentén folytatta az együttműködést.

2.B/3. Értékpapírok

A Forgóeszközök között Értékpapírokat már nem mutat ki a Társaság, a 2019-ben kimutatott OTP JSC Bank részvények 2020-ban már a Befektetett Pénzügyi Eszközök között kerültek elszámolásra (521,5 mFt).

3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként 120.515 E Ft-ot mutat ki a Társaság, amiből 55.873 E Ft kötvénykamat és árfolyamnyereség elhatárolás, 33.619 E Ft opciós díj bevétel elhatárolás, 14.511 E Ft betéti kamat elhatárolás, mérlegfordulónapot követően számlázható árbevétel 10.086 E Ft, és egyéb tételek összesen 6.426 E Ft.

4. Saját tőke

A Társaság 2019. december 31-i jegyzett tőkéje 27.826.429 E Ft, amit 14.371.591 E Ft tőketartalék egészített ki. 2020-ban az MFB Zrt. tőkeemelést 19.734.000 E Ft értékben tőkeemelést hajtott végre, amit az illetékes bíróság bejegyzett. A jegyzett tőke így a tárgyidőszak végén 47.560.429 E Ft-ra nőtt. Tárgyidőszakban a tőketartalék nem módosult. Az eredménytartalék összege a tárgyévet megelőző év adózott eredményével, -1.453.601 E Ft-tal változott, a tárgyidőszaki érték -10.085 E Ft. A tárgyidőszaki adózott eredmény -1.477.902 E Ft. A Társaság saját tőkéje a tárgyévi változások hatására 60.444.033 E Ft. A saját tőke értéke meghaladja a jegyzett tőke összegét, így a Társaság tulajdonosainak tőke rendezési tervet nem szükséges végrehajtaniuk. A Társaságnak lekötött tartaléka nincsen.

A Társaság a tárgyévi veszteség eredménytartalékba helyezését javasolja a tulajdonosok számára.

adatok eFt-ban					
Megnevezés	2019.	2020.	Megoszlás (%)		Változás (%)
			2019.	2020.	
Jegyzett tőke	27 826 429,00	47 560 429,00	65,96	78,69	70,92
Tőketartalék	14 371 591,00	14 371 591,00	34,07	23,78	0,00
Eredménytartalék	1 443 516,00	-10 085,00	3,42	-0,02	-100,70
Lekötött tartalék	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adózott eredmény	-1 453 601,00	-1 477 902,00	-3,45	-2,45	1,67
Összesen:	42 187 935,00	60 444 033,00	100,00	100,00	43,27

5. Céltartalékok

A céltartalékok nyitó értéke 2.175 E Ft, ami a 2019-es beolvadás során átvett összeg. A tárgyévben 1.999 E Ft értékben pótlólagos céltartalék képzés történt, a beolvadó társasághoz

köthető jövőbeni, további fizetési kötelezettségek fedezete céljából. A mérlegadat záró értéke 4.174 E Ft.

6. Kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt és hosszú lejáratú kötelezettségei nincsenek.

A rövidlejáratú kötelezettségek a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek szerepeltetésre a mérlegben (165.547 E Ft). A mérlegtételben a szállítók 53.649 E Ft, a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség 90 E Ft, egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettség 20 E Ft, egyéb rövid lejáratú kötelezettség 111.788 E Ft. Az egyéb kötelezettségek között az általános forgalmi adókötelezettség 79.963 E Ft, munkabérek adó és közteher vonzata 23.324 E Ft, egyéb kis összegű kötelezettségek 8.501 E Ft.

7. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként 60.798 E Ft-ot mutat ki a Társaság a tárgyidőszak végén (nyitó érték 39.789 E Ft), amiből 53.102 E Ft a munkavállalók részére adható prémium és annak adó és járulék terhe, könyvvizsgálat és egyéb adótanácsadási szolgáltatás 5.086 E Ft, egyéb kisebb tárgyidőszakot illető költsége 2.610 E Ft értékben.

8. Az eredmény-kimutatás adatai

8.1. A Társaság a beszámolási időszakot -1.477.902 E Ft adózott eredménnyel zárta, ami a Társaság vezetőségének javaslata szerint az eredménytartalékba kerül. Ezen belül -669.448 E Ft volt az üzemi, -808.454 E Ft a pénzügyi eredmény. A -1.477.902 E Ft adózás előtti eredményt társasági adófizetési kötelezettség nem terhelte.

8.2. Az üzemi tevékenység eredményének összetevői

Az üzemi eredmény a bázisévhez képest a beszámolási időszakban javult (2019: -873.434 E Ft, 2020: -669.448 E Ft), csökkent a veszteség mértéke. Ennek oka az értékesítés árbevételének jelentős mértékű emelkedése (2019: 66.937 E Ft, 2020: 563.477 E Ft), és a költségek árbevételhez viszonyítottan kisebb mértékű növekedése. Az árbevétel növekedése az üzleti aktivitás erősödésének következménye.

8.3. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele kizárólag belföldi értékesítésből származott, exportértékesítés nem volt. A nettó árbevétel 563.477 E Ft, ami 496.540 E Ft-tal haladja meg a bázis értéket.

