



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 21 950 716 E Ft, az adózott eredmény 385 147 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2016. 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 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.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Társaság 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhatja az összejátszást, 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 számvitel alkalmazása, 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, minősítenünk 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.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – 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.

Budapest, 2017. április 19.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

**A vállalkozás megnevezése: Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű
Társaság**

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., VII. emelet.

Éves beszámoló
2016.12.31

Kelt: Budapest, 2017.04.19

P. H.

Dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
1 A.	Befektetett eszközök	17 147 029	0	19 905 441
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	32 067	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	32 067	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	16 014 344	0	18 630 098
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 148 402	0	7 807 817
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	48 000
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	42 093	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	7 823 849	0	10 774 281
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 100 618	0	1 275 343
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	1 100 618	0	1 275 343
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	Forgóeszközök	836 506	0	1 841 675
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	6 169	0	339 108
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 243	0	337 631
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	3 926	0	1 477
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	830 337	0	1 502 567
54	Pénztár, csekkek	109	0	176
55	Bankbetétek	830 228	0	1 502 391
56 C.	Aktív időbeli elhatárolások	265 391	0	203 600
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	204 913	0	141 697
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	60 478	0	61 903
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	18 248 926	0	21 950 716

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	5 945 306	0	9 280 885
62 I.	JEGYZETT TŐKE	250 000	0	250 000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	0	0	0
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	-2 175 978	0	-2 128 543
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	7 823 849	0	10 774 281
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	7 823 849	0	10 774 281
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	47 435	0	385 147
72 E.	Céltartalékok	0	0	275 062
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	275 062
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	Kötelezettségek	12 242 347	0	12 019 353
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	11 769 321	0	11 481 924
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	11 752 990	0	11 338 758
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16 331	0	143 166

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	473 026	0	537 429
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	320 121	0	335 409
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	34 510	0	135 748
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	118 395	0	66 272
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	61 273	0	375 416
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	16 483	0	307 030
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	44 790	0	68 386
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	18 248 926	0	21 950 716

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség
eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01 - 2016.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 585 767	0	1 662 103
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 585 767	0	1 662 103
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	336 913	0	509 310
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	11 701	0	4 930
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	67 229	0	91 547
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 704	0	3 387
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	337 924	0	381 287
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	418 558	0	481 151
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfelrakások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	623 166	0	497 354
20 VII.	Egyéb ráfordítások	112 479	0	630 569
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	768 477	0	562 339

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összki költség
eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01 - 2016.12.31
a	b		c	d	e
23	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25	14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27	15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	0	0	0
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29	16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	0	1
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	88 382	0	84 476
32		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	88 383	0	84 477
34	18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	0	0	0
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	204 885	0	132 471
39		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	0	0	0
41	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	596 892	0	107 911
42		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	801 777	0	240 382
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-713 394	0	-155 905
45	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	55 083	0	406 434
46	X.	Adófizetési kötelezettség	7 648	0	21 287
47	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	47 435	0	385 147

1	3	8	4	9	8	6	7	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	8	7	6	5	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2016. 01. 01. – 2016. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2017. április 19.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 13849867-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-876520

A Corvin Towers Kft-t 2006. november 13-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2006. december 11-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosa 2009. december 14-e óta a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet) volt, de 2016. június 23-án tulajdonos változás történt, melyet július 18-án jegyezték be, így most a tulajdonos a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet)

A Társaság törzstőkéje: 250.000 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység

- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
- 7021'08 PR, kommunikáció
- 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7490'08 Más hova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
- 7010'08 Üzletvezetés
- 7311'08 Reklámügynöki tevékenység
- 7312'08 Médiareklám
- 7810'08 Munkaközvetítés
- 7820'08 Munkaerő kölcsönzés
- 7830'08 Egyéb emberierőforrás-ellátás, -gazdálkodás
- 6399'08 Más hova nem sorolt egyéb információs szolgáltatás
- 7740'08 Immateriális javak kölcsönzése
- 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299'08 Más hova nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 7111'08 Építészmérnöki tevékenység
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 2433'08 Hidegen hajlított acélidom gyártása
- 2511'08 Fémszerkezet gyártása
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 2512'08 Fém épületelem gyártása
- 6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 4212'08 Vasút építése
- 4213'08 Híd, alagút építése
- 4221'08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
- 4222'08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

4391'08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4399'08 Egyéb speciális szaképítés máshova nem sorolt
4211'08 Út, autópálya építése
4299'08 Egyéb máshova nem sorolt építés
4321'08 Villanszerelés
4322'08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés
8020'08 Biztonsági rendszer szolgáltatás
4331'08 Vakolás
4333'08 Padló-, falburkolás
4334'08 Festés, üvegezés
4339'08 Egyéb befejező építés máshova nem sorolt
4613'08 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
4673'08 Fa-, építőanyag-, szaniteráru-nagykereskedelem
5210'08 Raktározás, tárolás
6203'08 Számítógép-üzemeltetés
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hosting szolgáltatás
5811'08 Könyvkiadás
5812'08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
5813'08 Napilapkiadás
5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
5821'08 Számítógépes játék kiadása
5829'08 Egyéb szoftverkiadás
6201'08 Számítógépes programozás
6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
8532'08 Szakmai középfokú oktatás
8551'08 Sport, szabadidős képzés
8552'08 Kulturális képzés
8559'08 Máshova nem sorolt egyéb oktatás

A Társaságnak két ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Berki János József
1031 Budapest, Gázgyári Lakótelep A épület földszint 1.

Tatár Tibor
2040 Budaörs, Ószirózsa u. 19.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út. 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 1.500.000 Ft + Áfa

A Társaságnak más vállalkozásban nincs üzletrésze.

A Társaság üzleti éve 2016. január 1. napjától 2016. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyév követő év január 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:
Név: Balázsik Zsolt
Cím: 2040 Budaörs, Fényes u.1.
Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.
A Társaság összköltség eljárással készíti az eredménykimutatást.

Az éves beszámoló adatai - a megjegyzett kivételektől eltekintve - e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2015.01.01-2015.12.31.időszakra vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3 Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra a befektetett pénzügyi eszközökön belül.

- Tartós jelentős tulajdoni részesedés
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra a követeléseken belül.

- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra az értékpapírokon belül.

- Jelentős tulajdoni részesedés.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegétel került létrehozásra a saját tőkén belül.

Az értékelési tartalékon belül

- Értékhelyesbítés értékelési tartaléka
- Valós értékelés értékelési tartaléka

Illetve megszűnt a Mérleg szerinti eredmény kategória, helyébe az Adózott eredmény lépett.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni.

