

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-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	0	0	11 092
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	0	0	11 092
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	11 092
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	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

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31
a	b	c	d	e
29	B. FORGÓESZKÖZÖK	0	0	13 140
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	0	0	154
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	0
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	0	0	154
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	0	0	12 986
54	Pénztár, csekkek	0	0	0
55	Bankbetétek	0	0	12 986
56	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	128 609
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	128 609
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	0	0	152 841

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-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	0	0	9 018
62 I.	JEGYZETT TŐKE	0	0	10 000
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 *	0	0	0
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	0	0	-982
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	14 880
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	0	0	3 235
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	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	3 235
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	0	0	0

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-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	0	0	11 645
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0	11 645
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	0	0	0
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0	0	128 943
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0	128 943
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	0	0	152 841

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.07.04 - 2016.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0	0	0
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	0	0	0
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	0	0	28
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	0	832
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	0	0	104
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	0	0	964
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	0	0	0
20 VII.	Egyéb ráfordítások	0	0	0
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	0	0	-964

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.07.04 - 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	0	0	0
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	1
32		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0	0	1
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	0	0	0
39		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesztése	0	0	0
41	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	19
42		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	0	0	19
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	-18
45	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	0	0	-982
46	X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	0
47	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	0	0	-982

2	5	7	4	2	8	6	0	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	2	8	6	7	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.em.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Éves beszámolóhoz

2016. 08. 30. – 2016. 12. 31.

A beszámolót könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Keltezés: Budapest, 2017. február 28.

a vállalkozás vezetője

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 25742860-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53 VII. em.
Cégjegyzék száma: 01-09-286746

A Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-t 2016. augusztus 30-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2016. szeptember 15-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosa 2016. augusztus 30-a óta 100 %-ban a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 47-53 VII. em.)

A társaság törzstőkéje: 10 000 EUR

A társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység**
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832'08 Ingatlankezelés

A társaság ügyvezetője:

Tatár Tibor
2040 Budaörs, Ószirózsa u. 19.

A Társaság könyvvizsgálatra nem kötelezett.

A kiegészítő mellékletben az eredménykimutatás oldal táblázataiban szereplő dátumok (2015.12.31 és 2016.12.31) az adott üzleti év végének dátumát jelölik, az adatok, ezen dátumokkal végződő üzleti évekre vonatkoznak, mivel a társaság 2016. évben alakult, a 2015.12.31. dátumra végződő üzleti évre nem tartalmaz adatokat.

A Társaságnak más vállalkozásban nincs üzletrésze.

A Társaság üzleti éve 2016. augusztus 30. napjától 2016. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyévet követő év február 28.

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.

1. 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 az „A” típusú szerinti eredménykimutatást készít.

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

A beszámolóban nincsenek közzétett összehasonlítható adatok, mivel gazdálkodását a 2016. üzleti évtől kezdte meg.

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 3.215 eurót, akkor az 3.215 eurót.

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 termékekénél.

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 beszerzése, 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%

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.08.30.-2016.12.31.

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 322 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételekor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 643 EUR 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 euró értéken 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 euró értéken 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 euró értéken kell a mérlegben kimutatni.

A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a 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 euróban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

Az euróban 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 euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

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

a) euróban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra 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.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

A társaság nem rendelkezik immateriális javakkal.

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.08.30	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0			0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0			0
Kis értékű eszközök	0			0
Beruházások, felújítások	0	11 092		11 092
Beruházásokra adott előlegek	0			0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0			0
Összesen	0	11 092	0	11 092
Értékcsökkenés	Nyitó érték 2016.08.30	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0			0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0			0
Kis értékű eszközök	0			0
Beruházások, felújítások	0			0
Beruházásokra adott előlegek	0			0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0			0
Összesen	0	0	0	0
Nettó érték	Nyitó érték 2016.08.30	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0			0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0			0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0			0
Kis értékű eszközök	0			0
Beruházások, felújítások	0			0
Beruházásokra adott előlegek	0			0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0			0
Összesen	0	0	0	11 092

3. Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság befektetett pénzügyi eszközökkel a tárgyévben nem rendelkezett.

4. Készletek

A társaság készletekkel a tárgyévben nem rendelkezett.

