Statisztikai számjel: 12251076-6820-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-043414

Vállalkozás megnevezése: MANEVI ZRT

Vállalkozás címe, telefonszáma: 1115 BUDAPEST, SZENTPÉTERY UTCA 4.

Kiegészítő melléklet

Beszámolási időszak kezdete: 2021.01.01.
Beszámolási időszak vége: 2021.12.31.

Budapest, 2022. április 30.

Vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, a gazdálkodó fő célja

A MANEVI Zrt. 1997. évben alakult. A gazdálkodó létrehozásának célja, hogy az erőforrások fejlesztésével, bővítésével, a működés optimalizálásával a piaci részesedés növekedjen, a jövedelmezőség megfelelő szintű legyen, a vagyon gyarapodjon.

A társaság részvénytársaság formájában működik. Jogelőd nélkül hozták létre, határozatlan időre az alapítók.
A cég jegyzett tőkéje a mérleg fordulónapján 104 000 e Ft, melyet a tulajdonos a társaság rendelkezésére bocsájtott.

1.2. Főbb szervezeti változások

A beszámolási időszakban olyan jelentős szervezeti változás nem ment végbe, amely kihatással lett volna a stratégiára vagy a számviteli politikára, illetőleg a valós és megbízható összkép szempontjából lényeges.

1.3. Tevékenységi kör

A gazdálkodó fő tevékenységi köre az alábbi:

- saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

1.4. Tulajdonosok

Egyedüli részvényes:

Közép-Európai Épített Örökség Megőrző Alapítvány

Nyilvántartási szám: 01-01-0013064

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. X emelet

1.5. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban

A gazdálkodó az alábbi vállalkozásokban többségi részesedéssel bír:

- Manevi Jagera d.o.o

  Ulica Lorenza Jägera 2, Osijek

  OIB 69769519663

- Manevi Pro Transilvania

  Municipiul Satu Mare, P-ţa LIBERTĂŢII, Nr. 8, Judeţ Satu Mare, Cod poştal 440014

  Fisc. Kód 44213558

1.6. A vállalkozás folytatása

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a MANEVI Zrt. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. Az elszámolás alapja

A Társaság a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Számviteli törvény) előírásai alapján működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről éves beszámoló készítésére kötelezett.

Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás.

A beszámolóban mind a mérleget mind az eredménykimutatást „A" változatban állította össze.

A mérleg és az eredménykimutatás választott típusa az előző üzleti évhez képest nem változott.

A gazdálkodó könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

Jelen beszámoló a 2021. január 01. – 2021. december 31. időszakot öleli fel.

Az éves zárás fordulónapja: december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. április 30.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személy:
Név: Oláh Zsanett
Lakcím: 2091 Etyek, Kökényes utca 17/A

A beszámoló elkészítésért megbízott külső szolgáltató a felelős

SOLDE Kft

2040 Budaörs, Hegyalja utca 3.

Füstös Júlia

Reg.szám: 159838

A tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő megbízott könyvvizsgáló:

S & M Economix Kft.

1113. Budapest, Karolina út 16.
Nyilvántartásba-vételi szám:000894

A Társaság a kezelésében, illetve a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól a Számviteli törvény előírásai alapján kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit, mely biztosítja a gazdasági műveletek folyamatos rögzítését, a számviteli elvek betartását, és a Társaság pénzügyi-gazdasági helyzetéről valós kép kialakítását teszi lehetővé.

A számlatükör és a szöveges számlarend a törvényi előírások figyelembevételével, a Társaság specialitásainak szem előtt tartásával került kialakításra. A Társaság költségei elszámolásának módja: elsődlegesen 5. számlaosztályokban költség nemenként.

Az évközi folyamatos információ biztosítása érdekében a Társaság havonta főkönyvi kivonatot készít.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valódiság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költséghaszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

A törvényben előírtakon túlmenő, további információkat kell a kiegészítő mellékletben megadni, amennyiben a Számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése nem elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.

A Társaság a könyvvezetésre, a bizonylatolásra vonatkozó részletes belső szabályait úgy alakította ki, hogy az a mérleg és az eredménykimutatás alátámasztásán túlmenően a kiegészítő melléklet adatainak közvetlen alátámasztására is alkalmas legyen.

A Társaság a Számviteli törvénnyel összhangban kialakította és módosította a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A beszámoló összeállítása során alkalmazott szabályzatok:

- Számviteli politika
- Leltározási szabályzat
- Selejtezési szabályzat
- Pénzkezelési szabályzat
- Eszközök és források értékelési szabályzata

A mérleg és az eredménykimutatás a Számviteli törvény szerinti tagoláson túl további tagolást nem tartalmaz. Az arab számmal jelzett tételek egy-egy csoporton belül nem kerülnek összevonásra, illetve nem kerülnek elhagyásra azok az arab számmal jelzett sorok, amelyben sem a tárgyévben, sem az előző évben nem szerepel adat. Ha egy eszköz vagy kötelezettség a mérleg több tételében is elhelyezhető, illetve ha egy adott eszköz vagy kötelezettség minősítése az egyik üzleti évről a másikra megváltozik, akkor az alkalmazott megoldást a kiegészítő mellékletben számszerűsítve, az összetartozás, az összehasonlíthatóság tételhivatkozásaival meg kell adni.

