Manevi Zrt.

Éves beszámoló - KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET 2025. évre

Általános rész

A Társaság bemutatása

A Társaság elnevezése:	Manevi Zrt.
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57.
A Társaság alapításának éve:	1997
A Társaság főtevékenysége:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság tényleges gazdasági tevékenysége:	

A Társaság leányvállalatokat tulajdonol, finanszíroz és menedzsel, melyek romániai, horvátországi és szerbiai ingatlanokat birtokolnak és működtetnek.

A cég jegyzett tőkéje:	**106 000** ezer HUF
A társaság tulajdonosai:	
Neve:	**Közép-európai Épített Örökség Megőrző Alapítvány**
Székhelye:	1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57.
Szavazati arány:	100%

Részvények számának és névértékének alakulása

	Száma	**Névértéke (HUF)**	**Értéke (HUF)**
Nyitó	106	1 000 000	**106 000 000**
Tárgyévben kibocsátott			**0**
Tárgyévben bevont			**0**
Záró	**106**	**1 000 000**	**106 000 000**

A számviteli politika főbb vonásai

A beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos döntések

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat.

A számviteli politikánk beszámolási kötelezettségként valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetről készült beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

A Társaság kezelésében, használatában, valamint tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvezetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljenek bemutatásra.

A számviteli törvényben előírtakon túlmenő, további információk megadására nincs szükség.
A számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

A beszámolási forma:

A Társaság a számviteli törvényben meghatározott értékek alapján készített beszámolója:

- Éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a számviteli törvényben foglaltaknak.
- A **mérleg a Számviteli törvény szerinti "A" változatban készült**.
- Az **eredménykimutatása**: **Összköltségeljárással** készült, formája: **"A" változat.**
- Áttérés más formájú beszámolóra csak a törvényi határérték túllépés miatt lehetséges.
- A Társaság a könyveit HUF-ban vezeti.
- A kiegészítő mellékletben található számokat ezer HUF-ban kell érteni kivéve, ahol a mértékegység külön jelezve van.

A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok:

- Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.
- **A mérleg fordulónapja:** **2025. december 31.**
- **A mérlegkészítés napja:** **2026. március 15.**

A beszámoló készítése, aláírása:

· A beszámoló nyelve: Magyar

· Aláírásra jogosultak:

Név	Lakhely
dr. Kővári Dénes	1026 Budapest, Balogh Ádám utca 26/B Fsz. 2. ajtó
dr. Nándori Márton László	2089 Telki, Nárcisz utca 6.

A beszámoló közzététele:
A közzétételi kötelezettségét a Társaság elektronikus úton teljesíti a kormányzati portál felé.

A számviteli alapelvek érvényesítése:

A vállalkozás folytatásának elve, a teljesség elve, a valódiság elve, a következetesség elve, a folytonosság elve, az összemérés elve, az óvatosság elve, a bruttó elszámolás elve, az egyedi értékelés elve, az időbeli elhatárolás elve, a tartalom elsődlegessége a formával szemben elve, a lényegesség elve, a költség-haszon összevetésének elve.

A vállalkozás folytatásának elve: A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

Összehasonlíthatóság biztosítása
A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

A számviteli rendért felelős személy
A beszámoló összeállításáért felelős könyvviteli szolgáltató:

Név:	Process Rendszerépítő Kft.
Cím:	1027 Budapest, Kapás u. 17-29. II./211.
Cégjegyzékszám:	01-09-376999

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok vezetésével és a beszámoló elkészítésével megbízott személy:

Név:	Vastagh Jusztina Fruzsina
Nyilvántartási szám:	180830

Könyvvizsgálati kötelezettség

A beszámolóra vonatkozóan a bejegyzett könyvvizsgáló független könyvvizsgálói jelentést adott ki.

Könyvvizsgáló neve:	Méhész Viktor Csaba
Kamarai regisztrációs száma:	005535
Könyvvizsgáló társaság neve:	S & M Economix Kft.
Könyvvizsgáló társaság címe:	1113 Budapest, Karolina út 16.
Könyvvizsgáló társaság kamarai száma:	000894

Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások

Az eszközök értékelése:

A bekerülési érték:

· az eszközök vételekor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások;
· nem pénzbeli betétként való átvételekor a létesítő okiratban vagy annak módosításában megjelölt érték;
· saját előállításkor a közvetlen költségek;
· térítés nélküli átvételkor a piaci érték;
· ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték;
· speciális elszámolást igényelnek az értékpapírok egyes változatai.