A befektetési társaságok, alapok részére nyújtott tanácsadás értéke 236.956 E Ft (2019: 27.516 E Ft), közvetített szolgáltatás árbevétele 56.328 E Ft (2019: 25.873 E Ft), készletként kimutatott ingatlan értékesítése 260.000 E Ft (2019: 0 E Ft), könyvelés-bérszámfejtés 6.663 E Ft (2019: 13.292 E Ft), egyéb 3.530 E Ft (2019: 0,52 E Ft).

8.4. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke a tárgyidőszakban 8.042 E Ft (2019: 3.223 E Ft). Tárgyieszközök értékesítésének árbevétele 4.605 E Ft, káreseményekkel kapcsolatos bevételek 1.438 E Ft, céltartalék feloldás 1.050, egyéb tételek 949 E Ft.

8.5. Költségek

Aktivált saját teljesítmények értékeként a Társaság honlapjának átalakítását, frissítését számoltuk el (+7 M Ft).

Az Eladott áruk értéke 260 mFt elszámolt költséget tartalmaz, ami a bevételek kapcsán már említett két ingatlan eladásának könyvszerinti költség értékét mutatja.

Az elszámolt közvetített szolgáltatások tárgyidőszaki értéke 47 M Ft, amely az irodai ingatlan albérletbe adásából, valamint egyéb költségek (alapítási költség, gépjármű bérlet, telefonhasználat) továbbszámlázásából ered. Az ellenérték az értékesítés nettó árbevételeiben kerül elszámolásra.

Az igénybe vett szolgáltatások legjelentősebb tételei:

e Ft-ban			
Megnevezés	Bázisév 2019.12.31.	Tárgyév 2020.12.31.	Tárgyév - Bázisév
Bérleti díjak	35.712	51.784	16.072
Ügyvédi díjak	10.336	13.136	2.800
Könyvvizsgálat, tanácsadás	13.450	13.563	113
Szakértői díjak	85.877	39.275	-46.602
Reklám, médiaszolgáltatás	77.887	87.576	9.689
Rendszergazdai díj	4.735	7.593	2.858
Bérelt ingatlan üzemeltetési díja	11.649	16.550	4.901
Egyéb tételek	18.950	23.414	4.464
Összesen	258.596	252.891	-5.705

A Társaság személyi jellegű ráfordítása a tárgyévben 571.820 E Ft (2019: 536.903 E Ft). A bérköltség 435.673 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetések értéke 51.227 E Ft. Ebből 28.886 E Ft cafeteria juttatás, 4.290 E Ft egyéb szabályzatok alapján biztosított juttatás (segély, jubileumi jutalom stb.), üzemorvosi szolgáltatás 6.555 E Ft, ajándék, reprezentáció 4.658 E Ft,

munkába járás térítése 1.320 E Ft, egyéb tételek 5.518 E Ft. Az elszámolt bérjárulék 84.920 E Ft (2019: 89.435 E Ft) ebből 75.819 E Ft szociális hozzájárulási adó, 6.782 E Ft szakképzési hozzájárulás, és 2.319 E Ft rehabilitációs hozzájárulás.

e Ft-ban		
Megnevezés	Béreköltség	Személyi jell. egyéb kif
Állományban lévők részére kifizetett összeg	390.043	51.227
Állományon kívüliek részére kifizetett összeg (Felügyelő Bizottság, Igazgatósági Tagok)	45.630	-
Összesen:	435.673	51.227

A Társaság éves átlagos statisztikai állományi létszáma a beszámolási időszakban több munkáltatóval létesített munkaviszonyra is tekintettel az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 8. § szerint bevételekben szereplő munkavállalók esetében 24,80 fő volt, a zárólétszám 29,40 fő.

Az MFB Invest Zrt.-nél 2020. évben kizárólag szellemi foglalkozású munkavállalók dolgoztak. A Társaságnál az év végén 6 tagú Igazgatóság és 5 tagú Felügyelőbizottság működött. A beszámolási időszakban kölcsön és előleg folyósítás a vezető Tisztségviselők, Igazgatósági és Felügyelő Bizottsági tagok részére nem történt. A korábbi vezető tisztségviselőkkel, Igazgatósági és Felügyelő Bizottsági tagokkal kapcsolatban nyugdíjfizetési kötelezettség nem áll fenn.

8.6. Egyéb ráfordítás

Az egyéb ráfordítások tárgyidőszaki értéke 68.315 E Ft (2019: 97.668 E Ft). Immateriális javak, tárgyi eszközök eladásának kivezetésére 5.000 E Ft-ban került sor, céltartalék képzés 3.049 E Ft, értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás 4.127 E Ft, le nem vonható ÁFA 27.017 E Ft, a helyi adók 13.446 E Ft (építmény és telekadó 7.662 E Ft, helyi iparűzési adó 4.929 E Ft, egyéb adók 855 E Ft), elengedett kötelezettség 14.239 E Ft, egyéb tételek 1.437 E Ft.