2.2. A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

2.2.1. Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése

Nem jelentős összegű a 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. Az ellenőrzés által megállapított nem jelentős összegű hibák eredményre gyakorolt hatását az eredménykimutatás megfelelő tárgyévi adatai tartalmazzák.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) megállapított hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 500 millió forintot, akkor az 500 millió Ft.

A feltárás és a mérlegkészítés napjáig jogerőssé vált jelentős hiba miatti módosításokat a mérleg és eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni, azok nem képezik részét az eredménykimutatásban a tárgyévi adatoknak. Ez esetben, a mérlegben és az eredménykimutatásban is különkülön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok (Számviteli törvény 19.§.).

2.2.2. Alapítás, átszervezés költségeinek minősítése

A vállalkozási tevékenység indításával, átalakításával, átszervezésével kapcsolatos költségeket a Társaság a felmerülés évében az eredmény terhére számolja el.

2.2.3. Kutatás, kísérleti fejlesztés költségeinek minősítése

A kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költségeket a felmerülés évében az eredmény terhére számolja el a Társaság, kivéve, ha a kísérleti fejlesztés tevékenység révén használatba vehető tárgyi eszköz létesül.

2.2.4. Adósonként együttesen kisösszegű követelés

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a Társaság azokat a követeléseket, melyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

2.2.5. A valuta és deviza tételek értékelése

A mérlegben a valuta pénztárban lévő valutakészletet, a deviza számlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzértékre szóló és minősített követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó MNB hivatalos árfolyamon átszámított forintértékben mutatja ki a Társaság.

2.2.6. Fajlagosan kis értékű készlet

Az értékvesztés megállapítása során fajlagosan kis értékű készleteknek minősül az a készlet, amelyeknél a nyilvántartáson való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét. Ezeknél a készleteknél az értékvesztés elszámolása a könyv szerinti érték arányában történik.

2.3. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése

2.3.1. A Társaság által választott főbb értékelési szabályok bemutatása

A befektetett eszközök között kerülnek kimutatásra mindazok az eszközök, amelyek tartósan, legalább egy évig, ill. azon túl szolgálják a vállalkozás tevékenységét.

A forgóeszközök között kerülnek kimutatásra mindazok az eszközök, amelyek nem tartósan szolgálják a vállalkozás tevékenységét, vagyis legfeljebb egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználódnak.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor azok besorolását meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Be kell mutatni:

- az értékpapírok forgóeszközként, illetve befektetésként való számbavételének elveit,
- a céltartalék képzés alkalmazott elveit,
- az egyéb kategóriák meghatározását,
- az alkalmazott értékelési eljárásokat,
- a felújítás, karbantartás elkülönítésének elveit,
- az értékcsökkenés elszámolásának módja, amortizációs politika lényegének meghatározását (terven felüli amortizáció elszámolásának alapelvei, terv szerinti amortizáció megváltoztathatóságának kritériumai),
- az értékvesztés elszámolásának módját,
- indokolás, ha az éves beszámolóban szereplő tételek nem hasonlíthatók össze az előző év megfelelő adataival, vagy az üzleti évre vonatkozó értékelési eljárásban nem történt olyan változás, amely befolyásolná az adatok előző évvel való összehasonlítását,
- ha egy eszköz vagy forrás a mérleg több tételében is elhelyezhető, vagy a minősítése megváltozik, akkor az alkalmazott megoldást számszerűsítve kell megadni az összehasonlíthatóság érdekében.

A kiegészítő mellékletben további információkat kell megadni, amennyiben a Számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése nem elegendő a

megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

A Számviteli törvény előírásaitól csak abban a kivételes esetben lehet - a könyvvizsgáló egyetértése és ilyen tartalmú nyilatkozata mellett - eltérni, ha az adott körülmények mellett a Számviteli törvény valamely rendelkezésének alkalmazása nem biztosítja a megbízható és valós összképet. Minden ilyen eltérést közölni kell a kiegészítő mellékletben, bemutatva annak indokait, valamint az eszközökre-forrásokra, a pénzügyi helyzetre és az eredményre gyakorolt hatását is.

2.4. Az éves beszámoló összeállítása során alkalmazott értékelések és amortizációs politika ismertetése

Az alkalmazott értékelési eljárások rövid ismertetése.