- A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegétel került létrehozásra,
- Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint
- Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben.
- A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolatos felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0			0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			0
Vagyoni értékű jogok	76 919		76 919	0
Szellemi termékek	0			0
Üzleti vagy cégérték	0			0
Összesen	76 919	0	76 919	0
Értéksökkenés	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0			0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			0
Vagyoni értékű jogok	44 852		44 852	0
Szellemi termékek	0			0
Üzleti vagy cégérték	0			0
Összesen	44 852	0	44 852	0
Nettó érték	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0			0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			0
Vagyoni értékű jogok	32 067		32 067	0
Szellemi termékek	0			0
Üzleti vagy cégérték	0			0
Összesen	32 067	0	32 067	0

A *Vagyoni értékű jogok* sor értéke az Irodaházak felépítésével kapcsolatos közüzemi csatlakozási díjak összegét tartalmazta, amelyeket a Társaság 2016-tól átsorolt a tárgyi eszközök (épületek) közé, mivel ezek a tételek az irodaház kivitelezéséhez kapcsolódtak.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	11 591 412	422 692	643 868	11 370 236
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 382	48 000		59 382
Kis értékű eszközök	223	85		308
Beruházások, felújítások	42 093	396 616	438 710	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	7 823 849	2 950 432		10 774 281
Összesen	19 468 959	3 817 825	1 082 578	22 204 207
Értécsökkenés	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	3 443 010	497 269	561 347	3 378 932
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 382			11 382
Kis értékű eszközök	223	85		308
Beruházások, felújítások	0			0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0			0
Terven felüli ÉCS: Ing. és kapcs. vagyoni értékű	0	183 487		183 487
Összesen	3 454 615	680 841	561 347	3 574 109
Nettó érték	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	8 148 402	984 039	1 324 624	7 807 817
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	48 000		48 000
Kis értékű eszközök	0	85	85	0
Beruházások, felújítások	42 093	396 616	438 710	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	7 823 849	2 950 432		10 774 281
Összesen	16 014 344	4 379 172	1 763 419	18 630 098

A Társaság 2016-tól átsorolta a tárgyi eszközök (épületek) közé a *Vagyoni értékű jogok* sor értékét, 32.067 e Ft-ot, mivel ezek a tételek az irodaház kivitelezéséhez kapcsolódtak. Az átsorolás nem a beruházások soron keresztül történt, ezért a beruházások tárgyévi csökkenése nem egyezik a bruttó értékek növekedésével.

Az *Ingatlanok és vagyoni értékű jogok* sor tartalma a 1082 Budapest, Kisfaludy utca 32-38. és a Futó utca 35-45. alatt található telkek és épületek értéke.

A műszaki osztály által megadott standard kiépítési specifikáció alapján 41 % Egyedi kiépítési költség és 59 % Tartós kiépítési költség arányban megosztásra kerültek a már aktivált bérlemények, és az eddig elszámolt, halmozott értécsökkenés összegek. (ld. *Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen táblázat*)

A tárgyévi beruházásokból a bérleményekre jutó tételek is ilyen arányban lettek a megbontott eszközökre aktiválva. 2010. december 31-ig a bérlői területekre vonatkozóan Számviteli Törvény szerinti leírási kulcs 2% illetve 5% volt, annak megfelelően, hogy az adott bérlemény rendelkezik e aktív bérleti szerződéssel vagy sem. 2011 évtől az egyedi bérlemények leírási kulcsai a kapcsolódó bérleti szerződések időtartamának megfelelően lettek kialakítva. (ld. *Bérleti időszak alapján kalkulált értécsökkenési kulcsok táblázat*)

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen					
Ssz	Tétel szövege	Anyag	Díj	Összesen	Típus
Építészet					
	gipszkarton falak	9%	5%	14%	Egyedi
	falburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	belső nyílászárók	7%	1%	8%	Egyedi
	üvegfalak	7%	1%	8%	Egyedi
	álpadló	1%	0%	1%	Tartós
	padlóburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	álmennyezet	5%	2%	7%	Tartós
	ablakönyklő	1%	0%	1%	Tartós
	konyhabútor	3%	0%	3%	Egyedi
	szalagfüggöny	1%	0%	1%	Tartós
	Építészet összesen	38%	14%	51%	
Gépészet					
	Víz-Csatorna	1%	0%	1%	Tartós
	Fűtés-hűtés	16%	8%	24%	Tartós
	Légtechnika	6%	4%	10%	Tartós
	Gépészet összesen	23%	12%	35%	
Elektromos					
	Erősáram	3%	3%	7%	Tartós
	Gyengeáram	6%	1%	7%	Tartós
	Elektromos összesen	9%	4%	14%	
Mindösszesen:		70%	30%	100%	
Egyedi összesen		30%	11%	41%	
Tartós összesen		40%	19%	59%	

Bérleti időszak alapján kalkulált értékcsökkenési kulcsok:

Bérlő	Bérleti szerződés kezdete	Bérleti szerződés lejáratára	Szerződéses hónapok száma	Új tervezett
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	2015.01.05	2020.01.04	61	19,67%
Ringier Kiadó Kft.	2010.01.01	2016.10.17	70	17,15%
Finext Inkubátorház Kft.	2010.06.01	2020.12.31	127	9,45%
Futureal Management Kft.	2010.08.01	2017.07.31	84	14,29%
Futureal Management Kft. Cordia	2016.05.01	2021.04.30	60	20,00%
Initiative Media Hungary Kft.	2016.08.23	2026.08.22	120	10,00%
Universal McCann Magyarország Reklámügynökség Kft.	2016.08.23	2026.08.22	120	10,00%
Provident Pénzügyi Zrt.	2015.01.05	2020.01.04	60	20,00%
Nokia	2016.10.17	2023.10.16	84	14,29%
ARM	2016.03.31	2021.03.30	60	20,00%
Mérték	2016.05.12	2021.05.11	60	20,00%
Prizma	2016.05.28	2021.05.27	60	20,00%
Procter & Gamble Kft.	2012.07.01	2022.06.30	121	10,10%
Systemax Business Kft.	2013.01.01	2023.03.31	123	9,60%
Plazmaszolgálat Kft.	2013.07.15	2018.07.14	60	20,00%

Az Egyéb berendezések, gépek, járművek sor tartalma az irodaházakban található bútorok és berendezések értéke.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

Tárgyi eszközök értékhelyesbítése sor tartalma, a KPMG Tanácsadó Kft. által készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének a hozam alapú becsléssel megállapított piaci értékre (59 900 000 EUR) történő helyesbítése. A piaci érték számításához a 2016.12.31. napi MNB EUR/HUF árfolyamot vettük alapul. Az idei évben 2016.06.30-án történt ingatlan értékbecslés.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

<u>Tartósan adott kölcsön</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Futureal Development Holding Kft. részére nyújtott kölcsön	1 100 618	0
Corvin Office Holding Kft. részére nyújtott kölcsön	0	1 275 343
<i>Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban</i>	1 100 618	1 275 343
Összesen	1 100 618	1 275 343

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Vevőkövetelés nem kapcsolt partnerekkel szemben	2 243	337 631
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	2 243	337 631
Szállítói túlfizetés	898	141
Helyi iparüzési adó túlfizetés	1 970	264
Különféle egyéb követelések	131	144
Társasági adó túlfizetés	927	928
<i>Egyéb követelések</i>	3 926	1 477
Összesen	6 169	339 108

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Pénztár</i>	109	176
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	31 689	68 999
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	798 539	1 433 392
<i>Bankbetétek</i>	830 228	1 502 391
Összesen	830 337	1 502 567

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben az MNB 2016.12.31-i középárfolyamon átszámított Ft értéken szerepelnek.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Áram díj továbbszámlázás	6 726	8 904
Bérleti díj kedvezmény elhatárolás	161 379	127 030
Közvetített szolgáltatás elhatárolás	15	1 053
Kapott kártérítés elhatárolás	5 207	0
Szolgáltatási díj elszámolás	31 586	4 710
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	204 913	141 697
Ügynöki jutalék elhatárolás	60 194	57 175
Épületbiztosítás	274	347
Internet	4	3
Biztonsági rendszer	0	329
Tűzvédelem	0	1 751
Beléptető rendszer	0	1 886
Tanácsadás	0	37
Gáz	0	279
Hűtés, fűtés, szellőztetés	0	94
Egyebek	6	2
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	60 478	61 903
Összesen	265 391	203 600

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2015.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Jegyzett tőke	250 000			250 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	0			0
Eredmény tartalék	-2 175 978	47 435		-2 128 543
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	7 823 849	2 950 432		10 774 281
Adózott eredmény	47 435	385 147	47 435	385 147
Összesen	5 945 306	3 383 014	47 435	9 280 885

Az előző évi Adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. Az értékbecslés alapján az ingatlan érték helyesbítés könyvelésre került.

