



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A CORVIN ÉSZAK Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a CORVIN ÉSZAK 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 18 077 462 EUR, az adózott eredmény 309 149 EUR 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 beszámolóknak 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.

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

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 bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társásának 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. május 5.

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: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	13 870 262	0	15 700 000
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	13 870 262	0	15 700 000
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 940 129	0	8 708 786
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 761	0	275 707
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	375 614	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	5 544 758	0	6 715 507
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

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	1 135 085	0	1 886 483
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	169 701	0	509 410
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	7 068	0	466 379
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	162 633	0	43 031
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	965 384	0	1 377 073
54	Pénztár, csekkek	1 514	0	1 331
55	Bankbetétek	963 870	0	1 375 742
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	503 240	0	490 979
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	22 510	0	58 815
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	480 730	0	432 164
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	15 508 587	0	18 077 462

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	5 647 060	0	7 126 958
62 I.	JEGYZETT TŐKE	700 216	0	700 216
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 *	-321 574	0	-597 914
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	5 544 758	0	6 715 507
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	5 544 758	0	6 715 507
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-276 340	0	309 149
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	543 549	0	333 435
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	543 549	0	333 435
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	9 214 954	0	10 085 434
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	8 152 767	0	9 438 590
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	4 781 336	0	9 007 803
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 174 019	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	197 412	0	430 787

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	1 062 187	0	646 844
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	350 616	0	630 694
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	698 691	0	15 596
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	12 880	0	554
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	103 024	0	531 635
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 969	0	357 094
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	100 055	0	174 541
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	15 508 587	0	18 077 462

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01 - 2016.12.31
a	b	c	d	e
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	478 961	0	1 305 160
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	478 961	0	1 305 160
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	27	0	212 436
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	38 165	0	11 214
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	212 853	0	356 918
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 290	0	35 904
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	141 626	0	261 354
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	395 934	0	665 390
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	187 997	0	390 910
20 VII.	Egyéb ráfordítások	551 274	0	91 093
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-656 217	0	370 203

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2015.01.01 - 2015.12.31	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01 - 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	21 085	0	0
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	483 501	0	142 809
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	504 586	0	142 809
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	82 480	0	147 704
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	33 894	0	56 159
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	116 374	0	203 863
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	388 212	0	-61 054
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-268 005	0	309 149
46	X. Adófizetési kötelezettség	8 335	0	0
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-276 340	0	309 149

Kelt: Budapest, 2017.05.05.

P. H.

Dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

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

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	8	7	1	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Corvin Észak 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. május 5.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 13761657-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-871873

A Corvin Észak Kft-t 2006. június 15-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2006. július 18-ai dátummal jegyezte be. A Corvin Észak Kft. tulajdonosa 2009. december 14-től 2016. június 23-ig 100%-ban a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet). 2016. június 23-tól a Corvin Észak Kft. tulajdonosa 100%-ban a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet).

A Társaság törzstőkéje: 700.216 EUR

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2013. üzleti évtől, azaz 2013. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvizsgálata és éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvizsgálatra tért át, vagyis a 2013-as üzleti évtől, azaz 2013. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolót euróban készíti.

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység

- 4110'08 Épületépítési projektszervezés
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
- 7010'08 Üzletvezetés
- 4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés
- 4322'08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
- 4331'08 Vakolás
- 4332'08 Épületasztalos-szerkezet szerelése
- 4333'08 Padló-, falburkolás
- 4334'08 Festés, üvegezés
- 4613'08 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
- 4673'08 Fa-, építőanyag-, szaniteráru-nagykereskedelem
- 5210'08 Raktározás, tárolás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 7021'08 PR, kommunikáció
- 7312'08 Médiareklám
- 7820'08 Munkaerőkölcsönzés
- 6399'08 Más hova nem sorolt egyéb információs szolgáltatás
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 2511'08 Fémszerkezet gyártása
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 4299'08 Egyéb más hova nem sorolt építés
- 4391'08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

4399'08 Egyéb speciális szaképítés máshova nem sorolt
4321'08 Villanyszerelés
4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés
4339'08 Egyéb befejező építés máshova nem sorolt
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
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 utca A épület fszt. 1.

Tatár Tibor
2040 Budaörs, Ószirózsa utca 19.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál (1188 Budapest, Tánics 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 (4.822,84 EUR + 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 tárgyévet követő év március 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 eredménykimutatást.

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

A beszámolóban közzétett összehasonlítható adatok a 2015. üzleti évre vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - "Költségnevek" 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 érték helyesbítés 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 könyvvizetés pénznemétől (Euró) eltérő pénzürtékre szóló, vagy nem a könyvvizetés pénzneme alapú eszközök és kötelezettségek – kivéve az Euróért vásárolt valutát, devizát – Euró értékének meghatározásakor a valutát, devizát egységesen az MNB által meghirdetett árfolyamon kell Euróra átszámítani. 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 322 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor 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 árát 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

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

A szállítónak euróban adott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában adott 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 adott kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában adott 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.

A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők), a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) euróban teljesítendő követelést az elismert, számlázott összegben,
b) devizában teljesítendő követelést az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni. A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni – a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján – a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

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 Aktív időbeli elhatárolások

A követelés jellegű aktív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegforduló napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell kimutatni.

3.7 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.

3.8 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 euró értéken 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 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.