Az értékcsökkenés leírás módszerei:

· a tervezett értékcsökkenési leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke;
· aktiválás napjától egyedileg, havonta, a tervezett leírási kulccsal alkalmazva, lineáris módon;
· a kisértékű (200.000 Ft) egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszköz értéke használatbavételkor egy összegben.

Leírási kulcsok számviteli politika szerinti mértéke:

- vagyoni értékű jogok (szoftver)	33,0%
- telek	0,0%
- szellemi termékek	20,0%
- egyéb immateriális javak	14,5%
- épületek	2,0%
- bérelt ingatlanon végzett beruházás	6,0%
- gépek, berendezések és felszerelések	14,5%
- számítástechnikai eszközök	33,0%
- járművek	20%
Az értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága:	havi

Az értékvesztés elszámolása és visszaírása:

· Amennyiben az üzleti év mérleg fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke alacsonyabb a könyv szerinti értékénél, akkor az így mutatkozó különbözetet terven felüli értékcsökkenésként, vagy értékvesztésként számoljuk el.

· A terven felüli értékcsökkenést az azt kiváltó esemény bekövetkezésekor, vagy az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó értékelés keretében hajtjuk végre. A terven felüli értékcsökkenés, az értékvesztés visszaírását szintén az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó értékelés keretében hajtjuk végre.

A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése:

· a valuta- és devizakészletek csökkenését átlagárfolyamon kell elszámolni;
· a külföldi pénzértékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB középárfolyama alapján történik;
· a mérlegforduló napján meglévő valuta- és devizakészletek, követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által, a mérlegforduló napjára meghirdetett középárfolyamon történik;

Készletek bemutatása:

· a Társaság évközben mennyiségi és értékbeni nyilvántartást vezet.

Az előző évhez képest a tárgy időszakban az értékelési eljárások nem változtak.

Piaci értékelés

A befektetett eszközök területén értékhelyesbítést nem számoltunk el.

Valós értékelésen történő értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelésen történő értékelést a pénzügyi instrumentumokra.
A Társaság nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést.

Számviteli politika meghatározó elemei:

A számviteli politika szerint jelentős és kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak minősül az adott évi mérlegfőösszeg 2%-át meghaladó tétel.

A számviteli elszámolások során kivételes nagyságú bevételnek és ráfordításnak tekinthetők az egyéb bevételek és ráfordítások, ha az egyéb bevétel és egyéb ráfordítás, illetve a pénzügyi bevétel és ráfordítás mérlegfőösszeghez viszonyított aránya meghaladja az 30%-ot. A Társaság a számviteli elszámolás, az értékelés szempontjából kivételes nagyságú és előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak az éves mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó, a rendes üzletmenettől eltérő tranzakciókat tekinti.

A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk

Befektetett eszközök bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Immateriális javak	0	0	N/A
Tárgyi eszközök:	16 480	14 638	-11%
- ebből: ingatlanok	9 174	8 977	-2%
- ebből: üzemi berendezések	0	0	N/A
- ebből befejezetlen beruházás	0	0	N/A
Befektetett pénzügyi eszközök	38 832 601	38 596 536	-1%

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékének alakulása

Immateriális javak és tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének, nettó értékének mérlegsoronkénti alakulását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök elszámolt terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása a számviteli politikában rögzített elvek és mértékek szerint történt.

Nem következett be olyan körülmény, amely a tervezett értékcsökkenések elszámolási módjában változást eredményezett volna.

A tárgy évben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás (lineáris)	2 963	ezer HUF
-ebből immateriális javak értékcsökkenése (lineáris)	0	ezer HUF
-ebből tárgyi eszközök értékcsökkenése (lineáris)	2 963	ezer HUF
A tárgy évben kivezetett eszközök nettó értéke	0	ezer HUF

Terven felüli értékcsökkenés és/vagy annak visszaírása nem volt.
Üzletág értékesítés nem volt.