10. Céltartalékok

<u>Céltartalékok alakulása</u>	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
CT képzés IRS üggyel kapcsolatban	0	275 062		275 062
Összesen	0	275 062	0	275 062

A vállalkozás a tárgyévben céltartalékot képzett a bankhiteléhez kapcsolódó határidős ügyletek 2016 év végi piaci értékelése alapján várható jövőbeni veszteségére.

11. Kötelezettségek

<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
UniCredit Bank Zrt.-től felvett hitel	11 752 990	11 338 758
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	11 752 990	11 338 758
Óvadék	16 331	143 166
<i>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	16 331	143 166
Összesen	11 769 321	11 481 924

Beruházási és fejlesztési hitelek: az Unicredit Bank Zrt.-től felvett hitel, mely a projekt tőkeszükségletét fedezi, a teljes hitelkeret (A) 42 199 200 EUR összegű, amely átfordult 2011.12.31. napon hosszú távú hitelkeretbe (B), amelynek lejáratja 2020. december 31. A hitel visszafizetése törlesztési ütemterv szerint történik. A hitel értéke 2016.12.31-én 37.535.098 EUR. A kamatozás 1 havi Euribor + kamatfelár

Kamatfelár:

- A Hitelkeret vonatkozásában évi 1,1 % és a Magyarországra vonatkozó öt éves EUR CDS felár együttes összegének 50 %-a, ami minimum 1,25%, de legfeljebb 1,5%, az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató értékétől függően.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

- B Hitelkeret vonatkozásában évi 1,1 % és a Magyarországra vonatkozó öt éves CDS felár együttes összegének 50 %-a, ami minimum 1,1% , de legfeljebb 1,5%, az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató értékétől függően.
- C Hitelkeret vonatkozásában évi 1 %

A biztosítékok:

- 3 120 000 EUR keretbiztosítéki jelzálogjog,
- követeléseken és vagyoni értékű jogokon alapított jelzálogjog,
- szponzori kötelezettségvállalás 1 540 000 EUR összeg erejéig
(Adósságszolgálati számlára történő befizetési kötelezettség és rendelkezésre tartás mindaddig, ameddig az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató eléri az 1,00 értéket)

A 2017. évi törlesztő részlet átsorolásra került a *Rövid lejáratú hitelek* közé.

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
UniCredit Bank Zrt-től felvett hosszú lejáratú hitel egy éven belül esedékes törlesztő részlete	320 121	335 409
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	320 121	335 409
Szállítói tartozások nem kapcsolt partnerrel szemben	34 510	125 822
Garanciális visszatartás	0	9 926
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	34 510	135 748
Óvadékok	15	31 102
Egyéb rövid lej. kötelezettség - Egyéb nem kapcsolt	1 331	76
Áfa fizetési kötelezettség	22 430	35 094
Illeték	3	0
Vevői túlfizetések	94 616	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	118 395	66 272
Összesen	473 026	537 429

A Rövid lejáratú hitelek között csak a hosszú lejáratú Unicredit Bank hitel 2017.évi törlesztő részlete szerepel.

A Rövid lejáratú óvadékok között a MediaWorks bérlő kiköltözése miatt befizetett 100.000 EUR óvadék szerepel, mely 2017.01.11-én visszafizetésre került.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Bérleti díj	16 483	240 339
Szolgáltatási díj	0	66 691
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	16 483	307 030
Tanácsadás	0	4 001
Szemétszállítás	1 092	1 149
Garázs és ipari kapuk	0	104
Ügynöki jutalék	0	12 548
Tűzvédelem	80	242
Üzemeltetési költségek	955	10 415
Közös területek áramellátása	19 357	14 682
Hűtés, fűtés, szellőztetés	1 302	1 217
Kertápolás	297	297
Közös területek takarítása	430	754
Szenny víz	532	435
Árnyékolók	120	120
Víz	274	180
Biztonsági szolgálat	6 371	8 048
Felújítási díj	6 248	1 228
Technikusok	1 670	2 638
Gáz	4 812	4 797
Könyvvizsgálati díj	910	1 050
Erősáramú rendszerek	0	250
Épületfelügyelet	104	209
Egyebek	91	159
Parkolástechnika	145	164
Marketing	0	3 026
Névhasználat	0	207
Karbantartás	0	286
Eladott(közvetített) szolgáltatások	0	130
Egyéb anyagköltség	0	50
<i>Költségek,ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	44 790	68 386
Összesen	61 273	375 416

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

Az eredmény kimutatást részletező táblázatok fejlécében az üzleti évek végdátumai szerepelnek, de a táblázatokban szereplő értékek, az egész üzleti évre vonatkozó kumulált adatokat tartalmazzák.

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Belföldi iroda bérbeadásából származó árbevétel	1 056 412	1 086 333
Raktár bérbeadásából származó árbevétel	24 740	23 496
Parkoló bérbeadásából származó bevétel	96 990	101 203
Egyéb bérbeadási bevétel	7 579	7 651
Áram költség továbbszámlázásából származó bevétel	39 245	33 816
Üzemeltetési díj bevétel	359 848	375 621
Egyéb árbevétel	130	96
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	823	33 887
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	1 585 767	1 662 103
Összesen	1 585 767	1 662 103

A Társaságnál sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem történt exportértékesítés.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok	0	505 824
Máshová nem sorolt egyéb bevétel	0	15
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	5 350	1 323
Előző éveket érintő egyéb bevétel	331 563	2 148
Összesen	336 913	509 310

3. Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság döntése alapján a 2012. évtől kezdve az üzemeltetés jellegű költségeket az eladott (közvetített) szolgáltatások között mutatja ki. Az év végén az üzemeltetési költségek elszámolásra kerülnek az irodaház egyes bérlőivel, melynek eredményéről a Társaság tárgyévet követő év elején levélben tájékoztatja a bérlőket.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