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.08.30.-2016.12.31.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
ÁFA követelés	0	154
<i>Egyéb követelések</i>	0	154
Összesen	0	154

6. Értékpapírok

A társaság értékpapírokkal a tárgyévben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Bankbetétek</i>	0	12 986
Összesen	0	12 986

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Marketing költségek	0	128 609
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	0	128 609
Összesen	0	128 609

III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.08.30	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Jegyzett tőke	0	10 000		10 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	-10 000	-10 000	0
Tőketartalék	0			0
Eredménytartalék	0			0
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	0	-982		-982
Összesen		-982	-10 000	9 018

10. Céltartalékok

A társaság nem képzett céltartalékot a tárgyévben.

11. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	3 235
Összesen	0	3 235

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Szállítói tartozás nem kapcsolt partnerrel szemben	0	11 645
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	0	11 645
Összesen	0	11 645

12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Corvin Zrt. - névhasználati díj	0	334
Marketing költségek elhatárolása	0	128 609
<i>Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása</i>	0	128 943
Összesen	0	128 943

IV. Az eredménykimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

A társaságnál a tárgyévben nem történt értékesítés.

2. Egyéb bevételek

A társaságnak nem volt egyéb bevétele a tárgyévben.

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.08.30.- 2016.12.31.
Egyéb anyagköltség	0	28
<i>Anyagköltség</i>	0	28
Könyvelési díj	0	482
Tagsági díj	0	16
Névhasználati díj	0	334
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	0	832
Hatósági díj	0	32
Bankköltség	0	72
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	0	104
Összesen	0	964

4. Értékcsökkenési leírás

A társaság nem számolt el értékcsökkenést a tárgyévben.

5. Egyéb ráfordítások

A társaságnak nem volt egyéb ráfordítása a tárgyévben.

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok EUR-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.08.30.- 2016.12.31.
Realizált árfolyamnyereség	0	1
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	0	1
Összesen	0	1

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2016.08.30.-2016.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok EUR-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.08.30.- 2016.12.31.
Realizált árfolyamvesztés	0	1
Fordulónapi nem realizált árfolyam veszteség	0	18
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	0	19
Összesen	0	19

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok EUR-ban	
	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.08.30.- 2016.12.31.
<i>Adózott eredmény</i>	0	-982

10. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
Adózás előtti eredmény	0	-305	-982
Kapcsolat vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	0	5	16
<i>Társasági adóalapot csökkentő tételek</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>16</i>
<i>Társasági adóalapot növelő tételek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Társasági adóalap	0	-310	-998
Társasági adófizetési kötelezettség	0	0	0

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
Egyéb bevételek	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	1
Rendkívüli bevételek	0	0	0
ELÁBÉ	0	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások költsége	0	0	0
Elvárt jövedelemminimum alapja	0	0	0
Minimumadó	0	0	0

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre 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 anya /és testvér-/ vállalatoktól kapott /és 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. 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 megtekinthetőek.

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	-	-
Árbevétel arányos üzleti eredmény	Üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	-
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / saját tőke	-	-10,89%
Saját tőke arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / saját tőke	-	-10,89%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-	-8,69%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Saját tőke	Saját tőke / mérleg főösszeg	-	5,90%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	-	123,00%
Saját tőke növekedésének aránya	Tárgyévi saját tőke / Előző évi saját tőke	-	-
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / jegyzett tőke	-	90,18%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek / saját tőke	-	165,00%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Gyorsmutató	Pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	-	-
Távlati ráta	(Követelés+Pénzeszközök+Értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	-	-
Általános likviditási ráta	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	-	109,93%

VII. Cash Flow kimutatás

adatok EUR-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015	2016
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	0	-802
2	1 Adózás előtti eredmény ±	0	-982
3	2 Elszámolt amortizáció +	0	0
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	0	0
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	0	0
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	0	128 943
10	9 Vevőkövetelés változása ±	0	0
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	0	-154
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	0	-128 609
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	0
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
15	14 Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	0	-11 092
17	15 Befektetett eszközök beszerzése -	0	-11 092
18	16 Befektetett eszközök eladása +	0	0
19	17 Kapott osztalék, részesedés +	0	0
20	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	24 880
21	18 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	10 000
22	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
	19	0	0
23	20 Hitel és kölcsön felvétele +	0	14 880
24	21 Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankb. törlesztése, megszűnt., beváltása +	0	0
25	22 Végrelegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26	23 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
27	24 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
28	25 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
29	26 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
30	27 Végrelegesen átadott pénzeszköz -	0	0
31	28 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
32	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	0	12 986



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő 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 42 201 148 EUR, az adózott eredmény 222 722 EUR veszteség –, 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 könyvvizsgálói 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.