8.7. Pénzügyi műveletek bevételei

A pénzügyi műveletek bevétele a tárgyidőszakban 1.907.067 E Ft (2019: 175.132 E Ft). A Társaság elfogadott stratégiája szerint a jegybank által meghirdetett Nemzeti Kötvény Programban, valamint egyéb, nem minősített vállalati kötvénykibocsátásban vesz részt. Könyv szerinti értéken 4.760.109 E Ft-ért vásárolt kötvényeket, ami után 88.549 E Ft kamatbevételt számolt el. Az adott kölcsön után 500 E Ft kamatot számolt el a Társaság, így a teljes bevétel 89.049 E Ft.

A Társaság a likvid pénzeszközeinek terhére napi rendszerességgel hajt végre betétlekötéseket, amiből a tárgyidőszakban 106.492 E Ft bankkamat bevétele származott.

A Társaság a gazdasági társaságokba történő befektetései során opciós kivásárlási lehetőséget biztosít a tulajdonostársaknak, ami után opciós díjra jogosult, a tárgyévben 183.306 E Ft összegben.

A Társaság a devizában denominált befektetéseinek és egyéb eszköz-forrás mérleg tételeken az évvégi átértékelést végrehajtotta, mely során összesen 1.527.114 árfolyamnyeresége keletkezett. Egyéb pénzügyi bevétele a Társaságnak 1.106 E Ft értékben realizálódott.

8.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordítása a tárgyidőszakban 2.715.521 E Ft volt (2019: 755.299 E Ft).

A tárgyidőszakban két befektetés értékesítése történt meg, amelyeken a Társaság összesen 720.796 E Ft veszteséget realizált. A számviteli szabályok és a belső szabályozati előírások alapján a Társaság negyedéves rendszerességgel értékeli a befektetéseit, a tárgyidőszakban 2.130,9 mFt értékvesztést számolt el és 142,8 mFt értékvesztés visszairást hajtott végre. A devizás tranzakciókon 6,7 mFt realizált árfolyamvesztéssel számolt el a Társaság.

8.9. A társasági adóalap levezetése

Társasági adóalap levezetése (eFt)	2020. év
---	-----------------

Adózás előtti eredmény	- 1 477 902
Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Adótörvény szerinti écs leírás összege	17 724
Átsorolt, kivezetett TE adótv szerinti értéke	-
Értékvesztett követelésre befolyt összeg	800
Áthozott elhatárolt veszteség	-
Céltartalék feloldás	1 050
Összesen:	19 574

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Számviteli tv szerint elszámolt értékcsökkenés	20 202
Követelésekre elszámolt értékvesztés	4 127
Átsorolt, kivezetett TE sztv szerinti értéke	5 000
Céltartalék képzés	3 049
Elengedett követelés	14 239
Fizetett bírság, pótlék	807
Összesen:	47 424

Adóalap	- 1 450 052
----------------	--------------------

A Társaság 2020. évre vonatkozóan nem fizet társasági adót, tekintettel arra, hogy a számított adóalap negatív.

9. Egyéb információk

A pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró 2014. évben keletkezett kötelezettségek közül a beszámolási időszakban is fennállt az MPVI Mobil Zrt. 2014. évi exithez (egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozás részesedés értékesítése) 2020-ig nyújtott 200.000 E Ft bankgarancia a részesedés adásvételi szerződése szerint. A garancia rendelkezésre bocsátás a 2014. évben történt. A garancia a mérlegfordulónapot követően megszűnt, az óvadéki biztosítékként rendelkezésre bocsátott bankbetétet a szolgáltató bank feloldotta, ismét a Társaság rendelkezésére áll.

A Társaság a tárgyévi ingatlan értékesítést követően további ingatlanokkal nem rendelkezik. A Társaság székhelyként használt irodát hosszú távú szerződés keretében bérli. Kezességvállalásra a Társaság részéről nem került sor.

A Társaság

- export- és importügyleteket nem bonyolított,
- környezetvédelemre nem teljesített kifizetést, a környezetvédelmet közvetlenül szolgáló eszközei, környezetre káros anyagai nincsenek, ilyen jellegű kötelezettségek nem terhelik, céltartalékot e miatt nem kell képeznie, ilyen tevékenységet nem végez,
- támogatásban nem részesült.

A Társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végzett.

A beszámolási időszakban az adóhatóság a Társaságnál nem végzett ellenőrzést. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg.

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

A Társaság 2020. évi tervezett tevékenységét az Alapító irányelveinek megfelelően a tőkekihelyezési aktivitás fokozása, közös alapok létrehozásának előkészítése, végrehajtása, számviteli és egyéb bankcsoporti szolgáltatások teljesítése jelentették.