Anyagjellegű ráfordítások	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Áram	8 936	3 829
Gáz	2 517	903
Vízki költség	247	148
Üzemeltetéssel kapcsolatos anyagktg.	1	50
<i>Anyagki költség</i>	11 701	4 930
Takarítási költség	106	38
Egyéb karbantartás költsége	5 548	5 556
Egyéb bérleti díj	0	20
Ingatlan kivitelezési munkák költsége	251	0
Marketing	14 379	10 320
Értékesítési jutalék	12 500	32 802
Cégalapítás, cégmódosítás	0	41
Ügyvédi díj	0	512
Könyvvizsgálati díj	0	7 159
Internethasználat	1	4
Tagsági díjak	5	5
Tanácsadás	950	21 847
Üresen állás SC	33 027	12 449
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	462	794
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	67 229	91 547
Illeték	21	0
Bankköltség	1 683	1 821
Hiteldíj	0	1 566
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	1 704	3 387
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	823	33 980
Karbantartás és Javítás	1 740	1 822
Erősáramú rendszerek	1 679	1 947
Gyenge áramú rendszerek	100	130
Tűz védelem	5 010	5 008
Hűtés, fűtés, szellőzés	7 652	6 635
Felvonók	8 401	8 547
Árnyékolók	739	719
Garázs és ipari kapuk	339	256
Parkolástechnika	949	1 123
Épületfelügyelet	3 574	3 955
Technikusok	20 334	19 107
Beléptető rendszer	3 773	4 713
Biztonsági rendszer	919	865
Biztonsági szolgálat	73 269	81 847
Közös területek takarítása	6 122	6 688
Kertápolás	1 784	1 784
Felújítási díj	12 189	13 118
Rovarirtás	160	536
Víz	2 553	2 770
Szenny víz	5 781	6 267
Gáz	26 055	16 871
Közös területek áramellátása	131 750	105 318
Szemétszállítás	6 026	6 965
Adminisztráció és Könyvvizsgálat	11 920	12 120
Üzemeltetési díj	36 567	39 355
Társasházi közös költség	6 273	8 495
Épületbiztosítás	5 451	6 105
Egyebek	2 007	2 016
Üzemeltetési költség elszámolás	-46 015	-17 775
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	337 924	381 287
Összesen	418 558	481 151

4. Személy jellegű ráfordítások

A Társaság személy jellegű ráfordításokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Értécsökkenési leírás

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Vagyoni értékű jog terv sz. ÉCS	7 692	0
Bérbeadott épületek terv sz. ÉCS	110 021	112 230
Idegen ingatlanon végzett beruházás ÉCS	2 282	2 353
Bérlői kiépítés (Fit-out) ÉCS	503 137	382 686
Számítástechnikai eszközök ÉCS	0	0
Kisértékű ÉCS	34	85
Bútorok ÉCS	0	0
Összesen	623 166	497 354

6. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Kerekítési eltérés	2	0
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	1 729	1 617
Értékvesztés	0	0
Iparűzési adó	24 723	25 518
Máshová nem sorolt egyéb ráfordítás	0	898
Selejtezés miatti terven felüli értécsökkenés	4 142	266 008
Építményadó	60 309	60 309
Céltartalék képzés	0	275 062
Előző éveket érintő egyéb ráfordítás	21 574	1 157
Összesen	112 479	630 569

A Selejtezés miatti terven felüli értécsökkentés soron a MediaWorks bérlőhöz tartozó ingatlanok és vagyoni értékű jogok összege került kivezetésre, mivel a bérlő a szerződés lejártá előtt kiköltözött. A Társaság céltartalékot képzett a határidős ügyletekkel kapcsolatban tárgyév végén a piaci érték alapján.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

7. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Bankkamat	1	1
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	1	1
Realizált árfolyamnyereség	19 750	7 221
Kamat Swap ügylet pénzügyi nyeresége	0	13 915
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	68 632	63 340
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	88 382	84 476
Összesen	88 383	84 477

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Hitelkamat	204 885	132 471
<i>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	204 885	132 471
Realizált árfolyamveszteség	12 896	12 255
Kamat Swap ügylet pénzügyi vesztesége	0	95 656
Korábbi évekre vonatkozó pénzügyi ráfordítások	583 996	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	596 892	107 911
Összesen	801 777	240 382

A tárgyévben 12 lejárt határidős kamatláb csere ügylet volt, melyek eredményeként 13.915 e Ft nyereség és 95.656 e Ft veszteség keletkezett. Az ügylet piaci értéke 2016.12.31-én 275.062 eFt veszteség, amire év végén céltartalékot képzett a Társaság.

9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2015	2016
Összesen	47 435	385 147

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

10. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Adózás előtti eredmény	55 083	406 434
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	136 479	212 870
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	7 327 122	7 127 858
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	660 587	1 077 216
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	331 563	2 148
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.ny eresége (döntés szerint)	66 529	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	6 611	6 974
Társasági adóalapot csökkentő tételek	1 201 769	1 299 208
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	627 308	763 362
Bírság, jogkövetkezmények	147	5
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	605 571	0
Céltartalék képzés összege	0	275 062
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.vesztesége	20 557	23 425
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott elenérték különbsége	29 583	43 792
Kiegészítő színház támogatás	0	0
TAO tv. 8§ j) pontja szerinti növelő tétel (alultőkésítés miatti növelés)		0
Társasági adóalapot növelő tételek	1 283 166	1 105 646
Társasági adóalap	136 480	212 872
Társasági adófizetési kötelezettség - nyújtott támogatás nélkül	13 648	21 287
Nyújtott támogatás előző időszakról	6 000	0
Társasági adófizetési kötelezettség	7 648	21 287

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2015	2016
Értékesítés nettó árbevétele	1 585 767	1 662 103
Egyéb bevétel	336 913	509 310
Pénzügyi bevétel	88 382	84 477
Rendkívüli bevétel	0	0
ELÁBÉ	0	0
Közvetített szolgáltatások	0	0
Elvárt jövedelem alapja	40 221	45 118
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0

A Társaság az adófizetési kötelezettségét a társasági adó szerint állapítja meg.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság a 2016 évre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak az anyavállalatnak adott hosszú lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre BUBOR+2,8%-kal, az EUR kölcsönökre EURIBOR+2,8% kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	3,47%	24,45%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	48,46%	33,83%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	0,93%	4,38%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	0,80%	4,15%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	4,48%	2,83%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015.12.31	2016.12.31
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	32,58%	42,28%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	288,41%	214,48%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév /saját tőke előző év	158,25%	156,10%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	2378,12%	3712,35%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	205,92%	129,51%

Likviditási helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015.12.31	2016.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	175,54%	279,58%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	176,84%	342,68%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lejáratú köt. + passzív időbeli elhat.)	206,23%	224,06%

VII. Cash Flow-kimutatás

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése		2015	2016
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	867 237	1 249 673
1	Adózás előtti eredmény ±	47 435	406 434
2	Elszámolt amortizáció +	623 166	497 354
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-307 685	275 062
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-29 050	101 238
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-69 859	-52 123
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-13 787	314 143
9	Vevőkövetelés változása ±	7 028	-335 388
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	6 362	2 449
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	603 627	61 791
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-21 287
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
14	Elengedett kölcsön követelés	0	0
15	Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-5 651	-130 609
16	Befektetett eszközök beszerzése -	-5 651	-130 609
17	Befektetett eszközök eladása +	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-29. sorok)	-848 714	-446 834
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	0	74 957
22	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
23	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-388 367	-473 901
27	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-465 317	-174 725
28	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
29	Elengedett kölcsön követelés	0	0
30	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	4 970	126 835
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	12 872	672 230

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. („a Társaság”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 24 656 745 E Ft, az adózott eredmény 833 656 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2017. 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 üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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 van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.