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft., 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
T: (+36) 1 461 9100, F: (+36) 1 461 9101, www.pwc.com/hu



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 közvégtében 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: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

A vállalkozás megnevezése: Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.

Éves beszámoló
2017.12.31

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-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	11 092	0	34 202 982
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 értékhelyesbítése	0	0	0
10 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	11 092	0	34 202 982
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	10 195 681
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	17 319
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	9 735
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	11 092	0	7 808 095
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	16 172 152
18 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	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 értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	13 140	0	7 524 372
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	154	0	206 061
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	0
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	154	0	206 061
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	12 986	0	7 318 311
54	Pénztár, csekkek	0	0	902
55	Bankbetétek	12 986	0	7 317 409
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	128 609	0	473 794
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	128 609	0	473 794
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	152 841	0	42 201 148

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

Tatár Tibor
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-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	9 018	0	15 958 448
62 I.	JEGYZETT TŐKE	10 000	0	10 000
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 *	0	0	-982
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	16 172 152
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	16 172 152
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-982	0	-222 722
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	14 880	0	26 126 646
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	3 235	0	4 841 363
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	0	0	4 841 363
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 235	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	0	0	0

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-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	11 645	0	21 285 283
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	322 640
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	11 645	0	3 471 966
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	17 490 677
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	0	0	0
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	128 943	0	116 054
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	128 943	0	116 054
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	152 841	0	42 201 148

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összki költség eljárással)

adatok EUR-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	0	0	328 620
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0	0	328 620
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	0	0	1
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	28	0	484
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	832	0	184 319
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	104	0	2 680
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	326 191
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	964	0	513 674
15 10.	Béreköltség	0	0	0
16 11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	18
17 12.	Bérfelrakások	0	0	8
18 V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	26
19 VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	3 227
20 VII.	Egyéb ráfordítások	0	0	2
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-964	0	-188 308

Statisztikai számjel: 25742860-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-286746

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EUR-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(értékpapirokból,kölcsönökből)szárm.bevételek,árfolyamnyereségek	0	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29 16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31 17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1	0	12 739
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33 VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1	0	12 739
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,árfolya	0	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38 20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	308
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40 21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41 22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	19	0	46 845
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43 IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	19	0	47 153
44 B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-18	0	-34 414
45 C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-982	0	-222 722
46 X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	0
47 D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-982	0	-222 722

2	5	7	4	2	8	6	0	-	6	8	1	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	2	8	6	7	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII.em.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Éves beszámolóhoz

2017. 01. 01. – 2017. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2018. március 9.

a vállalkozás vezetője

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 25742860-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53 VII. em.
Céjjegyzék száma: 01-09-286746

A Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-t 2016. augusztus 30-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2016. szeptember 15-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosa 2016. augusztus 30-a óta 100 %-ban a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 47-53 VII. em.)

A társaság törzstőkéje: 10 000 EUR

A társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység

4110'08 Épületépítési projekt szervezése

4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység

6832'08 Ingatlankezelés

A társaság ügyvezetője:

Tatár Tibor

1221 Budapest, Csésze utca 12.

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: 800.000 Ft + ÁFA

A Társaságnak más vállalkozásban nincs üzletrésze.

A Társaság üzleti éve 2017. január 01. 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

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 eredménykimutatását.

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

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2016.08.30-2016.12.31 közötti időszakra vonatkoznak.

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 3224,35 eurót, akkor az 3224,35 eurót.

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 termékekénél.

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 beszerzése, 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%

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

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 322 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételekor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 645 EUR 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 euró értéken 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 euró értéken 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 euró értéken kell a mérlegben kimutatni.

A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a 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 euróban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

Az euróban 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 euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni.

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

a) euróban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra 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.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

A társaság nem rendelkezik immateriális javakkal.