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek csak akkor változtathatók meg, ha a változtatást előidéző tényezők tartósan - legalább egy éven túl – jelentkeznek, és emiatt a változás állandónak, tartósnak minősül. Ez esetben a változtatást előidéző tényezőket és számszerűsített hatásukat a kiegészítő mellékletben részletezni kell.

A Társaság a Számviteli törvény 59/A-F §-ai által, a pénzügyi instrumentumok esetében lehetővé tett valós értéken történő értékeléssel nem él. Egyébként a valós értéken történő értékelés alkalmazása esetén a kiegészítő mellékletben be kell mutatni a piaci érték meghatározásánál figyelembe vett tényezőket.

A Számviteli törvény előírásai szerint és a Társaság sajátos körülményeit figyelembe véve az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése az egyedi értékelés elve alapján kialakított lineáris kulcsokkal kerül elszámolásra időarányosan. A tárgyi eszközöknél maradványérték kerül meghatározásra a rendeltetésszerű használatbavételkor az üzembe helyezés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján. A számítás alapja: maradványértékkel csökkentett bruttó érték, a leírás maradványértékig tart.

A Társaság az immateriális javak terv szerinti értékcsökkenését a használati időn belül lineárisan határozza meg. Az értékcsökkenést a használatba vételtől kezdődően havonta – napokra - számolja el a társaság.

Az egyedi immateriális javak várható hasznos élettartamát, annak elhasználódása és erkölcsi avulása alapján, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével kell megtervezni.

Az immateriális javak hasznos élettartamát a következő táblázat foglalja össze:

Megnevezés	Hasznos élettartam	Leírási kulcs
Üzleti vagy cégérték	5 év	20%
Alapítás átszervezés aktivált értéke	5 év	20%
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	5 év	20%
Szellemi termékek	5 év	20%
Vagyon értékű jogok	5 év	20%

Immateriális javak esetén a Társaság maradványértéket nem állapít meg.

Nem tekinti a Társaság jelentősnek, ezért 0 forintban határozza meg azon tárgyi eszközök maradványértékét, amely eszközök értéke a tervezett elhasználódási idő végén a beszerzési érték 10 %-a alatti értékre prognosztizálható.

A Számviteli törvény által adott választási lehetőségekkel élve, a kis értékű eszközök (100 ezer Ft egyedi előállítási vagy bekerülési érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök) használatbavételkor egy összegben kerülnek értékcsökkenésként elszámolásra.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolása havonta történik, a rendeltetésszerű használatbavétel napjától, az üzembe helyezéstől kezdődően. Eszköz kivezetés (pl. selejtezés, értékesítés, hiány), átsorolás esetén az eszköz értékcsökkenését a kivezetés, illetve átsorolás naptári napjáig kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenés abban az esetben kerül elszámolásra, ha az immateriális javak, tárgyi eszközök könyvszerinti értéke magasabb mint piaci értéke, illetve, ha azok megrongálódtak, feleslegessé váltak, megsemmisültek, selejtezésre kerültek vagy leltározás során hiányként kerültek feltárásra.

A terven felüli értékcsökkenés az egyéb ráfordítások között kerül elszámolásra. Amennyiben az immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél a piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenés elszámolásának okai már nem vagy csak részben állnak fenn, az elszámolt terven felüli értékcsökkenést meg kell szüntetni, az immateriális jószágot, a tárgyi eszközt piaci értékére (legfeljebb a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értékére) vissza kell értékelni.

2.5. Az értékvesztés elszámolásának módja

A Számviteli törvény szabályai szerint értékvesztést kell elszámolni (meghatározott eszközök esetében), amennyiben az adott eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint az eszköz mérlegkészítéskor ismert piaci értéke.

Ha tehát a könyv szerinti érték és a piaci érték közötti különbség tartós és jelentős, akkor az értékvesztés elszámolása - függetlenül attól, hogy az érintett eszközt a gazdálkodó a befektetett vagy a forgóeszközök között mutatja ki -, az óvatosság elve alapján kötelező.

Az óvatosság elvéhez kapcsolódnak a vagyontárgyak értékelésére, az eredmény megállapítására vonatkozó előírások, továbbá az is, hogy az eszközök értékcsökkenését, az értékvesztéseket a tárgyév eredményének alakulásától (nyereségétől, veszteségétől) függetlenül el kell számolni.

Tartósnak tekinti a vállalkozás a könyv szerinti és a piaci érték közötti különbséget, ha az meghaladja az 1 évet.

Jelentősnek minősíti a vállalkozás a könyv szerinti és a piaci érték közötti különbséget, ha az meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át.

Az analitikus nyilvántartásokban devizában is megjelenő tételek esetében az értékvesztés (és a visszaírás) elszámolása megelőzi a devizás értékeléseket.