Befektetett pénzügyi eszközök változásai:

	Kapcsolt vállalkozás	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Leány	MANEVI PRO Transilvania s.r.l.	23 274 807	0	1 762 843	21 511 964
Leány	MANEVI Jagera d.o.o.	3 268 521	863 627	154 687	3 977 461
Leány	Dacia s.r.l.	1 394 306	2 042 944	704 300	2 732 950
Leány	MANEVI Ingatlanfejlesztő d.o.o.	7 050 039	0	83 946	6 966 093
Leány	Közép-európai Örökség Program Zrt.	12 500	0		12 500
Leány	CHC Jagera d.o.o.		857 642	28 069	829 573
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	**35 000 173**	**3 764 213**	**2 733 845**	**36 030 541**
Leány	MANEVI Jagera d.o.o.	1 040 535		1 040 533	2
Testvér	Comitatus-Energia Zrt.		2 527 453		2 527 453
Leány	CHC Jagera d.o.o.		40 063	1 523	38 540
	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	**1 040 535**	**2 567 516**	**1 042 056**	**2 565 995**

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése és/vagy annak visszaírása nem volt.

Készletek bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Anyagok	0	0	N/A
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	N/A
Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	N/A
Késztermékek	0	0	N/A
Áruk	57 515	0	-100%
Készletekre adott előlegek	0	0	N/A
Készletek	**57 515**	**0**	**-100%**

Készletek értékvesztése és/vagy annak visszaírása nem volt.

Követelések bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Követelések	2 030 031	2 099 492	3%
ebből:			
- Vevők	14 544	3 660	-75%

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	Kapcsolt vállalkozás	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Anya	KEOMA		257		257
Leány	MANEVI PRO Transilvania s.r.l.	1 679 751	507 989	278 951	1 908 789
Leány	MANEVI Jagera d.o.o.	31 640		30 496	1 144
Leány	CHC Jagera d.o.o.		690		690
Testvér	Comitatus-Energia Zrt.		10 782		10 782
	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	**1 711 391**	**519 718**	**309 447**	**1 921 662**

Egyéb követelések részletezése:

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Munkavállalóval szembeni követelés	22	15	-32%
Előírt tartozások	1 218	1 571	29%
Óvadék	11 188	12 814	15%
Társasági adó	198	198	0%
Iparűzési adó	328	328	0%
Egyéb követelések	826	826	0%
Román áfa püi elszámolása	135 149	4 206	-97%
Horvát áfa püi elszámolása	0	810	N/A
Egyéb adott előlegek	2 052	0	-100%
Általános forgalmi adó	153 115	153 402	0%
Egyéb követelések	**304 096**	**174 170**	**-43%**

A követelésekre elszámolt értékvesztés:	Tárgyévben:	Halmozott egyenleg:
- vevői követelésekre elszámolt értékvesztés:	0 ezer HUF	0 ezer HUF
- vevői köv-re elszámolt értékv. visszaírása:	0 ezer HUF	0 ezer HUF
Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés:	26 456 ezer HUF	

Értékpapírok, saját részvények, saját üzletrészek bemutatása

A Társaság nem rendelkezik saját részvénnyel és üzletrésszel, valamint visszaváltható részvénnyel.

A forgóeszközök között kimutatott értékpapíroknál értékvesztés és/vagy annak visszaírása nem volt.

Pénzeszközök bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
- Pénztár	0	0	N/A
- Bankszámlák	136 657	116 440	-15%
Pénzeszközök	**136 657**	**116 440**	**-15%**

Az aktív időbeli elhatárolások bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	104		104	0
- ebből jelentős: ingatlanbérleti díj	5 655	6 418	5 655	6 418
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	9 154	8 149	9 154	8 149
Halasztott ráfordítások	0			0
Aktív időbeli elhatárolások	**9 258**	**8 149**	**9 258**	**8 149**

A saját tőke alakulásának bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Jegyzett tőke	106 000			106 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0			0
Tőketartalék	34 872 961			34 872 961
Eredménytartalék	-459 737	2 014 958		1 555 221
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	2 014 958		4 955 476	-2 940 518
Saját tőke	**36 534 182**	**2 014 958**	**4 955 476**	**33 593 664**

Változások okai:
A tulajdonosok a jegyzett tőkét teljes mértékben a Társaság rendelkezésére bocsátották.

A Társaság adózott eredménye: -2 940 518 ezer HUF

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat:
A tárgyévi adózott eredmény eredménytartalékba történő átvezetése után a szabad eredménytartalékból jóváhagyott osztalék nem került megállapításra.
A beszámolási időszakban osztalékelőleg nem került kifizetésre.

A céltartalékok bemutatása
A beszámolási időszakban sem nem képeztünk, sem nem használtunk fel céltartalékot.