COVID-19 vírus okozta világjárvány kimutatható, egyértelműen számszerűsíthető, materiális hatást nem gyakorolt a Társaságra. A világjárvány kitörését követően érezhető volt az üzleti folyamatok lassulása, a tőkebefektetések iránti érdeklődés átmeneti csökkenése. Az év második felében azonban már egyre intenzívebbeké váltak a megkeresések, üzleti tárgyalások. Több tárgyalást be is fejezett, szerződéskötéssel lezárt a Társaság. Évvégén már kifejezetten aktív üzletmenetet tapasztaltunk, így a 2021-re összeállított üzleti terv ambíciózus célokat tartalmaz a kihelyezés volumenét illetően. Költségoldalon materiális mértékű kiadás nem jelentkezett, mivel a Társaság informatikai rendszere lehetővé tette az időszakos home office üzemmód biztosítását, ill. a belső kommunikáció digitalizálását. Az általános tisztasági és fertőtlenítési költségek a Társaság méretéhez képest nem jelentős mértékben merültek fel. A munkatársak körében nagy számú megbetegedés nem történt, így az operatív működésben erre visszavezethető zavar nem volt. A Társaság nem azonosított olyan kockázatot, ami -az időközben megkezdődött oltási kampánynak köszönhetően- a jövőben tartósan, és materiális mértékben negatívan befolyásolná a működését.

10. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatói

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

10.1. A vagyoni helyzet mutatói

Megnevezés		2019.	2020.
Saját tőke aránya	Saját tőke / Források	99,592%	99,620%
Tőkefeszültség	Idegen forrás / Saját tőke	0,004%	0,004%
Eladósodottság	Kötelezettségek / Saját tőke	0,003%	0,003%
Saját tőke, jegyzett tőke arány	Saját tőke / Jegyzett tőke	151,611%	127,088%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	140,000%	147,715%

- a saját tőke arányának változása a tőkeemelés miatt enyhén javult, tőkevédelmi intézkedésekre nincsen szükség, jogszabályi kötelezettség, a tőkehelyzet stabil,
- a befektetett eszközök fedezettsége a tevékenység szempontjából előnyös az eszközállomány növekedése mellett is.

10.2. A pénzügyi helyzet mutatói

Megnevezés		2019.	2020.
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Kötelezettségek	93,056	118,605
Rövid távú likviditás	(Forgóeszközök - készletek) / rövid lej. köt.	91,066	118,540
Hitelfedezettség	Követelések / Rövid lejáratú kötelezettségek	4,352	9,027
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	78,901	109,513

- likviditási mutató a stabil pénzügyi helyzetet mutatja,
- a hitelfedezettség a nyilvántartásba nem vett tőkealap befektetés függvényében alakult
- a követelések nélkül számított rövidtávú likviditás alakulása a hitelfedezettséggel azonos irányú
- a likviditási gyorsráta javult, a fordulónapi pénzeszközállomány magas értékének következtében

A mutatók alapján megállapítható, hogy a pénzügyi helyzet változatlanul stabil.

10.3.A jövedelmi helyzet

A beszámolási időszak alatt a Társaság -1.477.902 E Ft adózott eredményt realizált, a 2021. évi működési feltételei is adottak. A veszteséges működés miatt mutatók számítására nem került sor. A jövedelmezőség megítélésénél számításba kell venni, hogy a tőkebefektetések hozamkövetelménye a befektetések értékesítésekor, az elkövetkező években érvényesíthető, illetve realizálható. A Társaság törekvése arra irányul, hogy az egyes években a nyereség elérését folyamatossá tegye, az elvárt hozamkövetelményt újabb befektetések megvalósításával hosszabb távon teljesítse. A megvalósításra hosszabb üzleti terv került kidolgozásra.

10.4. A Cash-flow alakulás

adatok ezer forintban

	Megnevezés	2019.	2020.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	- 1 204 834	- 203 504
1.a.	Adózás előtti eredmény	- 1 453 601	- 1 477 902
	ebből: működésre, kapott pénzügyileg rendezett támogatás	-	-
1.b.	Pénzügyi instrumentumok nem realizált árfolyameltérése	- 66 972	- 1 527 114
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a - 1.b)	- 1 520 573	- 3 005 016
2.	Elszámolt amortizáció	9 692	20 202
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	817 422	1 992 207
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	1 999
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	104	938 402
6.	Szállítói kötelezettség változása	63 347	- 38 224
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	3 417	73 022
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	3 330	21 009
9.	Vevőkövetelés változása	- 27 254	- 540 274
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélk.)	- 487 838	382 458
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	- 66 481	- 49 289
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	-
13.	Fizetett, fizetendő osztalék(előleg), részesedés	-	-
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 27 822 946	- 12 217 238
14.	Befektetett eszközök beszerzése	- 27 825 551	- 12 108 633
15.	Befektetett eszközök eladása	2 605	- 108 605
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	-	-
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-
18.	Kapott osztalék, részesedés	-	-
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	20 839 000	19 734 000
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	20 839 000	19 734 000
20.	Kötvénykibocsátás bevétele	-	-
21.	Hitel és kölcsön felvétele	-	-
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	-	-
23.	Részvénybevonás (Tőkeleszállítás)	-	-
24.	Kötvény visszafizetés	-	-
25.	Hiteltörlesztés (év végi átértékelés nélkül)	-	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-
IV.	Pénzeszközök változása	- 8 188 780	7 313 258
27.	Devizas pénzeszközök átértékelése	33	54
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27. sor)	- 8 188 747	7 313 312

11.Összefoglalás

Az MFB Invest Zrt. 2020. január 1 – december 31. közötti működését a rendezett gazdálkodás jellemezte. A beszámoló kiegészítő melléklete a gazdálkodás jellemzőit, a kapcsolódó tranzakciók vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetre gyakorolt hatását rendszerbe foglaltan mutatja be.

MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**2020. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓ**

ÜZLETI JELENTÉSE

Budapest, 2021. március 25.


Bugár Csaba
vezérigazgató

1. A MŰKÖDÉS BEMUTATÁSA

Az MFB Invest Zrt. (a továbbiakban: „Társaság”) 2020. évről készült éves üzleti jelentésének célja, hogy az éves beszámoló adatainak értelmezésével bemutassa a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, és számot adjon az üzletmenetről, biztosítva a múltbeli tényadatok alapján a tényleges körülményeknek megfelelő kép kialakítását a Társaságról.

A 2020. évi célkitűzések az üzleti tevékenység keretében magukban foglalták a tőkebefektetések jelentős növelését, ehhez kapcsolódóan új üzletágak bevezetését, a stratégiai ügyleteket, a teljes ingatlan portfólió értékesítését, kiegészítő tevékenységként a tanácsadás és a számviteli szolgáltatás fenntartását, mindezek mellett az előző években átvett befektetések rendezését. A tevékenységhez igazodott a Társaság szervezeti, működési struktúrája, ideértve a többes foglalkoztatás alakulását is az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban ART) 8 § figyelembevételével.

A Társaság elfogadott üzleti stratégiával rendelkezik a 2019-2023 időszakra vonatkozóan. A stratégia alapján fokozott üzleti aktivitást és a befektetési időhorizonton előre haladva növekvő adózott nyereséget kell felmutatnia a korábbi időszakhoz képest.

4 különálló csoportba sorolható a Társaság operatív tevékenysége:

- közvetlen tőkebefektetések,
- befektetések idegen kezelésű alapokba,
- befektetések saját kezelésű alapokba (városi alapok),
- kötvényszerzési program (NKP-kötvényprogram, nem minősített vállalati-kötvény)

A stratégia négy pillére együtt: új termékek bevezetése, a tőkebefektetések piacán található űr (GAP) betöltése, a szervezet új termékkínálatához igazítása és hatékonyabbá tétele, a termékfejlesztés és szervezetfejlesztés terén pozitív eredmény elérése.

A tárgyévi gazdálkodás főbb adatainak ismertetése

A Társaság a jelen beszámolási időszaki gazdálkodását -1.477,9 mFt adózott eredménnyel zárta. A 2020. évi üzleti terv -2.082,9 mFt veszteséget tartalmaz, így a tárgyévi tényleges eredmény 605 mFt-tal kedvezőbb.

A Társaság eredménykimutatása az anyavállalat (MFB Zrt., továbbiakban: az „MFB”) által előírt szerkezetben a következő ábrán látható:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Bázis 2019.	Terv 2020.	Tény 2020.	Eltérés Tervtől
Értékesítés nettó árbevétele	66,937	139,366	563,477	424,111
Egyéb bevételek	3,223	0,200	8,042	7,842
Pénzügyi műveletek bevételei	175,132	387,556	1 907,067	1 519,511
Bevételek összesen:	245,292	527,123	2 478,586	1 951,463
Működési költségek	822,583	1 073,308	872,236	-201,072
Aktivált saját teljesítmények értéke	0,000	0,000	-6,519	-6,519
Eladott áruk beszerzési értéke	0,000	0,000	260,000	260,000
Eladott szolgáltatások értéke	23,343	18,510	46,935	28,425
Egyéb ráfordítások	97,668	43,576	68,315	24,739
Pénzügyi műveletek ráfordításai	755,299	1 474,716	2 715,521	1 240,805
Költségek, ráfordítások összesen	1 698,893	2 610,109	3 956,488	1 346,379
Adózás előtti eredmény	-1 453,601	-2 082,986	-1 477,902	605,084
Adófizetési kötelezettség	0,000	0,000	0,000	0,000
Adózott eredmény	-1 453,601	-2 082,986	-1 477,902	605,084

A bevételek lényegesen meghaladják a tervezetet (+1.951 mFt). Mind a nettó árbevétel, mind a pénzügyi műveletek magasabb szinten realizálódtak. Az árbevétel tervhez képest viszonyított növekedésében a tanácsadási szolgáltatás intenzívebbé válása és egy kereskedelmi ingatlan értékesítése játszott szerepet (nem tervezett tranzakció, 2 db használaton kívüli telek ingatlan, Budapest XVII. kerületben). A pénzügyi műveletek bevételeinek növekedése alapvetően a devizában denominált befektetések évvégi átértékeléséből származó nem realizált árfolyamnyereséghez köthető, ami az EUR/HUF-árfolyam tervhez képest mutatkozó növekedésének következménye (2019: 330,52 EUR/HUF, 2020: 365,13 EUR/HUF, 48 mEUR befektetési állomány).