Befektetések, értékpapírok értékvesztése

A befektetések és értékpapírok esetében a következő eszközcsoportoknál szükséges értékvesztés elszámolása, amennyiben a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű - különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű:

- Tulajdoni részesedést jelentő befektetések, azon belül:

o tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

♣ egyéb tartós részesedés

♣ részesedés kapcsolt vállalkozásban

o egyéb részesedés

- Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, azon belül:

o tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

o forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A befektetés piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a gazdasági társaság tartós piaci megítélését, a piaci megítélés tendenciáját, a befektetés (felhalmozott) osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak tartós tendenciáját,
- a megszűnő gazdasági társaságnál a várhatóan megtérülő összeget,
- a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetésre jutó részt, külföldi pénzértékre szóló befektetés esetén a Számviteli törvény szerinti, az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó választott devizaárfolyamon átszámított forintértéken.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

- az értékpapír (felhalmozott) kamattal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, piaci értékét, annak tartós tendenciáját,
- az értékpapír kibocsátójának piaci megítélését, a piaci megítélés tendenciáját, azt, hogy a kibocsátó a lejáratkor, a beváltáskor a névértéket (és a felhalmozott kamatot) várhatóan megfizeti-e, illetve milyen arányban fizeti majd meg.

A tulajdoni részesedést jelentő befektetések, a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén az értékvesztést a „Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztéseként” kell elszámolni a pénzügyi műveletek ráfordításai között.

A készletek értékvesztése

A készleteken belül a következő eszközcsoportoknál szükséges az értékvesztés elszámolása, amennyiben a készlet könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű - különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű:

- anyagok
- befejezetlen termelés és félkész termékek
- késztermékek
- áruk

A vásárolt készletek beszerzési árát, illetve a saját termelésű készletek előállítási költségét csökkenteni kell, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak (szabvány, szállítási feltételek, szakmai előírások stb.), illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha felhasználása kétségessé vált, ha megrongálódott, ha feleslegessé vált. Az egy évnél régebben beszerzett – fajlagosan kis értékű – készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a társaság által kialakított készletcsoportok könyv szerinti értékének arányában is meghatározható az értékvesztés.

Az értékvesztés megállapítása során fajlagosan kis értékű készleteknek minősül az a készlet, amelyeknél a nyilvántartáson való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét. Ezeknél a készleteknél az értékvesztés elszámolása a könyv szerinti érték arányában történik.

A készletek esetében az értékvesztést az „Egyéb ráfordítások” között kell elszámolni.

A követelések értékvesztése

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél 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.

Ezen követelések a következők:

- vevőkövetelések
- követelések kapcsolt vállalkozással szemben
- követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- váltókövetelések
- egyéb követelések
- tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban
- tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban
- egyéb tartósan adott kölcsön
- bankbetétek
- immateriális javakra, beruházásokra, készletekre adott előleg
- bevételek aktív időbeli elhatárolása

A könyvviteli nyilvántartásokban szereplő valamennyi – fentebb felsorolt – követelést adósonként az éves beszámoló összeállítását megelőzően – a követelés lejárati időpontja, az adós fizetési készsége és fizetési képessége figyelembevételével – minősíteni kell.

A követelések minősítési kategóriái:

- határidőn belüli, teljes értékű követelések,
- határidőn túli, (lejárt) követelések,
- behajthatatlan követelések.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ide értve 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.

Itt jelentősnek tekinthető a 100.000 Ft feletti különbözet.

Az adós minősítése - a rendelkezésre álló információk – alapján, egyedi elbírálás szerint kell az értékvesztést megállapítani és elszámolni.

Azon vevőkövetelésekre, ahol a vevő felszámolás alá került, és érvényesíthető fedezet a vevővel szemben nem került kikötésre, továbbá egyéb az ügyfél megítélésére vonatkozó információ nem áll rendelkezésre, 100 %-ban értékvesztést kell elszámolni.

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a Társaság azokat a követeléseket, melyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

A mérlegben behajthatatlan követelést nem lehet kimutatni. A részben vagy egészében behajthatatlan követelést legkésőbb a mérlegkészítéskor - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - az üzleti év hitelezési veszteségeként le kell írni.

Behajthatatlan az a követelés:

- amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincs fedezet, vagy a talált fedezet a követelést csak részben fedezi (amennyiben a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik, az óvatosság elvéből következően a behajthatatlanság – nemleges foglalási jegyzőkönyv alapján – vélelmezhető),
- amelyet a hitelező a csődlejárás, a felszámolási eljárás, az önkormányzatok adósságrendezési eljárása során egyezségi megállapodás keretében elengedett,
- amelyre a felszámoló által adott írásbeli igazolás (nyilatkozat) szerint nincs fedezet, amelyre a felszámolás, az adósságrendezési eljárás befejezésekor a vagyonfelosztási javaslat szerinti értékben átvett eszköz nem nyújt fedezetet,
- amelyet eredményesen nem lehet érvényesíteni,
- amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget),
- amelynél az adós nem lelhető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltan” nem járt eredménnyel,

- amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,
- amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

A behajthatatlanság tényét és mértékét bizonyítani kell.