Véleményünk szerint a Társaság 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.



- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett 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, minősítenünk 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, 2018. március 09.

Radványi László
Üzlettárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

A vállalkozás megnevezése: Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., VII. emelet.

Éves beszámoló
2017.12.31

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

Dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
1	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	19 905 441	0	20 570 035
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	18 630 098	0	20 570 035
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 807 817	0	7 710 805
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 000	0	52 916
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	10 774 281	0	12 806 314
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 275 343	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	1 275 343	0	0
21	Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	1 841 675	0	3 814 502
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	339 108	0	2 563 431
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	337 631	0	408 023
39	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	0	0	2 153 466
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	1 477	0	1 942
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 502 567	0	1 251 071
54	Pénztár, csekkek	176	0	162
55	Bankbetétek	1 502 391	0	1 250 909
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	203 600	0	272 208
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	141 697	0	217 690
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	61 903	0	54 518
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N	21 950 716	0	24 656 745

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	9 280 885	0	12 146 574
62 I.	JEGYZETT TŐKE	250 000	0	250 000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	0	0	0
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	-2 128 543	0	-1 743 396
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	10 774 281	0	12 806 314
69	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	10 774 281	0	12 806 314
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	385 147	0	833 656
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	275 062	0	154 109
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	275 062	0	154 109
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	12 019 353	0	11 921 543
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	11 481 924	0	11 193 910
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	11 338 758	0	10 953 877
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	143 166	0	240 033

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b		c	d	e
92	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	537 429	0	727 633
93		Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94		ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95		Rövid lejáratú hitelek	335 409	0	352 799
96		Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97		Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	135 748	0	371 559
98		Váltótartozások	0	0	0
99		Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
100		Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101		Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102		Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	66 272	0	3 275
103		Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104		Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	375 416	0	434 519
106		Bevételek passzív időbeli elhatárolása	307 030	0	356 302
107		Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	68 386	0	78 217
108		Halasztott bevételek	0	0	0
109		FORRÁSOK ÖSSZESEN	21 950 716	0	24 656 745

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.01.01 - 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 662 103	0	1 800 779
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 662 103	0	1 800 779
4 03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5 04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6 II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7 III.	Egyéb bevételek	509 310	0	246 221
8	ebből: visszairt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	4 930	0	3 609
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	91 547	0	45 767
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 387	0	3 773
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	381 287	0	419 775
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	481 151	0	472 924
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17 12.	Bérfelrakások	0	0	0
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	497 354	0	462 122
20 VII.	Egyéb ráfordítások	630 569	0	88 289
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	562 339	0	1 023 665

Statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-876520

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.01.01 - 2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
a	b	c	d	e
23 13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25 14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27 15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	0	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29 16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	0	1
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31 17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	84 476	0	39 159
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33 VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	84 477	0	39 160
34 18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36 19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások,árfolyamveszteségek	0	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38 20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	132 471	0	99 151
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40 21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	0	0	0
41 22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	107 911	0	95 797
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43 IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	240 382	0	194 948
44 B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-155 905	0	-155 788
45 C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	406 434	0	867 877
46 X.	Adófizetési kötelezettség	21 287	0	34 221
47 D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	385 147	0	833 656

1	3	8	4	9	8	6	7	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	8	7	6	5	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2017. 01. 01. – 2017. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2018. március 9.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 13849867-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-876520

A Corvin Towers Kft-t 2006. november 13-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2006. december 11-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosa 2009. december 14-e óta a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet) volt, de 2016. június 23-án tulajdonos változás történt, melyet július 18-án jegyezték be, így most a tulajdonos a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet)

A Társaság törzstőkéje: 250.000 e Ft

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység

- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
- 7021'08 PR, kommunikáció
- 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7490'08 Más hova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
- 7010'08 Üzletvezetés
- 7311'08 Reklámügynöki tevékenység
- 7312'08 Médiareklám
- 7810'08 Munkaközvetítés
- 7820'08 Munkaerő kölcsönzés
- 7830'08 Egyéb emberierőforrás-ellátás, -gazdálkodás
- 6399'08 Más hova nem sorolt egyéb információs szolgáltatás
- 7740'08 Immateriális javak kölcsönzése
- 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299'08 Más hova nem sorolt egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 7111'08 Építésmérnöki tevékenység
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 2433'08 Hidegen hajlított acélidom gyártása
- 2511'08 Fémszerkezet gyártása
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 2512'08 Fém épületelem gyártása
- 6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 4212'08 Vasút építése
- 4213'08 Híd, alagút építése
- 4221'08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
- 4222'08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

4391'08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4399'08 Egyéb speciális szaképítés máshova nem sorolt
4211'08 Út, autópálya építése
4299'08 Egyéb máshova nem sorolt építés
4321'08 Villanyszerelés
4322'08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés
8020'08 Biztonsági rendszer szolgáltatás
4331'08 Vakolás
4333'08 Padló-, falburkolás
4334'08 Festés, üvegezés
4339'08 Egyéb befejező építés máshova nem sorolt
4613'08 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
4673'08 Fa-, építőanyag-, szaniteráru-nagykereskedelem
5210'08 Raktározás, tárolás
6203'08 Számítógép-üzemeltetés
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hosting szolgáltatás
5811'08 Könyvkiadás
5812'08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
5813'08 Napilapkiadás
5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
5821'08 Számítógépes játék kiadása
5829'08 Egyéb szoftverkiadás
6201'08 Számítógépes programozás
6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
8532'08 Szakmai középfokú oktatás
8551'08 Sport, szabadidős képzés
8552'08 Kulturális képzés
8559'08 Máshova nem sorolt egyéb oktatás

A Társaságnak két ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Dr. Berki János József
1031 Budapest, Gázgyári Lakótelep A épület földszint 1.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze u. 12.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.)
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út. 78.

A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 1.500.000 Ft + Áfa

A Társaságnak más vállalkozásban nincs üzletrésze.

A Társaság üzleti éve 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyév követő év január 31.
A pénzügyi nyilvántartásokért felelős, az éves beszámolót összeállította:
Név: Balázsik Zsolt

Cím: 2040 Budaörs, Fényes u.1.
Regisztrációs szám: 165591

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárással készíti az eredménykimutatást.

Az éves beszámoló adatai - a megjegyzett kivételektől eltekintve - e Ft-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2016.01.01-2016.12.31.időszakra vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - “Költségcsoportok” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékeknél.

3 Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra a befektetett pénzügyi eszközökön belül.

- Tartós jelentős tulajdoni részesedés
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra a követeléseken belül.

- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra az értékpapírokon belül.

- Jelentős tulajdoni részesedés.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

2016. január 1.-jével törvényileg új mérlegtétel került létrehozásra a saját tőkén belül.

Az értékelési tartalékon belül

- Értékhelyesbítés értékelési tartaléka
- Valós értékelés értékelési tartaléka

Illetve megszűnt a Mérleg szerinti eredmény kategória, helyébe az Adózott eredmény lépett.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni.

- A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra,
- Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint
- Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben.
- A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó
a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,
b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Mérlegforduló nap után nem történt olyan esemény, mely jelentősen befolyásolná az eredmény és a jövedelmi helyzet alakulását.