A 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.

3.9 Passzív időbeli elhatárolások

A kötelezettség jellegű passzív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell kimutatni.

3.10 Árbevétel

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

3.11 Társasági adó

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

3.12 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 euróban

1. Immateriális javak

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

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 127 278	1 151 258	0	9 278 536
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10 065	274 255	0	284 320
Kis értékű eszközök	543	0	0	543
Beruházások, felújítások	375 614	1 069 158	1 444 772	0
Telek, épület, építmény értékhelyesbítése	5 544 758	1 385 232	214 483	6 715 507
Összesen	14 058 258	3 879 903	1 659 255	16 278 906
Értékcsökkenés	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	187 149	382 601	0	569 750
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	304	8 309	0	8 613
Kis értékű eszközök	543	0	0	543
Beruházások, felújítások	0	0	0	0
Összesen	187 996	390 910	0	578 906
Nettó érték	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 940 129	1 151 258	382 601	8 708 786
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 761	274 255	8 309	275 707
Kis értékű eszközök	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	375 614	1 069 158	1 444 772	0
Telek, épület, építmény értékhelyesbítése	5 544 758	1 170 749	0	6 715 507
Összesen	13 870 262	3 665 420	1 835 682	15 700 000

Az *Ingtatlanok és vagyoni értékű jogok* sor nyitó értékének tartalma: 1082 Budapest, Futó utca 31-39. szám alatt található 36349/4 hrsz. telek és épület 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 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. A bérlői területekre vonatkozóan a Számviteli Törvény szerinti leírási kulcs 2% illetve 5% volt, annak megfelelően, hogy az adott bérlemény rendelkezik e aktív bérleti szerződéssel vagy sem. Az egyedi bérlemények leírási kulcsai a kapcsolódó bérleti szerződések időtartamával arányosan lettek kialakítva.

Corvin Észak 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
	ablakkönyklő	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%	

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

A *Beruházások, felújítások* soron lévő tételeket a társaság a 2016. év során aktiválta.

A *Tárgyi eszközök érték helyesbítése* sor tartalma, az KPMG Tanácsadó Kft. által készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének piaci értékre (15 700 000,- EUR) történő helyesbítése.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság befektetett pénzügyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

4. Készletek

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

5. Követelések

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

<u>Követelések</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Követelések áruszállításból szolgáltatásból (vevők)</i>	7 068	466 379
Általános forgalmi adó tartozik egyenlegéből adódóan	152 272	33 980
Társasági adó	0	3 868
Innov. Jár. Követelés	13	0
Ügy védi letét	9 773	0
Adott óvadék	370	373
Szállítói túlfizetések	205	4 810
<i>Egyéb követelések</i>	162 633	43 031
Összesen	169 701	509 410

6. Értékpapírok

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

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
<i>Pénztár</i>	1 514	1 331
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	300 221	127 014
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	663 649	1 248 728
<i>Bankbetétek</i>	963 870	1 375 742
Összesen	965 384	1 377 073

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben az MNB adott napi középárfolyamán átszámított euró értéken szerepelnek.

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolás</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Közüzemi díj továbbszámlázás	15 213	0
Áram díj továbbszámlázás	4 315	7 176
Bérleti díj elhatárolás	2 785	5 080
Szolgáltatási díj elszámolás	88	43 961
Közvetített szolgáltatások	0	2 598
<i>Árbevétel és egyéb bevétel elhatárolás</i>	22 510	58 815
Ügynöki jutalék elhatárolás	302 114	269 127
Parkolási díj - Corvin Towers	55 667	52 787
Gázdíj	587	458
Egyebek	14	402
Marketing költségek elhatárolása	122 348	109 390
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	480 730	432 164
Összesen	503 240	490 979

III. A mérlegben szereplő források értékelése euróban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
Jegyzett tőke	700 216			700 216
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	0			0
Eredmény tartalék	-321 574		276 340	-597 914
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	5 544 758	1 170 749		6 715 507
Adózott eredmény	-276 340	585 489		309 149
Összesen	5 647 060	1 756 238	276 340	7 126 958

Az előző évi adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. Az értékelési tartalék növekedése a 2016. júniusi értékbecslés szerinti érték helyesbítést tartalmazza.

10. Céltartalékok

Céltartalékok alakulása	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2016.12.31
CIRS ügylet miatt képzett céltartalék	543 549	0	210 114	333 435
Összesen	543 549	0	210 114	333 435

A társaság a tárgyév végén a határidős ügyletei 2016 december 31-es piaci értéke alapján csökkentette az azok várható veszteségére képzett céltartalékot.

11. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Hosszú lejáratra kapott kölcsön a Futureal Development Holding Kft-től	3 174 019	0
<i>Tartós kötelezettségek kapcsolattal vállalkozással szemben</i>	3 174 019	0
Erste Bank Hungary Zrt-től felvett hitel	4 781 336	9 007 803
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	4 781 336	9 007 803
Óvadék	197 412	430 787
<i>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	197 412	430 787
Összesen	8 152 767	9 438 590

A Futureal Development Holding Kft-től hosszú lejáratra kapott kölcsön kamatmentes, törlesztése lejáratkor, egy összegben esedékes. A kölcsönt a társaság 2016. évben törlesztette.