A követelések esetében az értékvesztést az „Egyéb ráfordítások” között kell elszámolni.

A behajthatatlannak minősített - és az előző üzleti év(ek)ben hitelezési veszteségként leírt - követelésekre kapott összeget, valamint a követelés eredeti jogosultjánál - ha a követelésre korábban értékvesztést számolt el – a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeget a Számviteli törvény 77.§. szerint egyéb bevételként kell elszámolni.

Az értékvesztés visszaírása

Az értékvesztés visszaírása a könyv szerinti értéknek egy olyan növelése, amely a korábban elszámolt értékvesztés csökkentését vagy megszüntetését idézi elő. Az értékvesztés visszaírását akkor kell elszámolni, ha az adott eszköznek a korábban elszámolt értékvesztéssel csökkentett (könyv szerinti) értéke tartósan és jelentősen alacsonyabb annak mérlegkészítéskor ismert piaci (forgalmi, további hasznosíthatósági) értékénél.

A visszaírás összege:

- a mérlegkészítéskor ismert piaci érték, valamint a könyv szerinti érték különbsége vagy
- az eredeti bekerülési érték, valamint a könyv szerinti érték különbsége közül a kisebb érték

lehet.

Az értékvesztés visszaírásának a két korlátja tehát a mérlegkészítéskor ismert piaci érték, illetve az eredeti bekerülési érték. Ebből következően visszaírni maximum a korábban elszámolt értékvesztést lehet.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál további korlát az értékpapír névértéke, ugyanis ennél magasabb értékre nem lehet visszaírással növelni az eszköz könyv szerinti értékét.

2.6. Céltartalék képzés rendszere

A Társaság várható kötelezettségeire, jövőbeni költségeire, illetve egyéb címen céltartalékot képez a következők szerint:

A céltartalékok mérlegtételei a következők:

- Céltartalék a várható kötelezettségekre
- Céltartalék a jövőbeni költségekre
- Egyéb céltartalék

Céltartalék a várható kötelezettségekre

A Számviteli törvény 41.§. alapján az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a Társaság a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Céltartalékot kell képezni különösen:

- jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettségekre,
- függő kötelezettségekre,
- biztos (jövőbeni) kötelezettségekre,
- korengedményes nyugdíjfizetési kötelezettségekre (Tb járulékokkal növelten),
- végkielégítés miatti fizetési kötelezettségekre,
- környezetvédelmi kötelezettségekre.

Céltartalék a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettségekre

Amennyiben a Társaság olyan terméket állít elő és értékesít, illetve olyan szolgáltatást végez, melyhez jogszabályon alapuló garanciális kötelezettség is kapcsolódik, akkor szükséges a várható ráfordítások fedezetére céltartalék képzése.

Termék előállítása során a céltartalék összege az adott termék értékesítési volumene (darabszáma), az eladásából származó árbevétele, a garanciális kötelezettség időtartama és egy tervezett hibaszázalék alapján határozható meg. A tervezett hibaszázalék mértékét 2%-ban állapítja meg a Társaság.

Garanciális szolgáltatás esetében céltartalék képzésére abban az esetben kerül sor, ha a Társaság más módon nem biztosítja a garanciális kötelezettségét.

Kezességvállalás és garanciavállalás esetében a céltartalék összegét a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk alapján – természetesen csak vélelmezni lehet -, a várható kockázatot felmérve kell meghatározni.

Az opciós ügyletek esetében akkor kell céltartalékot képezni, ha - a mérlegkészítés időpontjáig le nem zárult ügylet – vélhetően veszteséggel zárul.

Peres ügyek fedezetére a vállalkozás egyedi mérlegelés alapján képez céltartalékot az alábbiak szerint: első fokú ítélet hiányában a képzés mértéke a perérték 50 %-a

- első fokú pervesztes ítélet ismeretében és további II. fokú eljárás esetén a képzés mértéke a perérték 100 %-a

- első fokú pernyertes ítélet ismeretében és további II. fokú eljárás esetén a képzés mértéke a perérték 0 %- a

Céltartalék biztos (jövőbeni) kötelezettségekre

Biztos (jövőbeni) kötelezettségek az olyan visszavonhatatlan kötelezettségek, amelyek a mérleg fordulónapján már fennállak, de a szerződések teljesítése még nem történt meg, ezért mérlegtételként még nem szerepeltethetőek.

A 0. számlaosztályban kell kimutatni a biztos (jövőbeni) kötelezettségeket, céltartalékot pedig az érintett ügyletekből származó veszteség mértékéig kell képezni.