A költségek, ráfordítások a tervhez képest magasabb szinten realizálódtak (+1.346 mFt). A tervhez képesti növekedésben szerepet játszik az eladott kereskedelmi ingatlan értékének kivezetése, valamint a pénzügyi műveletek ráfordításaként elszámolt értékvesztés néhány befektetés után. A Társaság általános működési költségei tervhez képest alacsonyabbak, megtakarítást sikerült elérni. A bevételek dinamikusabb növekedése révén a Társaság eredménye jelentősen javult a tervhez képest, gyakorlatilag a bázis szintjén realizálódott.

A Társaság befektetési állományának változását, az üzleti aktivitását a következő ábrán mutatjuk be (mFt):

Megnevezés	2019.12.31 Bef.nettó értéke	2020. 01-12.hó						2020.12.31 Bef.nettó értéke
		Kihelyezés /Jegyzés	Át-sorolás	Értékesítés (kivezetés)	Érték- vesztés	Ért.veszt. visszaírás	Árf. eltérés	
Tőkebefektetések	17 220,4	1 143,1	620,3	- 824,8	-1 123,8	40,4	605,7	17 681,2
Külső kez. tőkealapok	11 361,7	4 430,5	490,8	-	- 860,1	102,5	921,4	16 446,7
Saját kez. tőkealapok	1 500,0	600,0	-	-	-	-	-	2 100,0
Kötvények *	-	4 794,9	- 34,8	-	- 147,0	-	-	4 613,1
Tartós kölcsön	3,9	25,7	- 0,8	-	-	-	-	28,8
Befektetett pü.eszk.	30 086,0	10 994,2	1 075,4	- 824,8	-2 130,9	142,8	1 527,1	40 869,8
Értékpapírok	521,5	-	- 521,5	-	-	-	-	-
Követelések	490,8	1 400,0	- 490,8	-	-	-	-	1 400,0
Pénzeszközök	-	1 751,8	-	-	-	-	-	1 751,8
Forgóeszközök	1 012,3	3 151,8	-1 012,3	-	-	-	-	3 151,8
Befektetések össz.	31 098,3	14 146,0	63,1	- 824,8	-2 130,9	142,8	1 527,1	44 021,6

* Vételárban lévő kamat nélkül, könyv szerinti értéken kimutatva; az átsorolásnál a vételárban lévő kamat összege szerepel.

A Társaság befektetési állománya a bázis időszak 31.098 mFt záró értékéről jelentős mértékben növekedett a tárgyidőszakban, elérve a 44.022 mFt záró értéket (+12.924 mFt, +42%).

Tőkebefektetések

A tőkebefektetések értéke a bázisidőszaki 17.220 mFt-ról 17.681 mFt-ra nőtt a tárgyidőszakban. 2020-ban 4 db tőkebefektetés 1.143 mFt értékben valósult meg. A tervben szerepelő 9.500 mFt-hoz képest ez elmaradást jelent. Ebben a befektetési kategóriában a COVID-19 vírus által okozott pandémia nagyobb mértékű, negatív hatást fejtett ki, mint más befektetési kategóriákban, a vállalatokra jellemző volt az óvatos, visszafogott attitűd, a piaci bizonytalanságok miatt a tervezhetőség csökkent, így a tőkebefektetési érdeklődés kevésbé volt intenzív.

Átsorolásként az OTP JSC bank részvényei (521 mFt) és a Spinto Kft. tagi kölcsönének és kamatának tőkésítése (99 mFt) szerepel. Az OTP JSC részvények a bázisidőszakban még a

forgóeszközök/értékpapírok között voltak kimutatva, a tárgyidőszakban már hosszú lejáratú befektetésként tüntetjük fel, mivel a korábbi, lejárt opciós szerződés meghosszabbításra került. 2020-ban két cégben meglévő tulajdonrész került értékesítésre, összesítetten 825 mFt könyvszerinti érték került kivezetésre. A Spinto Kft-ben 2019-ben megszerzett tulajdoni részesedés értéke 1.352 mFt volt, amit a tagi kölcsön és kamatának tőkésítése 2020-ban 99 mFt-tal növelt. A Társaság 2019-ben már 676 mFt értékvesztést számolt el, így a 2020-as értékesítés során a 94 mFt-os vételár további 681 mFt árfolyamvesztést okozott. A befektetés teljes eredménye így 1.357 mFt veszteség lett. Az MFB Tőkealap-kezelő Zrt-ben meglévő 100%-os, 50 mFt könyvszerinti értékű befektetés 10 mFt vételáron került értékesítésre, így az eredmény 40 mFt veszteség. A számviteli előírások szerint az értékesítés során a könyvszerinti érték vételárban meg nem térülő része árfolyamvesztésként kerül kimutatásra, így a Társaság a két befektetésen 2020-ban 721 mFt árfolyamvesztést szenvedett el. A tőkebefektetésekre 1.124 mFt értékvesztést és 40 mFt értékvesztés visszaírást számolt el a Társaság. A devizában denominált tőkebefektetéseken az évvégi EUR/HUF-árfolyamra történő átszámítással 606 mFt nem realizált árfolyamnyereséget könyvelt a Társaság.