Az Erste Bank Hungary Zrt.-től felvett beruházási hitelek 2016. december 31-én fennálló tőketartozása 3.122.501 EUR (ügyletszám W59058-004) és 2.026.604.816 Ft (ügyletszám W59058-002).

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Erste Bank Hungary Zrt-től felvett Beruházási hitel éven belüli része	229 624	630 694
Erste Bank Hungary Zrt-től felvett ÁFA hitel	120 992	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	350 616	630 694
Belföldi szállítók	361 872	15 459
Belföldi szállítók - visszatartás	336 819	137
<i>Kötelezettségek áruszállásból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	698 691	15 596
Helyi iparüzési adó	4 548	554
Társasági adó	8 332	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	12 880	554
Összesen	1 062 187	646 844

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2015.12.31	2016.12.31
Bérelti díj	0	287 230
Szolgáltatási díj elszámolás	2 969	69 864
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	2 969	357 094
Egyéb igénybevett szolg.	326	667
Könyvvizsgálat díja	3 353	9 823
Közvetített szolgáltatások	474	0
Könyvelési költség	11 178	0
Marketing költségek	50 734	115 748
Tanácsadás	0	6 430
Bankköltség	0	304
Szemétszállítás	194	1 465
Felvonók	400	402
Gyenge áramú rendszerek	785	635
Tűzvédelem	0	80
Üzemeltetési költségek	13 273	8 617
Közös területek áramellátása	8 292	12 845
Hűtés, fűtés, szellőztetés	667	2 538
Kertápolás	160	97
Közös területek takarítása	365	1 142
Szennyvíz	28	619
Víz	74	186
Biztonsági szolgálat	2 434	2 635
Technikusok	0	3 428
Gáz	5 372	5 485
Épületfelügyelet	1 268	0
Egyebek	112	992
Parkolástechnika	271	271
Épületbiztosítás	267	132
Késedelmi kamat	28	0
<i>Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	100 055	174 541
Összesen	103 024	531 635

IV. Az eredménykimutatás részletezése euróban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Belföldi iroda bérbeadásából származó árbevétel	316 524	941 949
Raktár bérbeadásából származó árbevétel	8 016	11 440
Parkoló bérbeadásából származó bevétel	9 750	27 338
Áram költség továbbszámlázásából származó bevétel	15 419	37 658
Üzemeltetési díj bevétel	80 909	282 707
Közüzemi díj továbbszámlázás	48 343	4 068
Összesen	478 961	1 305 160

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevétel</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Kerekítés	5	8
Kártérítés	0	1 443
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok	22	0
Céltartalék felhasználása	0	210 113
Előző éveket érintő egyéb bevétel	0	703
Máshová nem sorolt egyéb bevétel	0	169
Összesen	27	212 436

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Áram	27 098	6 976
Gáz	10 675	3 686
Víz	346	215
Üzemanyagköltség	0	192
Egyéb anyagköltség	46	145
<i>Anyagköltség</i>	38 165	11 214
Szállítás, rakodás, raktározás költsége	0	293
Marketing	1 023	128 962
Company man. Fee	93 016	54 113
Ügynöki jutalék	24 468	32 987
Ügyvédi díj	0	16 072
Könyvelési költség	5 584	0
Könyvvizsgálati díj	0	13 500
Tanácsadás	31 123	86 831
Cégalapításhoz, módosításhoz kapcsolódó szolgáltatás	107	58
Szakkönyv, szaklap, egyéb előfizetés	0	61
Internethasználat	14	0
Parkolás	1 933	2 880
Tagsági díjak	18	16
Parkgondozás	639	0
Üresen állás SC	53 715	20 324
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	1 213	821
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke</i>	212 853	356 918
Hatósági díj	0	128
Illeték	60	67
Bankköltség	2 594	3 349
Hiteldíjak	565	32 360
Biztosítási díj-felelősség	71	0
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	3 290	35 904

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Közvetített szolgáltatások	48 655	4 061
Karbantartás és Javítás	166	993
Erősáramú rendszerek	125	1 898
Gyenge áramú rendszerek	1 500	3 085
Tűzvédelem	3 163	4 062
Hűtés, fűtés, szellőzés	3 978	10 654
Felvonók	1 838	2 908
Garázs és ipari kapuk	0	346
Parkolástechnika	811	1 077
Épületfelügyelet	2 538	2 580
Technikusok	29 969	33 813
Beléptető rendszer	0	179
Biztonsági szolgálat	21 340	33 594
Közös területek takarítása	3 299	10 199
Kertápolás	499	1 060
Felújítási díj	3 316	9 814
Rovarirtás	0	264
Víz	493	1 614
Szennyvíz	681	3 056
Gáz	15 202	25 560
Közös területek áramellátása	54 008	86 034
Szemétszállítás	1 126	5 601
Adminisztráció és Könyvvizsgálat	29 800	24 102
Üzemeltetési díj	9 948	29 443
Épületbiztosítás	3 412	3 079
Egyebek	909	3 305
Üzemeltetési költség elszámolás	-95 150	-41 027
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	<i>141 626</i>	<i>261 354</i>
Összesen	395 934	665 390

4. Személyi jellegű ráfordítások

A társaság személyi jellegű ráfordítások sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Értékcsökkenési leírás