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

II. A mérlegben szereplő eszközök ezer forintban

1. Immateriális javak

A Társaság immateriális javakkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	11 370 236	364 038	0	11 734 274
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	59 382	5 320	0	64 702
Kis értékű eszközök	308	668	0	976
Beruházások, felújítások	0	370 026	370 026	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	10 774 281	2 032 033	0	12 806 314
Összesen	22 204 207	2 772 085	370 026	24 606 266
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	3 378 932	461 050	0	3 839 982
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 382	404	0	11 786
Kis értékű eszközök	308	668	0	976
Beruházások, felújítások	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0
Terven felüli ÉCS: Ing. és kapcs. vagyoni értékű	183 487	0	0	183 487
Összesen	3 574 109	462 122	0	4 036 231
Nettó érték	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	7 807 817	364 038	461 050	7 710 805
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 000	5 320	404	52 916
Kis értékű eszközök	0	668	668	0
Beruházások, felújítások	0	370 026	370 026	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	10 774 281	2 032 033	0	12 806 314
Összesen	18 630 098	2 772 085	832 148	20 570 035

Az *Ingatlanok és vagyoni értékű jogok* sor tartalma a 1082 Budapest, Kisfaludy utca 32-38. és a Futó utca 35-45. alatt található telkek és épületek értéke.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

A műszaki osztály által megadott standard kiépítési specifikáció alapján 41 % Egyedi kiépítési költség és 59 % Tartós kiépítési költség arányban megosztásra kerültek a már aktivált bérlemények, és az eddig elszámolt, halmozott értékcsökkenés összegek. (ld. Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen táblázat)

A tárgyévi beruházásokból a bérleményekre jutó tételek is ilyen arányban lettek a megbontott eszközökre aktiválva. 2010. december 31-ig a bérlői területekre vonatkozóan Számviteli Törvény szerinti leírási kulcs 2% illetve 5% volt, annak megfelelően, hogy az adott bérlemény rendelkezik e aktív bérleti szerződéssel vagy sem. 2011 évtől az egyedi bérlemények leírási kulcsai a kapcsolódó bérleti szerződések időtartamának megfelelően lettek kialakítva. (ld. Bérleti időszak alapján kalkulált értékcsökkenési kulcsok táblázat)

Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen					
Ssz	Tétel szövege	Anyag	Díj	Összesen	Típus
Építészet					
	gipszkarton falak	9%	5%	14%	Egyedi
	falburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	belső nyílászárók	7%	1%	8%	Egyedi
	üvegfalak	7%	1%	8%	Egyedi
	álpadló	1%	0%	1%	Tartós
	padlóburkolatok	2%	2%	4%	Egyedi
	álmennyezet	5%	2%	7%	Tartós
	ablakkönyklő	1%	0%	1%	Tartós
	konyhabútor	3%	0%	3%	Egyedi
	szalagfüggöny	1%	0%	1%	Tartós
	Építészet összesen	38%	13%	51%	
Gépezet					
	Víz-Csatorna	1%	0%	1%	Tartós
	Fűtés-hűtés	16%	8%	24%	Tartós
	Légtechnika	6%	4%	10%	Tartós
	Gépezet összesen	23%	12%	35%	
Elektromos					
	Erősáram	3%	4%	7%	Tartós
	Gyengeáram	6%	1%	7%	Tartós
	Elektromos összesen	9%	5%	14%	
	Mindösszesen:	70%	30%	100%	
	Egyedi összesen	30%	11%	41%	
	Tartós összesen	40%	19%	59%	

Az Egyéb berendezések, gépek, járművek sor tartalma az irodaházakban található bútorok és berendezések értéke.

Tárgyi eszközök értékhelyesbítése sor tartalma, a Cushman & Wakefield Kft. által készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének a hozam alapú becsléssel megállapított piaci értékre (66 325 000 EUR) történő helyesbítése. A piaci érték számításához a 2017.12.31. napi MNB EUR/HUF árfolyamot vettük alapul. Az idei évben 2017.12.31-én történt ingatlan értékbecslés.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

<u>Tartósan adott kölcsön</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Corvin Office Holding Kft. részére nyújtott kölcsön	1 275 343	0
<i>Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban</i>	1 275 343	0
Összesen	1 275 343	0

A tartósan adott kölcsön 2017-ben átsorolásra került a rövid lejáratú kölcsönök közé.

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Vevőkövetelés nem kapcsolt partnerekkel szemben	337 631	408 023
<i>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)</i>	337 631	408 023
Futureal Management Kft. -vevői követelés	0	21 232
Corvin Office Holding Kft.-nek adott kölcsön	0	2 132 234
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	2 153 466
Szállítói túlfizetés	141	644
Általános forgalmi adó túlfizetés	0	540
Helyi iparüzési adó túlfizetés	264	626
Különféle egyéb követelések	144	132
Társasági adó túlfizetés	928	0
<i>Egyéb követelések</i>	1 477	1 942
Összesen	339 108	2 563 431

6. Értékpapírok

A Társaság értékpapírokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Pénztár</i>	176	162
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	68 999	233 329
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	1 433 392	1 017 580
<i>Bankbetétek</i>	1 502 391	1 250 909
Összesen	1 502 567	1 251 071

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben az MNB 2017.12.31-i középfárfolyamon átszámított Ft értéken szerepelnek.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Áram díj továbbszámlázás	8 904	3 055
Bérleti díj kedvezmény elhatárolás	127 030	112 672
Közvetített szolgáltatás elhatárolás	1 053	2 681
Kapott kártérítés elhatárolás	0	83 480
Szolgáltatási díj elszámolás	4 710	15 802
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	141 697	217 690
Ügynöki jutalék elhatárolás	57 175	50 577
Épületbiztosítás	347	304
Internet	3	0
Biztonsági rendszer	329	0
Tűzvédelem	1 751	3 569
Beléptető rendszer	1 886	0
Tanácsadás	37	0
Gáz	279	0
Hűtés, fűtés, szellőztetés	94	0
Egyebek	2	68
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	61 903	54 518
Összesen	203 600	272 208

III. A mérlegben szereplő források értékelése ezer forintban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.01.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Jegyzett tőke	250 000	0	0	250 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredmény tartalék	-2 128 543	385 147	0	-1 743 396
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	10 774 281	2 032 033	0	12 806 314
Adózott eredmény	385 147	833 656	385 147	833 656
Összesen	9 280 885	3 250 836	385 147	12 146 574

Az előző évi Adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. Az értébecslés alapján az ingatlan érték helyesbítés könyvelésre került.

10. Céltartalékok

Céltartalékok alakulása	adatok eFt-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
CT képzés IRS üggyel kapcsolatban	275 062	0	120 953	154 109
Összesen	275 062	0	120 953	154 109

A vállalkozás a tárgyévben céltartalékot oldott fel, mivel a bankhitteléhez kapcsolódó határidős ügyletek 2017 év végi piaci értékelése alapján kisebb a várható jövőbeni veszteség, mint a tárgyévet megelőző évben.

11. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
UniCredit Bank Hungary Zrt.-től felvett hitel	11 338 758	10 953 877
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	11 338 758	10 953 877
Óvadék	143 166	240 033
<i>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	143 166	240 033
Összesen	11 481 924	11 193 910

Beruházási és fejlesztési hitelek: az Unicredit Bank Hungary Zrt.-től felvett hitel, mely a projekt tőkeszükségletét fedezi, a teljes hitelkeret (A) 42 199 200 EUR összegű, amely átfordult 2011.12.31. napon hosszú távú hitelkeretbe (B), amelynek lejáratára 2020. december 31. A hitel visszafizetése törlesztési ütemterv szerint történik. A hitel értéke 2017.12.31-én 36.456.682 EUR. A kamatozás 1 havi Euribor + kamatfelár

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

Kamatfelár:

- A Hitelkeret vonatkozásában évi 1,1 % és a Magyarországra vonatkozó öt éves EUR CDS felár együttes összegének 50 %-a, ami minimum 1,25%, de legfeljebb 1,5%, az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató értékétől függően.
- B Hitelkeret vonatkozásában évi 1,1 % és a Magyarországra vonatkozó öt éves CDS felár együttes összegének 50 %-a, ami minimum 1,1%, de legfeljebb 1,5%, az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató értékétől függően.
- C Hitelkeret vonatkozásában évi 1 %

A biztosítékok:

- 3 120 000 EUR keretbiztosítéki jelzálogjog,
- követeléseken és vagyoni értékű jogokon alapított jelzálogjog,
- szponzori kötelezettségvállalás 1 540 000 EUR összeg erejéig
(Adósságszolgálati számlára történő befizetési kötelezettség és rendelkezésre tartás mindaddig, ameddig az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató eléri az 1,00 értéket)

A 2017. évi törlesztő részlet átsorolásra került a *Rövid lejáratú hitelek* közé.

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
UniCredit Bank Hungary Zrt-től felvett hosszú lejáratú hitel egy éven belül esedékes törlesztő részlete	335 409	352 799
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	335 409	352 799
Szállítói tartozások nem kapcsolt partnerrel szemben	125 822	371 559
Garanciális visszatartás	9 926	0
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	135 748	371 559
Társasági adó fizetési kötelezettség	0	3 253
Óvadékok	31 102	0
Egyéb rövid lej. kötelezettség - Egyéb nem kapcsolt	76	22
Áfa fizetési kötelezettség	35 094	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	66 272	3 275
Összesen	537 429	727 633

A Rövid lejáratú hitelek között csak a hosszú lejáratú Unicredit Bank Hungary Zrt. hitel 2017.évi törlesztő részlete szerepel.

A Rövid lejáratú óvadékok között a tárgyévet megelőző évben a MediaWorks bérlő kiköltözése miatt befizetett 100.000 EUR óvadék szerepel, mely 2017.01.11-én visszafizetésre került.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Bérleti díj	240 339	277 210
Szolgáltatási díj	66 691	79 092
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	307 030	356 302
Tanácsadás	4 001	0
Szemétszállítás	1 149	1 443
Garázs és ipari kapuk	104	0
Ügynöki jutalék	12 548	0
Tűzvédelem	242	1 072
Üzemeltetési költségek	10 415	10 025
Közös területek áramellátása	14 682	15 147
Hűtés, fűtés, szellőztetés	1 217	3 622
Kertápolás	297	257
Közös területek takarítása	754	805
Szenny víz	435	1 668
Árnyékolók	120	735
Víz	180	1 017
Biztonsági szolgálat	8 048	20 249
Felújítási díj	1 228	0
Technikusok	2 638	1 389
Gáz	4 797	7 010
Könyvelési díj	0	1 785
Könyvvizsgálati díj	1 050	4 032
Gyenge áramú rendszerek	0	50
Erősáramú rendszerek	250	250
Épületfelügyelet	209	104
Egyebek	159	46
Parkolástechnika	164	269
Marketing	3 026	2 753
Névhasználat	207	207
Karbantartás	286	362
Értékbecslési díj	0	1 193
Eladott(közvetített) szolgáltatások	130	2 680
Egyéb anyagköltség	50	47
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	68 386	78 217
Összesen	375 416	434 519

IV. Az eredmény kimutatás részletezése ezer forintban

Az eredmény kimutatást részletező táblázatok fejlécében az üzleti évek végdátumai szerepelnek, de a táblázatokban szereplő értékek, az egész üzleti évre vonatkozó kumulált adatokat tartalmazzák.

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Belföldi iroda bérbeadásából származó árbevétel	1 086 333	1 168 435
Raktár bérbeadásából származó árbevétel	23 496	30 264
Parkoló bérbeadásából származó bevétel	101 203	110 877
Egyéb bérbeadási bevétel	7 651	7 790
Kivitelezés	0	14 788
Áram költség továbbszámlázásából származó bevétel	33 816	32 023
Üzemeltetési díj bevétel	375 621	431 704
Egyéb árbevétel	96	30
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	33 887	4 868
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	1 662 103	1 800 779

A Társaságnál sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem történt exportértékesítés.

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok	505 824	0
Bérlői szerződés lejáratá előtt kapott kártérítés	0	124 734
Máshová nem sorolt egyéb bevétel	15	390
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	1 323	144
Céltartalék felhasználása	0	120 953
Előző éveket érintő egyéb bevétel	2 148	0
Összesen	509 310	246 221

A Társaság határidős ügyletekkel kapcsolatban képzett céltartalékának egy része tárgyév végén a piaci érték alapján feloldásra került.

3. Anyagjellegű ráfordítások

A Társaság döntése alapján a 2012. évtől kezdve az üzemeltetés jellegű költségeket az eladott (közvetített) szolgáltatások között mutatja ki. Az év végén az üzemeltetési költségek elszámolásra kerülnek az irodaház egyes bérlőivel, melynek eredményéről a Társaság tárgyévet követő év elején levélben tájékoztatja a bérlőket.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

<u>Anyagiellégű ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Áram	3 829	1 846
Gáz	903	486
Víz költség	148	82
Üzemeltetéssel kapcsolatos anyagktg.	50	0
Egyéb anyagktg.	0	1 195
<i>Anyagköltség</i>	4 930	3 609
Takarítási költség	38	0
Őrzés-védelem	0	188
Egyéb karbantartás költsége	5 556	6 536
Egyéb bérleti díj	20	0
Értékbecslési díj	0	1 194
Marketing	10 320	10 177
Ügynöki jutalék	32 802	12 468
Cégalapítás, cégmódosítás	41	66
Ügyvédi díj	512	0
Könyvvizsgálati díj	7 159	4 032
Internethasználat	4	3
Tagsági díjak	5	5
Tanácsadás	21 847	2 836
Üresen állás SC	12 449	7 560
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	794	702
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	91 547	45 767
Hatósági díj	0	15
Illeték	0	1
Bankköltség	1 821	2 026
Hiteldíj	1 566	1 731
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	3 387	3 773
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 980	18 398
Karbantartás és Javítás	1 822	4 908
Erősáramú rendszerek	1 947	2 047
Gyenge áramú rendszerek	130	100
Tűzvédelem	5 008	7 348
Hűtés, fűtés, szellőzés	6 635	8 813
Felvonók	8 547	8 411
Árnyékolók	719	735
Garázs és ipari kapuk	256	715
Parkolástechnika	1 123	1 127
Épületfelügyelet	3 955	3 531
Technikusok	19 107	17 289
Beléptető rendszer	4 713	3 968
Biztonsági rendszer	865	1 055
Biztonsági szolgálat	81 847	122 695
Közös területek takarítása	6 688	10 297
Kertápolás	1 784	2 051
Felújítási díj	13 118	13 710
Rovarirtás	536	629
Víz	2 770	3 000
Szenny víz	6 267	6 302
Gáz	16 871	17 730
Közös területek áramellátása	105 318	99 373
Szemétszállítás	6 965	8 200
Adminisztráció és Könyvvizsgáló	12 120	12 120
Üzemeltetési díj	39 355	41 129
Társasházi közös költség	8 495	7 954
Épületbiztosítás	6 105	5 467
Egyebek	2 016	835
Üzemeltetési költség elszámolás	-17 775	-10 162
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	381 287	419 775
Összesen	481 151	472 924