Külső kezelésű tőkealapok

A külső kezelésű tőkealapok (nem a Társaság alapkezelő leányvállalata által kezelt alapok, Focus Zrt.) értéke 11.362 mFt-ról 16.447 mFt-ra nőtt 2020-ban. A tervben feltételezett 14.476 mFt érték helyett csupán 4.431 mFt kihelyezés történt 2020-ban. Átsorolásként a 2019-ben alapított, de csak 2020-ban bejegyzett Water Impact alap 491 mFt értéke kerül kimutatásra (2019: forgóeszköz, 2020: befektetett pénzügyi eszköz). Értékvesztést 860 mFt összegben számolt el a Társaság, míg 102 mFt értékben értékvesztés visszaírásra került sor. A devizában denominált külső kezelésű tőkealapok kapcsán az évvégi EUR/HUF-árfolyamra történő átszámítással 921 mFt nem realizált árfolyamnyereséget könyvelt a Társaság.

Saját kezelésű tőkealapok

A saját kezelésű tőkealapok (a Társaság alapkezelő leányvállalata által kezelt alapok, Focus Zrt.) bázisidőszaki 1.500 mFt-os értéke 600 mFt tárgyidőszaki befektetéssel 2.100 mFt-ra nőtt. Ebben a kategóriában mutatjuk ki az ún. városi alapokat, melyek közül a debreceni (1.000 mFt) és a székesfehérvári (500 mFt) már 2019-ben megalapításra és bejegyzésre került, 2020-ban a kaposvári (300 mFt) és a veszprémi (300 mFt) alapok kerültek megalapításra és bejegyzésre. A nyíregyházi alap (500 mFt) létrehozása megtörtént még 2020-ban, de a felügyeleti bejegyzésre már csak 2021.

februárjában került sor így ez a befektetés technikailag a forgóeszközök/egyéb követelések között került kimutatásra a tárgyidőszakban.

A városi alapok létrehozása a tervben 14.000 mFt értékben szerepel, így az elmaradás jelentősnek minősül (-12.900 mFt). Hangsúlyozni szükséges azonban, hogy a terv nem teljesülésében nagy szerepet játszott a városi vezetések kezdeti idegenkedése az új befektetési formával szemben, ill. a pandémia által okozott ügyviteli, döntéshozatali lassulás. A Társaság megítélése szerint 2021-ben bizonyosan folytatódik a városi alapok létrehozása.

Értékvesztés elszámolására, ill. egyéb mozgásra nem került sor.

Kötvények

A Társaság elfogadott üzleti stratégiájában fontos szerepe van a kötvények jegyzésének. A bázisidőszakban ilyen jellegű befektetés még nem volt, 2020-ban összesen 6.512 mFt könyv szerinti értéken jegyzett és vásárolt a Társaság, ebből 4.760 mFt befektetett pénzügyi eszközként kerül kimutatásra, 1.752 mFt értékben a forgóeszközök/pénzeszközök között van elszámolva, mivel a vásárlás technikai értelemben még nem fejeződött be, de részünkről a jogilag kötelező elköteleződés már megtörtént.

Értékvesztést 147 mFt értékben számolt el a Társaság.

Tartós kölcsön

Tartós kölcsönként egy munkavállalónak a megelőző években folyósított kölcsön (4 mFt) és a bérelt iroda terület kapcsán a bérbeadónak nyújtott biztosíték van kimutatva (25 mFt).

A vagyoni helyzet mutatói

Megnevezés		2019.	2020.
Saját tőke aránya	Saját tőke / Források	99,592%	99,620%
Tőkefeszültség	Idegen forrás / Saját tőke	0,004%	0,004%
Eladósodottság	Kötelezettségek / Saját tőke	0,003%	0,003%
Saját tőke, jegyzett tőke arány	Saját tőke / Jegyzett tőke	151,611%	127,088 %
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	140,000%	147,715 %

- a saját tőke arányának változása a tőkeemelés miatt enyhén javult,

- a befektetett eszközök fedezettsége a tevékenység szempontjából előnyös az eszközállomány növekedése mellett is.

A saját tőke a tárgyidőszak végén 60.444 mFt értéket mutat. A jegyzett tőke a bázis időszaki 27.826 mFt-ról 19.734 mFt-tal lett megemelve, így a záró érték 47.560 mFt. A tőkeemelést az MFB teljesítette, így az MFB részesedése a Társaságban 95,8%-ra nőtt, a Magyar Állam 4,2% tulajdoni aránnyal bír. A cégbíróság a tárgyidőszakban bejegyezte a tőkeemelést.

A tőketartalékban változás nem történt a tárgyidőszakban (14.372 mFt).

Az eredménytartalék összegében változást a -1.454 mFt összegű 2019. évi adózott eredmény átvezetése okozott, így annak értéke -10 mFt lett.

A Társaság tárgyévi adózott eredménye -1.478 mFt.

A Társaság saját tőkéje meghaladja a jegyzett tőke mértékét, így emiatt tőkerendezési igény nincs.