<u>Értékcsökkenési leírás</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Bérbeadott épületek terv sz. ÉCS	140 766	253 023
Bérlői kiépítés (Fit-out) ÉCS	46 383	129 578
Egyéb eszközök ÉCS	273	1 403
Kisértékű ÉCS	543	0
Bútorok ÉCS	32	6 906
Összesen	187 997	390 910

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

6. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat	166	749
Kerekítés	4	17
Iparűzési adó	5 983	20 652
Céltartalék képzés	543 549	0
Telekadó	1 572	0
Építményadó	0	59 689
Környezetterhelési díj	0	36
Előző éveket érintő egyéb ráfordítás	0	177
Máshová nem sorolt egyéb ráfordítás	0	9 773
Összesen	551 274	91 093

7. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Bankkamat	8	0
Kamat Swap bevétel	21 077	0
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	21 085	0
Kamat Swap bevétel	0	97 219
Realizált árfolyamnyereség	28 820	17 381
Nem realizált árfolyamnyereség	187 213	0
Származtatott-, határidős-, hedge ügyletek árfolyamnyeresége	267 468	28 209
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	483 501	142 809
Összesen	504 586	142 809

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
Bankkamat	187	0
Hitelkamat	82293	147 704
<i>Fizetendő kamatok</i>	82480	147 704
Realizált árfolyamveszteség	33894	13 940
Fordulónapi nem realizált árfolyamveszteség	0	41 730
Származtatott-, határidős-, hedge ügyletek árfolyamvesztesége	0	489
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	33 894	56 159
Összesen	116 374	203 863

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2016.01.01.-2016.12.31.

9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok EUR-ban	
	2015	2016
<i>Összesen</i>	-276 340	309 149

10. Társasági adó (adatok értékelése eFt-ban)

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2015.12.31	2016.12.31	2016.12.31
Adózás előtti eredmény	-83 917	96 100	308 980
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	26 103	0	0
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	232 589	232 589	747 827
Céltartalék felhasználása miatt adóévben elszámolt céltartalék	0	65 350	210 114
Értécsökkenés a társasági adó szerint	82 882	162 942	523 896
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	220	707
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	28 053	18 084	58 144
Egyéb	0	53	169
Társasági adóalapot csökkentő tételek	137 038	246 649	793 033
Céltartalék képzés	170 196	0	0
Értécsökkenés a számviteli törvény szerint	58 865	121 581	390 910
Tao tv. 8 § j) pontja szerinti növelő tétel (alultőkésítés miatti növelés)	17 996	15 604	50 170
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	0	55	177
Társasági adóalapot növelő tételek	247 057	137 240	441 258
Társasági adóalap	26 102	-13 309	-42 794
Társasági adófizetési kötelezettség	2 610	0	0

11. Minimumadó (adatok értékelése eFt-ban)

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2015	2016	2016
Értékesítés nettó árbevétele	149 972	405 931	1 305 160
Egyéb bevételek	8	66 072	212 436
Pénzügyi műveletek bevételei	157 943	44 417	142 809
Rendkívüli bevételek	0	0	0
Elvárt jövedelemminimum alapja	6 159	10 328	33 208
Minimumadó	0	0	0

A Társaság 2016 évre nem választja a jövedelem minimum alapján történő Társasági adó meghatározást.

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 anyavállalattól kapott 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. 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	-55,96%	23,69%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	Üzleti eredmény / nettó árbevétel	-137,01%	28,36%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / saját tőke	-4,75%	4,34%
Saját tőke arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / saját tőke	-4,89%	4,34%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-57,81%	2,36%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Saját tőke	Saját tőke / mérleg főösszeg	36,41%	39,42%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	245,62%	220,29%
Saját tőke növekedésének aránya	Tárgyévi saját tőke / Előző évi saját tőke	795,64%	126,21%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / jegyzett tőke	806,47%	1017,82%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek / saját tőke	163,18%	141,51%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2015	2016
Gyorsmutató	Pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	90,89%	212,89%
Távlati ráta	(Követelés+Pénzeszközök+Értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	106,86%	291,64%
Általános likviditási ráta	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	140,60%	201,74%

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)	-2 955 413	-63 300
2	1 Adózás előtti eredmény ±	-268 005	309 149
3	2 Elszámolt amortizáció +	187 997	390 910
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	543 549	-210 114
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	-2 495 948	-683 095
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-481 699	-12 326
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	96 805	428 611
10	9 Vevőkövetelés változása ±	35 663	-459 311
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-89 624	119 602
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-475 816	12 261
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-8 335	0
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
15	14 Pénzmozgással nem járó eredménykimutatásban szereplő összeg	0	41 013
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-1 713 894	-1 049 899
17	15 Befektetett eszközök beszerzése -	-1 713 894	-1 049 899
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)	5 632 230	1 524 888
21	18 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
22	19 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
23	20 Hitel és kölcsön felvétele +	5 892 070	5 188 287
24	21 Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankb. törlesztése, megszünt., beváltása +	0	0
25	22 Véglegesen 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 -	-457 252	-3 896 774
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 ±	197 412	233 375
32	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	962 923	411 689



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Corvin Észak Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Corvin Észak 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 20 518 655 EUR, az adózott eredmény 789 695 EUR 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.