Információk a kötelezettségekről

Kötelezettségek bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	N/A
Hosszú lejáratú kötelezettségek	4 510 990	7 203 704	60%
Rövid lejáratú kötelezettségek	35 854	36 347	1%
Kötelezettségek	**4 546 844**	**7 240 051**	**59%**

	Kapcsolt vállalkozás	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Anya	KEOMA	4 510 990	3 083 426	390 712	7 203 704
Leány					0
	Tartós köt. kapcsolt vállalkozással szemben	**4 510 990**	**3 083 426**	**390 712**	**7 203 704**

Rövid lejáratú kötelezettségekből			
- Vevőktől kapott előlegek	0	0	N/A
- Szállítók	9 113	6 940	-24%

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsor részletezése:

	Kapcsolt vállalkozás	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Leány	MANEVI Jagera d.o.o.	543		543	0
	Rövid lejáratú köt. kapcsolt váll-sal szemben	**543**	**0**	**543**	**0**

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség részletezése:

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Anyag- és áruszállító devizában	0	654	N/A
Szja munkáltatói	2 629	2 520	-4%
Kifizetői szja	729	434	-40%
Cégautóadó	52	63	21%
Eltérő időszak fizetendő áfája	3 046	4 562	50%
Román áfa fiz.	0	0	N/A
Keresetelszámolási számla	12 076	11 623	-4%
Szociális hozzájárulás	2 757	2 594	-6%
Biztosítottaktól levont TB járulék	3 052	3 155	3%
Ajánlati biztosítékok	1 780	1 780	0%
Helyi iparűzési adó elszámolási számla	0	2 022	N/A
	0	0	N/A
Munkavállaló felé fennálló kötelezettség	59	0	-100%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**26 198**	**29 407**	**12%**

A Társaságnak nincs olyan kötelezettsége, amely 5 éven túli futamidejű, és zálogjoggal vagy hasonló joggal terhelt lenne.

A passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Tárgyév**
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0			0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhat.	1 516	1 540	1 516	1 540
Halasztott bevételek	0			0
Passzív időbeli elhatárolások	**1 516**	**1 540**	**1 516**	**1 540**

Bevételek bemutatása:

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása

Megnevezés	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	59 532	54 975	-8%
Export értékesítés nettó árbevétele	6 670	167 957	2418%
Értékesítés nettó árbevétele	**66 202**	**222 932**	**237%**

Az export értékesítés árbevételének megoszlása termék- és szolgáltatásexport, valamint Közösségi és Közösségen kívüli országok szerinti bontásban:

	Megnevezés	Termék	Szolgáltatás	Összesen
	Közösség területéről származó export árb.:	21 863	146 094	**167 957**
	Közösség határán kívüli export árbevétel:	0	0	**0**
	Export értékesítés nettó árbevétele	**21 863**	**146 094**	**167 957**

Kapcsolt vállalkozások felé történt értékesítés nettó árbevétele:

	Kapcsolt vállalkozás	Bázisév	Tárgyév	Változás
Anya	KEOMA	0	203	N/A
Leány	MANEVI PRO Transilvania s.r.l.	46 491	200 936	332%
Leány	MANEVI Jagera d.o.o.	213	0	-100%
Leány	Dacia s.r.l.	8	0	-100%
Testvér	Comitatus-Energia Zrt.		13 675	N/A
	Ért. nettó árb. kapcsolt váll-sal szemben	**46 712**	**214 814**	**360%**

Aktivált saját teljesítmények értéke

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	N/A
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	N/A
Aktivált saját teljesítmények értéke	**0**	**0**	**N/A**

Egyéb bevételek összesen

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Ért-tt immat.javak, tárgyi eszközök bev.	594	39	-93%
Bírságok, késedelmi kamat, kötbér	0	117	N/A
Kerekítési különbözet	8	2	-75%
Különféle egyéb bevételek	0	2 701	N/A
Terven felüli ÉCS visszaírása	316	0	-100%
Káreseménnyel kapcs.kapott összeg	227	0	-100%
Egyéb bevételek	**1 145**	**2 859**	**150%**

Egyéb bevétel kapcsolt vállalkozással szemben

	Kapcsolt vállalkozás	Bázisév	Tárgyév	Változás
Testvér	Comitatus-Energia Zrt.		173	N/A
	Egyéb bevétel kapcsolt váll-sal szemben	**0**	**173**	**N/A**

Pénzügyi műveletek bevételeinek bemutatása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	N/A
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnye	0	0	N/A
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból	17 792	7 763	-56%
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	17 792	7 763	-56%
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevét	12 708	1 493	-88%
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 378 188	5 912	-100%
Ebből: értékelési különbözet	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek bevételei	**2 408 688**	**15 168**	**-99%**