Céltartalék korengedményes nyugdíjra és végkielégítésre

Ha a munkavállalót a törvényes nyugdíjkorhatár előtt nyugdíjazzák, akkor a vállalkozóra hárul – a korhatár eléréséig – a nyugdíjfizetési kötelezettség. A céltartalék képzés összege az illetékes hatóság határozatában közölt összeg alapján került meghatározásra.

Végkielégítések esetében, ha az üzleti évhez kapcsolódó végkielégítések kifizetése a következő üzleti évben esedékes, akkor a kifizetés fedezetére céltartalékot kell képezni. A képzendő céltartalék összege kalkulációval állapítható meg.

Céltartalék környezetvédelmi kötelezettségekre

A környezetvédelmi kötelezettség fedezetére képzett céltartalék összegét kalkulációval kell megalapozni. Ennek alapja a környezetvédelmi terv, mely évenkénti bontásban tartalmazza a környezetvédelmi költségeket is.

Céltartalék a jövőbeni költségekre

Az adózás előtti eredmény terhére – a valós eredmény megállapítása érdekében a szükséges mértékben – a törvény előírása szerint céltartalék képezhető az olyan várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre (különösen a fenntartási-, az átszervezés-, a környezetvédelemmel kapcsolatos költségekre), amelyekről a mérlegfordulónapon feltételezhető vagy bizonyos, hogy a jövőben felmerülnek, de összegük vagy felmerülésük időpontja még bizonytalan és nem sorolhatók a passzív időbeli elhatárolások közé. Ez a céltartalék a szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire nem képezhető.

Az időszakonként ismétlődő jövőbeni költségek jellemzően a következők lehetnek:

- fenntartási költségek
- átszervezési költségek
- környezetvédelemmel kapcsolatos – nem jogszabályon alapuló – költségek

Egyéb céltartalék

A Számviteli törvény szerint az egyéb céltartalékok között kell kimutatni a mérlegben a halasztott ráfordításként elszámolt nem realizált árfolyamveszteségre képzett céltartalékot, valamint a külön kormányrendelet alapján képzett céltartalék összegét.

A devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzértékre szóló – beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó – beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – tartozások nem realizált árfolyamveszteség halasztott ráfordításként történő kimutatása esetén az üzleti év végén az így elhatárolt halmozott összegnek a hitelfelvételtől eltelt időtartam és a hitel figyelembe vehető futamideje arányában számított hányadának megfelelő összegű céltartalék kerül kimutatásra. Amennyiben az előző üzleti év végéig ilyen címen képzett céltartalék ennél kevesebb, illetve több, a különbözettel a tárgyévben kell a céltartalékot növelni az egyéb ráfordításokkal szemben, illetve csökkenteni az egyéb bevételekkel szemben. A számításnál figyelembe vett futamidő nem lehet hosszabb, mint a hitel futamideje, illetve mint a hitellel

finanszírozott tárgyi eszköz, vagyoni értékű jog várható – amortizációnál figyelembe vett – élettartama, ha a hitel futamideje hosszabb.

Céltartalék függő kötelezettségekre Függő kötelezettség olyan, általában harmadik személlyel szemben vállalt kötelezettség, amely a mérleg fordulónapján fennáll, de mérlegtételkénti szerepeltetése jövőbeni eseményektől függ. A függő kötelezettség a mérlegben nem szerepeltethető. A Számviteli törvény előírásai szerint a 0. számlaoszályban mérlegen kívüli tételként kell bemutatni.

A függő kötelezettségek a következők:

- kezességvállalás
- opciós ügyletek (ideértve az eladási opció kiírójának kötelezettségét, illetve a vételi opció vevőjének kötelezettségét)
- garanciavállalás
- nem valódi penziós ügyletek
- váltókezesi kötelezettség
- le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatban várható kötelezettség

ELEMZÉSEK:

Az Eszközök szerkezete és változásai (adatok e Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Eltérés (+/-)	Változás (%)
A. Befektetett eszközök	**6 654 798**	**28 606 749**	**21 951 951**	**429,87%**
I. Immateriális javak	-	-	-	-
II. Tárgyi eszközök	4 638 558	26 387	**- 4 612 171**	**0,57%**
III. Befektetett pénzügyi eszközök	2 016 240	28 580 362	**26 564 122**	**1417,51%**
B. Forgóeszközök	**6 621 761**	**4 931 507**	**- 1 690 254**	**74,47%**
I. Készletek	-	-	-	-
II. Követelések	1 265 883	252 739	**- 1 013 144**	**19,97%**
III. Értékpapírok	580 052	-	**- 580 052**	**0,00%**
IV. Pénzeszközök	4 775 826	4 678 768	**- 97 058**	**97,97%**
C. Aktív időbeli elhatárolások	**1 568**	**605**	**- 963**	**38,58%**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**13 278 127**	**33 538 861**	**20 260 734**	**252,59%**