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 közvégtelenül 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 hívunk 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: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

**A vállalkozás megnevezése: CORVIN ÉSZAK 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: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	15 700 000	0	17 850 000
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	15 700 000	0	17 850 000
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 708 786	0	8 296 587
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	275 707	0	268 098
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	3 177
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	6 715 507	0	9 282 138
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

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

Dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	1 886 483	0	2 280 307
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növedék-, 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	509 410	0	506 028
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	466 379	0	487 450
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	43 031	0	18 578
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	1 377 073	0	1 774 279
54	Pénztár, csekkek	1 331	0	1 306
55	Bankbetétek	1 375 742	0	1 772 973
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	490 979	0	388 348
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	58 815	0	5 813
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	432 164	0	382 535
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	18 077 462	0	20 518 655

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	7 126 958	0	10 483 284
62 I.	JEGYZETT TŐKE	700 216	0	700 216
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 *	-597 914	0	-288 765
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	6 715 507	0	9 282 138
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	9 282 138
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	309 149	0	789 695
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	333 435	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	333 435	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	10 085 434	0	9 574 628
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	9 438 590	0	8 810 654
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	9 007 803	0	8 379 867
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	430 787	0	430 787

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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	646 844	0	763 974
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	630 694	0	645 535
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	15 596	0	5 045
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	11 281
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	554	0	102 113
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	531 635	0	460 743
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	357 094	0	390 223
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	174 541	0	70 520
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN	18 077 462	0	20 518 655

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

Dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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
1 01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 305 160	0	1 522 997
2 02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
3 I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 305 160	0	1 522 997
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	212 436	0	346 467
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9 05.	Anyagköltség	11 214	0	44
10 06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	356 918	0	66 943
11 07.	Egyéb szolgáltatások értéke	35 904	0	2 330
12 08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13 09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	261 354	0	301 683
14 IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	665 390	0	371 000
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	390 910	0	433 666
20 VII.	Egyéb ráfordítások	91 093	0	84 829
21	ebből: értékvesztés	0	0	0
22 A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	370 203	0	979 969

Kelt: Budapest, 2018.03.09

P. H.

Dr. Berki János József
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 13761657-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-871873

CORVIN ÉSZAK Ingatlanforgalmazó 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(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	142 809	0	88 115
32	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	142 809	0	88 115
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	147 704	0	229 262
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	56 159	0	33 276
42	ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20±21+22)	203 863	0	262 538
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-61 054	0	-174 423
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	309 149	0	805 546
46	X. Adófizetési kötelezettség	0	0	15 851
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	309 149	0	789 695

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

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	8	7	1	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Corvin Észak 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 09.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 13761657-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-871873

A Corvin Észak Kft-t 2006. június 15-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2006. július 18-ai dátummal jegyezte be. A Corvin Észak Kft. tulajdonosa 2009. december 14-től 2016. június 23-ig 100%-ban a Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet). 2016. június 23-tól a Corvin Észak Kft. tulajdonosa 100%-ban a Corvin Office Holding Befektető és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet).

A Társaság törzstőkéje: 700.216 EUR

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2013. üzleti évtől, azaz 2013. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvizsgálata és éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvizsgálatra tért át, vagyis a 2013-as üzleti évtől, azaz 2013. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolót euróban készíti.

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység**
- 4110'08 Épületépítési projektszervezés
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
- 7010'08 Üzletvezetés
- 4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés
- 4322'08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
- 4331'08 Vakolás
- 4332'08 Épületasztalos-szerkezet szerelése
- 4333'08 Padló-, falburkolás
- 4334'08 Festés, üvegezés
- 4613'08 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
- 4673'08 Fa-, építőanyag-, szaniteráru-nagykereskedelem
- 5210'08 Raktározás, tárolás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 6832'08 Ingatlankezelés
- 7021'08 PR, kommunikáció
- 7312'08 Médiareklám
- 7820'08 Munkaerőkölcsönzés
- 6399'08 Mással nem sorolt egyéb információs szolgáltatás
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 2511'08 Fémszerkezet gyártása
- 4311'08 Bontás
- 4312'08 Építési terület előkészítése
- 4299'08 Egyéb máshova nem sorolt építés
- 4391'08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés

4399'08 Egyéb speciális szaképítés máshova nem sorolt
4321'08 Villanyszerelés
4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés
4339'08 Egyéb befejező építés máshova nem sorolt
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
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 utca A épület fszt. 1.

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 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 (4.836,53 EUR + 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 tárgyévet 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 eredménykimutatást.

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

A beszámolóban közzétett összehasonlítható adatok a 2016. üzleti évre vonatkoznak.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - "Költségnek" 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 3.224 eurót, akkor az 3.224 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 érték helyesbítés 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 könyvvezetés pénznemétől (Euró) eltérő pénzürtékre szóló, vagy nem a könyvvezetés pénzneme alapú eszközök és kötelezettségek – kivéve az Euróért vásárolt valutát, devizát – Euró értékének meghatározásakor a valutát, devizát egységesen az MNB által meghirdetett árfolyamon kell Euróra átszámítani. 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 322 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor 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 árát 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

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

A szállítónak euróban adott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában adott 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 adott kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában adott 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.

A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők), a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) euróban teljesítendő követelést az elismert, számlázott összegben,
b) devizában teljesítendő követelést az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni. A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellelű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni – a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján – a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti – veszteségjellelű – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

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 Aktív időbeli elhatárolások

A követelés jellelű aktív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegforduló napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell kimutatni.