2. Tárgyi eszközök

<u>Bruttó érték</u>	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0	10 195 681	0	10 195 681
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	17 710	0	17 710
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	10 445	0	10 445
Kis értékű eszközök	0	2 126	0	2 126
Beruházások, felújítások	11 092	18 022 965	10 225 962	7 808 095
Beruházásokra adott előlegek	0	2 048 693	2 048 693	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	16 172 152	0	16 172 152
Összesen	11 092	46 469 772	12 274 655	34 206 209
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	391	0	391
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	710	0	710
Kis értékű eszközök	0	2 126	0	2 126
Beruházások, felújítások	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0
Összesen	0	3 227	0	3 227
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0	10 195 681	0	10 195 681
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	17 710	391	17 319
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	10 445	710	9 735
Kis értékű eszközök	0	2 126	2 126	0
Beruházások, felújítások	11 092	18 022 965	10 225 962	7 808 095
Beruházásokra adott előlegek	0	2 048 693	2 048 693	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	16 172 152	0	16 172 152
Összesen	11 092	46 469 772	12 277 882	34 202 982

A *Tárgyi eszközök érték helyesbítése* sor tartalma: A Cushman&Wakefield Kft. által, az idei évben készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének a hozam alapú becsléssel megállapított piaci értékre (34.609.053 EUR) történő helyesbítése.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság befektetett pénzügyi eszközökkel a tárgyévben nem rendelkezett.

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

4. Készletek

A társaság készletekkel a tárgyévben nem rendelkezett.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
ÁFA követelés	154	205 282
Szállítói külső túlfizetések	0	779
<i>Egyéb követelések</i>	154	206 061
<i>Követelések</i>	154	206 061
Összesen	154	206 061

6. Értékpapírok

A társaság értékpapírokkal a tárgyévben nem rendelkezett.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Pénztár</i>	0	902
<i>Bankbetétek</i>	12 986	7 317 409
Összesen	12 986	7 318 311

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Közvetítői jutalék	0	67 723
Marketing költségek	128 609	406 071
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	128 609	473 794
Összesen	128 609	473 794

III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Jegyzett tőke	10 000	0	0	10 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	0	-982	0	-982
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	16 172 152	0	16 172 152
Adózott eredmény	-982	-222 722	-982	-222 722
Összesen	9 018	15 948 448	-982	15 958 448

10. Céltartalékok

A társaság nem képzett céltartalékot a tárgyévben.

11. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	0	4 841 363
Futureal Development Holding Kft-től kapott kölcsön	3 235	0
<i>Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben</i>	3 235	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 235	4 841 363

A Futureal Development Holding Kft-től kapott kölcsön átsorolásra került a rövid lejáratra kapott kölcsönök közé.

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	0	322 640
Szállítói tartozás nem kapcsolt partnerrel szemben	11 645	3 471 966
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	11 645	3 471 966
Visszatartás	0	303 436
Futureal Development Holding Kft-től kapott kölcsön	0	17 482 895
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	17 490 677
Rövid lejáratú kötelezettségek	11 645	21 285 283

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Névhasználati díj	334	661
Értékbecslési díj	0	2 008
Admin díj	0	109 480
Könyvvizsgálati díj	0	3 529
Bankköltség	0	369
Reprezentáció adóterhek	0	7
Marketing költségek elhatárolása	128 609	0
<i>Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása</i>	<i>128 943</i>	<i>116 054</i>
Összesen	128 943	116 054

IV. Az eredménykimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Közvetített szolgáltatások bevétele	0	328 620
<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	0	328 620
Összesen	0	328 620

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Kerekítés	0	1
<i>Egyéb bevételek</i>	0	1
Összesen	0	1

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Nyomtatvány, irodaszer	0	37
Egyéb anyagköltség	28	447
<i>Anyagköltség</i>	28	484
Szállítási díj	0	22
Értékbecslés	0	2 008
Marketing	0	6 279
Könyvelési díj	482	168 880
Tagsági díj	16	16
Cégalapításhoz, módosításhoz kapcsolódó díjak	0	436
Könyvvizsgálati díj	0	4 554
Egyéb igénybevett szolgáltatások értéke	334	2 124
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	832	184 319
Hatósági díj	32	0
Bankköltség	72	2 640
Biztosítási díj	0	40
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	104	2 680
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	0	0
<i>Eladott közvetített szolgáltatások értéke</i>	0	326 191
Összesen	964	513 674