Befektetett pénzügyi eszközök (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	Előző év	Tárgyévi növekedés	Elszámolt értékvesztés	Tárgy év
Tartós részesedés kapcsolt váll	2 016 240	26 564 122	0	28 580 362

Befektetett eszközök fedezettsége:

	Előző év	Tárgy év
Saját tőke	12 047 450	33 498 748
Befektetett eszközök	6 654 798	28 606 749
Fedezettség	181,03%	117,10%

Követelések alakulása

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Követelések		
Vevő követelések	6 070	0
Ingatlanvásárás letét	1 095 390	0
Szállítói túlfizetés	995	0
Óvadékok	4 440	4 440
Külföldi levonható áfa	77 202	121 559
Adótúlfizetés adófolyószámlán	74 689	97 562
Összesen	**1 258 786**	**223 561**

A saját tőke változása (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás összegben
Jegyzett tőke	102 000	104 000	2 000
Tőketartalék	12 294 281	34 244 981	21 950 700
Eredménytartalék	- 224 880	- 348 831	- 123 951
Adózott eredmény	- 123 951	- 501 402	- 377 451
Saját tőke	**12 047 450**	**33 498 748**	**21 451 298**

Lekötött tartalék jogcímei
A Társaságnak tárgyévben lekötött tartaléka nincs.

Értékhelyesbítések alakulása
A társaság a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

Tőkeerősség:

	Előző év	Tárgy év
Saját tőke	12 047 450	33 498 748
Összes forrás	13 278 127	33 538 861
Tőkeerősség	90,73%	99,88%

A vállalat tőkeerőssége 99,88 %.

Tőkeszerkezeti mutató:

	Előző év	Tárgy év
Kötelezettségek	1 228 153	36 868
Saját tőke	12 047 450	33 498 748
Tőkeszerkezet	10,19%	0,11%

A kötelezettségek a tárgyévben a saját tőke 0,11 százalékát tették ki.

Kötelezettségek alakulása

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Kötelezettségek		
Szállítói kötelezettségek	1 193 224	907
Jövedelemelszámolási szla	4 796	0
Üzletrész vásárlás biztosíték	25 559	0
Adófizetési kötelezettség adófolyószámlán	4 574	35 961
Összesen	**1 228 153**	**36 868**

Eladósodottság foka:

	Előző év	Tárgy év
Kötelezettségek	1 228 153	36 868
Eszközök összesen	13 278 127	33 538 861
Eladósodottság	9,25%	0,11%

A vállalat eladósodottsági foka 0,11 %.

Likviditási gyorsráta:

	Előző év	Tárgy év
Köv.+Értékpapírok+Pénzeszk.	6 621 761	4 931 507
Rövid lejáratú köt.	1 228 153	36 868
Likviditás	539,16%	13376,12%

A MANEVI Zrt. rövid távú finanszírozása megfelelően biztosított.

Likvid eszközök aránya:

	Előző év	Tárgy év
Forgó eszközök	6 621 761	4 931 507
Összes eszköz	13 278 127	33 538 861
Arány	49,87%	14,70%

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya 14,70 %.

Pénzeszközök alakulása:

	Előző év	Tárgy év
Pénzeszközök	4 775 826	4 678 768
1 napi értékesítési árbevétel	32	199
Pénzeszk. nagysága (nap)	149244,56	23511,40

A vállalkozás a pénzeszközeit kizárólag bankszámlán tartja.

Eredmény levezetés főbb adatai (adatok e Ft-ban)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Eltérés (+/-)	Változás %
I. Értékesítés nettó árbevétele	11 659	72 495	60 836	621,79%
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-	-	-	-
III. Egyéb bevételek	2 025	268 611	266 586	13264,74%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	262 847	333 544	70 697	126,90%
V. Személyi jellegű ráfordítások	71 551	277 310	205 759	387,57%
VI. Értékcsökkenés	16 223	60 787	44 564	374,70%
VII. Egyéb ráfordítások	57 839	24 855	- 32 984	42,97%
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	**- 394 776**	**- 355 390**	**39 386**	90,02%
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	276 247	96 335	- 179 912	34,87%
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 900	241 560	236 660	4929,80%
B. Pénzügyi műveletek eredménye	**271 347**	**- 145 225**	**- 416 572**	-53,52%
C. Adózás előtti eredmény	**- 123 429**	**- 500 615**	**- 377 186**	405,59%
X. Adófizetési kötelezettség	522	787	265	150,77%
D. Adózott eredmény	**- 123 951**	**- 501 402**	**- 377 451**	**404,52%**

Árbevétel arányos jövedelmezőségi mutató:

	Előző év	Tárgy év
Üzemi (üzleti) tev. Eredménye	-394 776	-355 390
Értékesítés nettó árbev. + Egyéb bevét.	13 684	341 106
Jövedelmezőség	-2884,95%	-104,19%