3.7 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.

3.8 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 euró értéken 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 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 összegben kell a mérlegben kimutatni.

3.9 Passzív időbeli elhatárolások

A kötelezettség jellegű passzív időbeli elhatárolásokat is, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell kimutatni.

3.10 Árbevétel

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

3.11 Társasági adó

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

3.12 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 euróban

1. Immateriális javak

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

2. Tárgyi eszközök

Bruttó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2017.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 278 536	12 472	0	9 291 008
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	284 320	1 341	0	285 661
Kis értékű eszközök	543	45	0	588
Beruházások, felújítások	0	17 054	13 877	3 177
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	6 715 507	2 566 631	0	9 282 138
Összesen	16 278 906	2 597 543	13 877	18 862 572
Értéksökkenés	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	569 750	424 672	0	994 422
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 613	8 949	0	17 562
Kis értékű eszközök	543	45	0	588
Beruházások, felújítások	0	0	0	0
Összesen	578 906	433 666	0	1 012 572
Nettó érték	Nyitó érték	Növekedések	Csökkenések	Záró érték
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 708 786	0	412 198	8 296 586
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	275 707		7 609	268 099
Kis értékű eszközök	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	17 053	13 877	3 177
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	6 715 507	2 566 631	0	9 282 138
Összesen	15 700 000	2 583 684	433 684	17 850 000

Az *Ingatlanok és vagyoni értékű jogok* sor nyitó értékének tartalma: 1082 Budapest, Futó utca 31-39. szám alatt található 36349/4 hrsz. telek és épület 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 értéksökkenés összegek. (ld. *Corvin Sétány Irodaházak Standard kiépítés összesen táblázat*)

A tárgyévi beruházásokból a bérleményekre jutó tételek is ilyen arányban lettek a megbontott eszközökre aktiválva. A bérlői területekre vonatkozóan a Számviteli Törvény szerinti leírási kulcs 2% illetve 5% volt, annak megfelelően, hogy az adott bérlemény rendelkezik e aktív bérleti szerződéssel vagy sem. Az egyedi bérlemények leírási kulcsai a kapcsolódó bérleti szerződések időtartamával arányosan lettek kialakítva.

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

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
	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%	3%	7%	Tartós
	Gyengeáram	6%	1%	7%	Tartós
	Elektromos összesen	9%	4%	14%	
Mindösszesen:		70%	29%	100%	
Egyedi összesen		30%	11%	41%	
Tartós összesen		40%	18%	58%	

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

A *Beruházások, felújítások* sor nyitott egyenlegének tartalma 3 db lift monitort (3.176,75 EUR).

A *Tárgyi eszközök értékhelyesbítése* sor tartalma, a Cushman & Wakefield Kft. által készített értékbecslés alapján az ingatlan értékének piaci értékre (17 850 000,- EUR) történő helyesbítése.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság befektetett pénzügyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

4. Készletek

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

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Követelések áruszállításból szolgáltatásból (vevők)</i>	466 379	487 450
Általános forgalmi adó tartozik egyenlegéből adódóan	33 980	0
Társasági adó	3 868	3 999
Helyi Iparüzésiadó	0	242
Innov. Jár. Követelés	0	0
Ügyvédi letét	0	0
Adott óvadék	373	374
Szállítói túlfizetések	4 810	13 963
<i>Egyéb követelések</i>	43 031	18 578
Összesen	509 410	506 028

6. Értékpapírok

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

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
<i>Pénztár</i>	1 331	1 306
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	127 014	114 444
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	1 248 728	1 658 528
<i>Bankbetétek</i>	1 375 742	1 772 973
Összesen	1 377 073	1 774 279

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben az MNB adott napi középárfolyamán átszámított euró értéken szerepelnek.

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolás</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Áram díj továbbszámlázás	7 176	2 528
Bérleti díj elhatárolás	5 080	3 285
Szolgáltatási díj elszámolás	43 961	0
Közvetített szolgáltatások	2 598	0
<i>Árbevétel és egyéb bevétel elhatárolás</i>	58 815	5 813
Ügynöki jutalék elhatárolás	269 127	236 140
Parkolási díj - Corvin Towers	52 787	49 907
Gázdíj	458	0
Egyebek	402	286
Marketing költségek elhatárolása	109 390	96 202
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	432 164	382 535
Összesen	490 979	388 348

III. A mérlegben szereplő források értékelése euróban

9. Saját tőke

<u>Saját tőke</u>	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
Jegyzett tőke	700 216	0	0	700 216
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredmény tartalék	-597 914	309 149	0	-288 765
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	6 715 507	2 566 631	0	9 282 138
Adózott eredmény	309 149	789 695	309 149	789 695
Összesen	7 126 958	3 665 475	309 149	10 483 284

Az előző évi adózott eredmény átvezetésre került az Eredménytartalékba. Az értékelési tartalék növekedése a 2017. évi értékbecslés szerinti értékhelyesbítést tartalmazza.

10. Céltartalékok

<u>Céltartalékok alakulása</u>	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2016.12.31	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2017.12.31
CIRS ügylet miatt képzett céltartalék	333 435	0	333 435	0
Összesen	333 435	0	333 435	0

A társaság a tárgyév végén a határidős ügyletei 2017. december 31-es piaci értéke alapján csökkentette az azok várható veszteségére képzett céltartalékot.