4. Személy jellegű ráfordítások

A Társaság személy jellegű ráfordításokkal sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Értécsökkenési leírás

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Vagyoni értékű jog terv sz. ÉCS	0	0
Bérbeadott épületek terv sz. ÉCS	112 230	112 603
Idegen ingatlanon végzett beruházás ÉCS	2 353	2 353
Bérlői kiépítés (Fit-out) ÉCS	382 686	346 094
Számítástechnikai eszközök ÉCS	0	404
Kisértékű ÉCS	85	668
Bútorok ÉCS	0	0
Összesen	497 354	462 122

6. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Kerekítési eltérés	0	1
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	1 617	271
Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítások	0	144
Iparűzési adó	25 518	27 548
Máshová nem sorolt egyéb ráfordítás	898	0
Selejtezés miatti terven felüli értécsökkenés	266 008	0
Építményadó	60 309	60 309
Környezetterhelési adó	0	16
Céltartalék képzés	275 062	0
Előző éveket érintő egyéb ráfordítás	1 157	0
Összesen	630 569	88 289

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

7. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Bankkamat	1	1
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	1	1
Realizált árfolyamnyereség	7 221	11 109
Kamat Swap ügylet pénzügyi nyeresége	13 915	0
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	63 340	28 050
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	84 476	39 159
Összesen	84 477	39 160

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Hitelkamat	132 471	99 151
<i>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	132 471	99 151
Realizált árfolyamvesztés	12 255	12 116
Kamat Swap ügylet pénzügyi vesztesége	95 656	83 681
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	107 911	95 797
Összesen	240 382	194 948

A tárgyévben 12 lejárt határidős kamatláb csere ügylet volt, melyek eredményeként 83.681 e Ft veszteség keletkezett. Az ügylet piaci értéke 2017.12.31-én 154.109 eFt veszteség, ami a tavalyi év végi piaci értéknél 120.953 eFt-tal kevesebb, így év végén ez az összeg feloldásra került a céltartalékból.

9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok e Ft-ban	
	2016	2017
Összesen	385 147	833 656

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

10. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Adózás előtti eredmény	406 434	867 877
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	213 324	379 566
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	7 127 858	6 731 804
Céltartalék képzés összege	0	120 953
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	1 077 216	515 541
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	2 148	0
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.nyeresége (döntés szerint)	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	6 974	7 356
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	0	390
Társasági adóalapot csökkentő tételek	1 299 662	1 023 806
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	763 362	462 122
Bírság, jogkövetkezmények	15	10
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	
Céltartalék képzés összege	275 062	0
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.vesztesége	23 425	24 710
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott elenérték különbsége	43 792	48 653
Kiegészítő színház támogatás	0	0
Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	898	0
Társasági adóalapot növelő tételek	1 106 554	535 495
Társasági adóalap	213 326	379 566
Társasági adófizetési kötelezettség - nyújtott támogatás nélkül	21 333	34 161
Nyújtott támogatás előző időszakról	0	0
Társasági adófizetési kötelezettség	21 333	34 161

Társaság 2017-es beszámolójának eredmény kimutatásában 34 221 e Ft érték szerepel, mely három részre bontható:

- A fenti Társasági adó levezetés táblázatban látható, 2017-es évre megállapított 34 161 e Ft adóösszeg;
- A Társaság 2011-es adóbevallás önellenőrzésre került, az eredeti bevallásban szereplő 2 319 e Ft adóösszeg és az önellenőrzött adóbevallásban szereplő 2 333 e Ft adóösszeg közötti 14 e Ft különbözetet a Társaság a 2017-es könyveibe vett fel.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

- A Társaság 2016-os beszámolójában szereplő 21 287 e Ft adóösszeg és a 2016-os Társasági adóbevallásban szereplő 21 333 e Ft adóösszeg közötti 46 e Ft különbözet, melyet a Társaság a 2017-es könyveibe vett fel.

A Társaság a fenti Társasági adó levezetés előző évi oszlopában nem a 2016-os beszámolóban szereplő hibás adatokat, hanem az adóhatóság részére benyújtott társasági adóbevallásban szereplőket tüntette fel az összehasonlíthatóság végett.

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2016	2017
Értékesítés nettó árbevétele	1 662 103	1 800 779
Egyéb bevételek	509 310	246 221
Pénzügyi műveletek bevételei	84 477	39 160
Elvárt jövedelem alapja	45 118	41 723
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0

A Társaság az adófizetési kötelezettségét a társasági adó szerint állapítja meg.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság a 2017 évre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak az anyavállalatnak adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. Az EUR kölcsönökre EURIBOR+2,8% kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetőek.

3. Fordulónap utáni események

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2018. üzleti évtől, azaz 2018. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvezetése és éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvezetésre tér át, vagyis a 2018-as üzleti évtől, azaz 2018. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolót euróban készíti, ennek következtében törzstőkéje 2018.01.01-től 796.153 EUR-ra változik.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	24,45%	48,19%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	33,83%	56,85%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	4,38%	7,15%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	4,15%	6,86%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	2,83%	4,98%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016.12.31	2017.12.31
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	42,28%	49,26%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	214,48%	169,35%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév /saját tőke előző év	156,10%	130,88%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	3712,35%	4858,63%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	129,51%	98,15%

Likviditási helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016.12.31	2016.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	279,58%	171,94%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	342,68%	524,23%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lejáratú köt. + passzív időbeli elhat.)	224,06%	351,65%

VII. Cash Flow-kimutatás

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése		2016	2017
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	1 249 673	389 154
1	Adózás előtti eredmény ±	406 434	867 877
2	Elszámolt amortizáció +	497 354	462 122
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	275 062	-120 953
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	101 238	235 811
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-52 123	-62 997
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	314 143	59 103
9	Vevőkövetelés változása ±	-335 388	-70 392
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	2 449	-878 588
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	61 791	-68 608
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-21 287	-34 221
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
14	Elengedett kölcsön követelés	0	0
15	Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-130 609	-370 026
16	Befektetett eszközök beszerzése -	-130 609	-370 026
17	Befektetett eszközök eladása +	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-29. sorok)	-446 834	-270 624
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	74 957	0
22	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	859 923
23	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
24	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-473 901	-367 491
27	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-174 725	-859 923
28	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
29	Elengedett kölcsön követelés	0	0
30	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	126 835	96 867
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	672 230	-251 496