Tőke arányos jövedelmezőségi mutatók:

	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	-123 429	-500 615
Saját tőke	12 047 450	33 498 748
Arány	-1,02%	-1,49%

	Előző év	Tárgy év
Adózott eredmény	-123 951	-501 402
Saját tőke	12 047 450	33 498 748
Arány	-1,03%	-1,50%

Költségek és ráfordítások alakulása:

	Előző év	%	Tárgy év	%
Anyagjellegű ráfordítások	262 847	64,35%	333 544	47,89%
Személyi jellegű ráf.	71 551	17,52%	277 310	39,82%
Értékcsökkentés	16 223	3,97%	60 787	8,73%
Egyéb ráfordítások	57 839	14,16%	24 855	3,57%
Összes ráfordítás	408 460	100,00%	696 496	100,00%

Anyag jellegű ráfordítások alakulása:

Anyag költségek

Megnevezés	Tárgyév
Energia költségek	320
Üzemanyag költségek	9 796
Nyomtatvány irodaszer	1 064
Külföldi ingatlanok rezsi ktg e	8 671
Egyéb ki nem emelt anyagköltség	2 613
Anyag költség összesen:	**22 464**

Az anyag költségek nagyobb részét az üzemanyag költségek illetve a külföldi ingatlanok rezsi költségei alkotják.

Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	Tárgyév
Ingatlan bérleti díjak, üzemeltetés	24 087
Gépjárműm bérleti díjak	10 851
Egyéb bérleti díjak	2 974
Karbantartási költségek	26 950
Külföldi utazás, kiküldetés	11 331
Parkolási költségek	6 732
Ügyvédi, közjegyzői díjak	56 858
Ügyviteli, számviteli, könyvvizs díjak	46 058
Külföldi ingatlan üzemeltetési költségei	29 784
Szakértői díjak	44 841
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	14 832
Igénybe vett szolgáltatások össz.	**275 298**

Az igénybe vett szolgáltatások jelentős része a tárgyévben felmerült jogi, szakértői, külföldi ingatlanokhoz kapcsolodó karbantartási és üzemeltetési díjkból tevődnek össze.

Egyéb szolgáltatások

Megnevezés	Tárgyév
Bankköltség	5 456
Biztosítási díjak	4 311
Hatósági díjak	255
Egyéb szolgáltatások költségei össz.	**10 022**

Az egyéb szolgáltatások legnagyobb részét a bankköltségek alkotják.

Személyi jellegű ráfordítások aránya:
A táblázat a személyi jellegű ráfordítások alakulását mutatja.

	Előző év	%	Tárgy év	%
Bérköltség	56 807	79,39%	211 993	76,45%
Személyi jellegű egyéb kifiz.	4 701	6,57%	28 811	10,39%
Bérjárulékok	10 043	14,04%	36 506	13,16%
Összesen	71 551	100,00%	277 310	100,00%

Létszám alakulása:

2019 év	2020 év	2021 év
3 fő	5 fő	16 fő

Eredmény:
A tárgyévben osztalék kifizetés nem történt.

Kapott támogatások bemutatása

A Társaság, támogatást nem vett igénybe.

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége

Kutatás, kísérleti fejlesztés a tárgyévben nem volt.

Környezetvédelem, veszélyes hulladék, környezetvédelmi kötelezettségek

A MANEVI Zrt tevékenysége jellegéből adódóan nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot. Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra. A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezetvédelmet szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt. A gazdálkodónak a kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs.

A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredmény-kimutatásban történő bemutatásához.

Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli tételként függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások a társaságot nem terhelik.

CASH FLOW kimutatás

Megnevezés	**2021.12.31**
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	**-615 498**
Adózás előtti eredmény	-500 615
Adózás előtti eredmény korrekció – kapott osztalék	
Elszámolt amortizáció	60 787
Terven felüli écs képzés és visszaírás	
Elszámolt értékvesztés és visszaírás	
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	
Szállítói kötelezettségek változása	-1 192 317
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	1 032
Passzív időbeli elhatárolások változása	721
Vevőkövetelések változása	1 035 225
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-22 081
Aktív időbeli elhatárolások változása	963
Fizetett adó (nyereség után)	787
Fizetett osztalék, részesedés	
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (14-16. sorok)	**-21 434 260**
Befektetett eszközök beszerzése	-21 434 260
Befektetett eszközök eladása	0
Kapott osztalék	0
Tőkekivonás leányvállalatból	0
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-27. sorok)	**21 952 700**
Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	21 952 700
Kötvénykibocsátás bevétele	0
Hitel és kölcsön felvétele	0
Hosszú lejáratú kölcsönök és bankbetétek törlesztése	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0

Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0
Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejár. köt. változása	0
Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)	**-97 058**

Budapest, 2022. április 30.