11. Kötelezettségek

<u>Hosszú lejáratú kötelezettségek</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Erste Bank Hungary Zrt-től felvett hitel	9 007 803	8 379 867
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	9 007 803	8 379 867
Óvadék	430 787	430 787
<i>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	430 787	430 787
Összesen	9 438 590	8 810 654

Az Erste Bank Hungary Zrt.-től felvett beruházási hitelek 2017. december 31-én fennálló tőketartozása 3.122.501 EUR (ügyletszám W59058-004) és 2.026.604.816 Ft (ügyletszám W59058-002).

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Erste Bank Hungary Zrt-től felvett Beruházási hitel éven belüli része	630 694	645 535
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	630 694	645 535
Belföldi szállítók	15 459	4 908
Belföldi szállítók - visszatartás	137	137
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	15 596	5 045
Szállítók - Futureal Management Kft	0	11 281
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	11 281
Általános forgalmi adó	0	102 113
Helyi iparüzési adó	554	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	554	102 113
Összesen	646 844	763 974

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Bérelti díj	287 230	290 213
Szolgáltatási díj elszámolás	69 864	100 010
<i>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</i>	357 094	390 223
Egyéb igénybevett szolg.	667	661
Könyvvizsgálat díja	9 823	13 000
Könyvelési költség	0	4 458
Marketing költségek	115 748	0
Értékbecslési díj	0	1 036
Tanácsadás	6 430	0
Bankköltség	304	134
Szemétszállítás	1 465	805
Felvonók	402	398
Gyenge áramú rendszerek	635	699
Tűzvédelem	80	715
Üzemeltetési költségek	8 617	8 644
Közös területek áramellátása	12 845	12 909
Hűtés, fűtés, szellőztetés	2 538	591
Kertápolás	97	382
Közös területek takarítása	1 142	2 515
Szennyvíz	619	585
Víz	186	1 972
Biztonsági szolgálat	2 635	6 629
Felújítási díj	0	2 574
Technikusok	3 428	3 539
Gáz	5 485	6 403
Egyebek	992	1 582
Parkolástechnika	271	268
Egyéb anyagköltség	0	21
Épületbiztosítás	132	0
<i>Költségek ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	174 541	70 520
Összesen	531 635	460 743

IV. Az eredménykimutatás részletezése euróban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Belföldi iroda bérbeadásából származó árbevétel	941 949	1 115 608
Raktár bérbeadásából származó árbevétel	11 440	11 534
Parkoló bérbeadásából származó bevétel	27 338	31 915
Áram költség továbbszámlázásából származó bevétel	37 658	36 606
Üzemeltetési díj bevétel	282 707	326 977
Közüzemi díj továbbszámlázás	4 068	357
Összesen	1 305 160	1 522 997

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevétel</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Kerekítés	8	1
Kártérítés	1 443	0
Céltartalék felhasználása	210 113	333 435
Előző éveket érintő egyéb bevétel	703	8 300
Máshová nem sorolt egyéb bevétel	169	4 731
Összesen	212 436	346 467

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Áram	6 976	0
Gáz	3 686	0
Víz	215	0
Üzemanyagköltség	192	0
Egyéb anyagköltség	145	44
Anyagköltség	11 214	44
Szállítás, rakodás, raktározás költsége	293	0
Egyéb karnamtartás	0	892
Értékbecslési díj	0	1 036
Marketing	128 962	13 212
Company man. Fee	54 113	0
Ügynöki jutalék	32 987	32 987
Ügyvédi díj	16 072	0
Könyvvizsgálati díj	13 500	13 000
Tanácsadás	86 831	1 873
Cégalapításhoz, módosításhoz kapcsolódó szolgáltatás	58	58
Szakkönyv, szaklap, egyéb előfizetés	61	176
Internethasználat	0	0
Parkolás	2 880	2 880
Tagsági díjak	16	16
Üresen állás SC	20 324	0
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	821	813
Igénybe vett szolgáltatások értéke	356 918	66 943
Hatósági díj	128	0
Illeték	67	59
Bankköltség	3 349	2 271
Hiteldíjak	32 360	0
Egyéb szolgáltatások értéke	35 904	2 330
Közvetített szolgáltatások	4 061	354
Karbantartás és Javítás	993	322
Erősáramú rendszerek	1 898	2 192
Gyenge áramú rendszerek	3 085	2 714
Tűzvédelem	4 062	4 774
Hűtés, fűtés, szellőzés	10 654	7 942
Felvonók	2 908	2 614
Garázs és ipari kapuk	346	324
Parkolástechnika	1 077	1 084
Épületfelügyelet	2 580	2 599
Technikusok	33 813	21 743
Beléptető rendszer	179	0
Biztonsági szolgálat	33 594	40 785
Közös területek takarítása	10 199	15 424
Kertápolás	1 060	1 160
Felújítási díj	9 814	11 573
Rovarirtás	264	1 049
Víz	1 614	2 246
Szennyvíz	3 056	3 340
Gáz	25 560	21 301
Közös területek áramellátása	86 034	82 819
Szemétszállítás	5 601	3 182
Adminisztráció és Könyvvizsgálat	24 102	24 235
Üzemeltetési díj	29 443	34 718
Épületbiztosítás	3 079	3 589
Egyebek	3 305	9 600
Üzemeltetési költség elszámolás	-41 027	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	261 354	301 683
Összesen	665 390	371 000