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

4. Személy jellegű ráfordítások

<u>Személy jellegű ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
<i>Béreköltség</i>	0	0
Reprezentáció	0	18
<i>Személy jellegű egyéb kifizetések</i>	0	18
Egészségügyi hozzájárulás	0	5
Reprezentáció utáni SZJA	0	3
<i>Bérfelrakások</i>	0	8
Összesen	0	26

5. Értécsökkenési leírás

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Üzemi, üzleti felszerelések ÉCS	0	391
Egyéb eszközök ÉCS	0	710
Egy összegben elszámolt ÉCS	0	2 126
<i>Értécsökkenési leírás</i>	0	3 227
Összesen	0	3 227

6. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Kerekítés	0	2
<i>Egyéb ráfordítások</i>	0	2
Összesen	0	2

7. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Realizált árfolyamnyereség	1	12 739
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	1	12 739
Összesen	1	12 739

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Bankkamat	0	308
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	0	308
Realizált árfolyamveszteség	1	38 277
Fordulónapi nem realizált árfolyam veszteség	18	8 568
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	19	46 845
Összesen	19	47 153

9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok EUR-ban	
	2016.08.30.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
<i>Adózott eredmény</i>	-982	-222 722

10. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2016	2017	2017
Adózás előtti eredmény	-305	-69 075	-222 722
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	0	1 001	3 227
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	5	70 899	228 603
Társasági adóalapot csökkentő tételek	5	71 900	231 830
A számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg.	0	1 001	3 227
Kötelezettség kamatának meghatározott része (IC illetve nem banki elszámolt kamattal történő visszánövelés alultőkésítés miatt)	0	70 691	227 933
Társasági adóalapot növelő tételek	0	71 692	231 160
Társasági adóalap	-310	-69 283	-223 392
Társasági adófizetési kötelezettség	0	0	0

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
2017.01.01.-2017.12.31.

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	0	101 918
Egyéb bevétel	0	0
Pénzügyi bevétel	0	3 951
Rendkívüli bevétel	0	0
ELÁBÉ	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások	0	0
Elvárt jövedelemminimum alapja	0	2 117
Társaság minimumadó fizetési kötelezettség	0	0

Annak ellenére, hogy a Társaság adózás előtti eredménye és adóalapja sem éri el a jövedelem-minimum összegét, a Tulajdonosok döntése alapján nyilatkozatot tesz és nem a jövedelem-minimum alapján határozza meg fizetendő adóját.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre 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 anya vállalattól kapott 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. 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>	2016	2017
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	-	-67,77%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	Üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	-57,30%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / saját tőke	-10,89%	-1,40%
Saját tőke arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / saját tőke	-10,89%	-1,40%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-8,69%	-0,55%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Saját tőke	Saját tőke / mérleg főösszeg	-5,90%	37,82%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	123,00%	214,33%
Saját tőke növekedésének aránya	Tárgyévi Saját tőke / Előző évi saját tőke	-	176962,16%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / jegyzett tőke	90,18%	159584,48%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek / saját tőke	165,00%	163,72%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Gyorsmutató	Pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	-	34,38%
Távlati ráta	(Követelés+Pénzeszközök+Értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	-	35,35%
Általános likviditási ráta	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	109,93%	37,37%

VII. Cash Flow kimutatás

adatok EUR-
ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016	2017
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-802	20 164 295
2	1 Adózás előtti eredmény ±	-982	-222 722
3	2 Elszámolt amortizáció +	0	3 227
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	0	3 460 321
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	0	17 490 677
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	128 943	-12 889
10	9 Vevőkövetelés változása ±	0	0
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-154	-205 907
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-128 609	-345 185
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	0
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
15	14 Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	0
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-11 092	-18 022 965
17	15 Befektetett eszközök beszerzése -	-11 092	-18 022 965
18	16 Befektetett eszközök eladása +	0	0
19	17 Kapott osztalék, részesedés +	0	0
20	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	24 880	5 160 768
21	18 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	10 000	0
22	19 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
23	20 Hitel és kölcsön felvétele +	14 880	5 160 768
24	21 Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankb. törlesztése, megszűnt., beváltása +	0	0
25	22 Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26	23 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -	0	0
27	24 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
28	25 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
29	26 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
30	27 Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
31	28 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása ±	0	0
32	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	12 986	7 305 325