A pénzügyi helyzet mutatói

Megnevezés		2019.	2020.
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Kötelezettségek	93,056	118,605
Rövid távú likviditás	(Forgóeszközök - készletek) / rövid lej. köt.	91,066	118,540
Hitelfedezettség	Követelések / Rövid lejáratú kötelezettségek	4,352	9,027
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	78,901	109,513

- likviditási mutató a stabil pénzügyi helyzetet mutatja,
- a hitelfedezettség a nyilvántartásba nem vett tőkealap befektetés függvényében alakult,
- a követelések nélkül számított rövidtávú likviditás alakulása a hitelfedezettséggel azonos irányú,
- a likviditási gyorsráta javult, a fordulónapi pénzeszközállomány magas értékének következtében

A mutatók alapján megállapítható, hogy a pénzügyi helyzet változatlanul stabil.

A jövedelmi helyzet

A beszámolási időszak alatt a Társaság -1.477.902 E Ft adózott eredményt realizált. A veszteséges működés miatt mutatók számítására nem került sor. A jövedelmezőség megítélésénél számításba kell venni, hogy a tőkebefektetések hozamkövetelménye a befektetések értékesítésekor, az elkövetkező években érvényesíthető, illetve realizálható. A Társaság törekvése arra irányul, hogy az egyes években a nyereség elérését folyamatossá tegye, az elvárt hozamkövetelményt újabb befektetések megvalósításával hosszabb távon teljesítse.

Piaci információk, visszajelzések alapján megállapítható, hogy a Társaság szolgáltatására, tőkebefektetői fellépésére erős igény mutatkozik. A stratégia által meghatározott minden befektetési formában jelentős a piaci kereslet. Keresleti oldalról a Társaság biztosítottnak látja a piaci igényt. A befektetések finanszírozása az anyavállalat pótlólagos tőkeemelésével biztosítható, amire az üzleti terv alapján a Társaság számít.

2. FOGLALKOZTATÁSPOLITIKA

A Társaság a 2020. évben az elfogadott éves üzleti tervben 29,80 fős záró, és 26,70 statisztikai átlag létszámmal számolt – figyelembe véve a többes foglalkoztatásra vonatkozó megállapodást. A tényleges statisztikai létszám az időszak végén 24,80 fő volt, a záró létszám pedig 29,40 fő (az adat az ART8. § szerinti szabályok szerint került megállapításra). A tevékenységek MFB Invest-csoporton belüli szétválásával a társaságok között létrejött többes foglalkoztatásra vonatkozó megállapodások és jogviszonyok érvényesültek. A Társaságnál kollektív szerződés nincs, szakszervezet, illetve üzemi megbízott nem működik.

3. EGYÉB INFORMÁCIÓK

A Társaságnak telephelye és fióktelepe nincsen, a központi ügyintézés helye, ahol a munkavégzés történik a 1027 Budapest, Kapás u. 6-12. sz. alatti bérlet ingatlan.

Likviditáskezelésünket az elmúlt évben az ideiglenesen szabad pénzeszközök Pénzkezelési Szabályzat szerint történő lekötése jelentette, figyelembe véve a pénz és tőkepiaci kockázati tényezőket.

A Társaság szabályzatainak aktualizálása, a kockázati, illetve magántőke alapokba történt befektetések sajátosságaival összefüggésben, valamint a 2020. évi jogszabályi előírásokat figyelembe véve megtörtént.

Peres ügyei nincsenek a Társaságnak.

Társaságunk kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenységgel nem foglalkozott, környezetvédelemmel kapcsolatos eszközei, tevékenysége, kötelezettségei nincsenek, támogatásban nem részesült.

A Társaság az Alapító határozata szerint hajtott végre tőkebefektetést és eladásokat. A Számviteli Politika részletesen szabályozta a befektetési, vagy forgatási célú minősítést, kiegészülve a kockázati és magántőke alapok minősítésével. Az üzleti működés jellemzője a tartós befektetés.

A kockázatkezelési politikát a Társaság az Alapító elvárásai szerint alakította ki. A megvalósult tőkebefektetésekhez kapcsolódó szerződésekben foglaltak végrehajtását a szervezeti, működési rend, a monitoring és Számviteli Politika szerint történő negyedéves minősítések együttesen biztosítják. A minősítés a befektetés értékelés és a felmérhető megtérülés kockázatának függvénye. Devizaárfolyam különbség elszámolás nagy összegben jellemezte a 2020. évi működést (1.527.114 E Ft). A további tőkebefektetési kockázatokat a befektetés előkészítési tevékenység és a befektetési szerződések (biztosítékok) csökkentik.

Cash-flow és likviditási kockázat a meglévő szabad pénzeszközök kamatbevétel érdekében történt lekötése miatt nem állt fenn, mivel a Pénzkezelési Szabályzat szerint történt végrehajtás minimalizálta

a kockázatokat. A Társaság a jövőbeni tőkebefektetéseket a fizetőképesség fenntartásával, pótlólagos tulajdonosi tőkeemelésekkel hajtja végre.

A 2020. évi minősítések eredményét, összesítését az éves beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza.

4. A MÉRLEG FORDULÓNAPJA ÉS A MÉRLEGKÉSZÍTÉS IDŐPONTJA KÖZÖTTI IDŐSZAK LÉNYEGES ESEMÉNYEI ÉS FOLYAMATAI

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között lényeges esemény nem történt.