4. Személyi jellegű ráfordítások

A társaság személyi jellegű ráfordítások sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Értécsökkenési leírás

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Bérbeadott épületek terv sz. ÉCS	253 023	272 383
Bérlői kiépítés (Fit-out) ÉCS	129 578	152 288
Egyéb eszközök ÉCS	1 403	1 410
Kisértékű ÉCS	0	45
Bútorok ÉCS	6 906	7 540
Összesen	390 910	433 666

6. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat	749	419
Kerekítés	17	3
Iparüzési adó	20 652	24 425
Építmény adó	59 689	59 940
Környezetterhelési díj	36	42
Előző éveket érintő egyéb ráfordítás	177	0
Máshová nem sorolt egyéb ráfordítás	9 773	0
Összesen	91 093	84 829

7. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Kamat Swap bevétel	97 219	81 660
Realizált árfolyamnyereség	17 381	6 455
Származtatott-, határidős-, hedge ügyletek árfolyamnyeresége	28 209	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	142 809	88 115
Összesen	142 809	88 115

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Hitelkamat	147704	229 262
<i>Fizetendő kamatok</i>	147704	229 262
Kamat Swap ügylet pénzügyi vesztesége	0	3 172
Realizált árfolyamveszteség	13940	12 572
Fordulónapi nem realizált árfolyamveszteség	41730	17 532
Származtatott-, határidős-, hedge ügyletek árfolyamveszteség	489	0
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	56 159	33 276
Összesen	203 863	262 538

9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok EUR-ban	
	2016	2017
Összesen	309 149	789 695

Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
2017.01.01.-2017.12.31.

10. Társasági adó (adatok értékelése eFt-ban)

<u>Társasági adó</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2016.12.31	2017.12.31	2017.12.31
Adózás előtti eredmény	96 100	249 831	805 546
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	0	47 049	151 702
<i>Az előző évek elhatárolt veszteségéből továbbvitt összeg</i>	232 589	198 798	640 994
Céltartalék felhasználása miatt adóévben elszámolt céltartalék	65 350	103 412	333 435
Értécsökkenés a társasági adó szerint	162 942	179 243	577 942
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktívált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	220	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	18 084	0	0
Egyéb	53	0	0
Társasági adóalapot csökkentő tételek	246 649	329 704	1 063 079
Céltartalék képzés	0	0	0
Értécsökkenés a számviteli törvény szerint	121 581	134 497	433 666
Tao tv. 8 § j) pontja szerinti növelő tétel (alultőkésítés miatti növelés)	15 604	0	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként elszámolt összeg, illetve árbevétel, bevétel, aktívált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	55	0	0
Társasági adóalapot növelő tételek	137 240	134 497	433 666
Társasági adóalap	-13 309	54 624	176 133
Társasági adófizetési kötelezettség		4 916	15 852

11. Minimumadó (adatok értékelése eFt-ban)

<u>Elvárt jövedelem alapja</u>	adatok eFt-ban		adatok EUR-ban
	2016	2017	2017
Értékesítés nettó árbevétele	405 931	472 342	1 522 997
Egyéb bevételek	66 072	107 453	346 467
Pénzügyi műveletek bevételei	44 417	27 328	88 115
Rendkívüli bevételek	0	0	0
Elvárt jövedelemminimum alapja	10 328	12 142	39 152
Minimumadó	0	0	0

A Társaság adófizetési kötelezettségét a társasági adó szerint állapítja meg.

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.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Árbevétel arányos szokásos vállalkozási eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	23,69%	52,89%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	28,36%	64,34%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	4,34%	7,68%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	4,34%	7,53%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	2,36%	5,49%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Saját tőke	saját tőke / mérlegfőösszeg	39,42%	51,09%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	220,29%	170,27%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	126,21%	147,09%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1017,82%	1497,15%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	141,51%	91,33%

Likviditást vizsgáló mutatószámok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2016	2017
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú köt.	212,89%	232,24%
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	291,64%	298,48%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt. + passzív időbeli elhat.)	201,74%	217,9%

VII. Cash Flow-kimutatás

			adatok EUR-ban	
Sorszám	A tétel megnevezése	2016	2017	
a	b	c	d	
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-63 300	1 027 336	
1	Adózás előtti eredmény ±	309 149	805 546	
2	Kapott osztalék, részesedés ±	390 910	0	
3	Elszámolt amortizáció +	0	433 666	
4	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-210 114	0	
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	-333 435	
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-683 095	0	
7	Szállítói kötelezettség változása ±	-12 326	-10 551	
8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	428 611	112 840	
9	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-459 311	-70 892	
10	Vevőkövetelés változása ±	119 602	-21 071	
11	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	12 261	24 453	
12	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	0	102 631	
13	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-15 851	
14	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	41 013	0	
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-1 049 899	-17 035	
15	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 049 899	-17 035	
16	Befektetett eszközök eladása +	0	0	
17	Kapott osztalék, részesedés +	0	0	
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	1 524 888	-613 095	
18	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0	
19	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0	
20	Hitel és kölcsön felvétele +	5 188 287	0	
21	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0	
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0	
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0	
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0	
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-3 896 774	-613 095	
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0	
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0	
28	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	233 375	0	
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	411 689	397 206	

m