Költségek, ráfordítások bemutatása:

Anyagjellegű ráfordítások

	Bázisév	Tárgyév	Változás
Anyagjellegű ráfordítások	186 018	231 985	25%

Anyagköltségek

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Anyagköltség	**13 737**	**9 124**	**-34%**

Igénybe vett szolgáltatások bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Igénybe vett szolgáltatások értéke	**102 463**	**98 273**	**-4%**

Egyéb szolgáltatások bemutatása

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Hatósági díjak, illetékek	242	46	-81%
Bankköltség	10 858	8 752	-19%
Biztosítási díj ingatlan	151	269	78%
Biztosítási díj felelősség	94	875	831%
Biztosítási díj gépkocsi	622	-68	-111%
Egyéb biztosítás	963	1 993	107%
Egyéb szolgáltatások értéke	**12 930**	**11 867**	**-8%**

Eladott áruk beszerzési értéke

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Eladott áruk beszerzési értéke	**0**	**5 915**	**N/A**

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	**56 888**	**106 806**	**88%**

Kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatban nem merült fel költség.

Személyi jellegű ráfordítás

	Bázisév	**Tárgyév**	**Változás**
Személyi jellegű ráfordítás	256 627	254 437	-1%

Értékcsökkenési leírás

	Bázisév	**Tárgyév**	**Változás**
Értékcsökkenési leírás	4 037	2 963	-27%

Egyéb ráfordítások

Mérlegsor	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Bírságok, késedelmi kamat, kötbér	143	212	48%
Követelések elszámolt értékvesztése	0	26 456	N/A
Helyi iparűzési adó	0	2 022	N/A
Gépjárműadó	65	34	-48%
Cégautóadó	552	254	-54%
NAV késedelmi kamat, önell. pótlék	0	293	N/A
Kerekítési különbözet	4	6	50%
Ért.immat.javak, tárgyi eszk.kivezetési értéke	210	0	-100%
Egyéb ráfordítások	**1 222**	**29 277**	**2296%**

Pénzügyi műveletek ráfordításainak bemutatása:

Megnevezés	**Bázisév**	**Tárgyév**	**Változás**
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamv	0	0	N/A
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	N/A
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból	0	0	N/A
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	N/A
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamat jellegű ráfor	0	0	N/A
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	N/A
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékves	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13 173	2 662 815	20114%
Ebből: értékelési különbözet	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek ráfordításai	**13 173**	**2 662 815**	**20114%**

Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

2025. évben 1.762.844.373 HUF nem realizált árfolyamveszteséget szenvedett el a Társaság a MANEVI Pro Transilvania részesedésén.

A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása

A pénzügyi vagyoni helyzet mutatóit a beszámoló 3. számú melléklete szemlélteti.

Halasztott adót a Társaság nem képzett.

Tájékoztató rész

A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetések bemutatása

Az statisztikai állományi létszám:	15 fő		
	Bérköltség:	203 667	ezer HUF
	Személyi jellegű egyéb kifizetések:	22 064	ezer HUF
	Bérjárulékok:	28 706	ezer HUF
ebből: fizikai	1 fő		
	Bérköltség:	9 000	ezer HUF
	Személyi jellegű egyéb kifizetések:	1 207	ezer HUF
	Bérjárulékok:	1 303	ezer HUF
ebből: szellemi	14 fő		
	Bérköltség:	194 667	ezer HUF
	Személyi jellegű egyéb kifizetések:	20 857	ezer HUF
	Bérjárulékok:	27 403	ezer HUF

A Társaságnál igazgatóság nem működik.

A Társaságnál felügyelő bizottság nem működik.

Kapcsolt vállalkozások bemutatása:

A Társaság leányvállalatai:

Neve:	**MANEVI PRO Transilvania s.r.l.**
Székhelye:	P-ţa LIBERTĂŢII, Nr. 8, Județ Satu Mare, Cod poștal 440014
Részesedés aránya:	100%
Neve:	**DACIA s.r.l.**
Székhelye:	440014 Satu Mare, P-ta Libertatii 8.
Részesedés aránya:	100%
Neve:	**Manevi Jagera d.o.o.**
Székhelye:	Ulica Lorenza Jägera 2, Osijek
Részesedés aránya:	100%
Neve:	**MANEVI Ingatlanfejleszto d.o.o. Novi Sad**
Székhelye:	Bulevar Mihajla Pupina 25, 21000 Novi Sad
Részesedés aránya:	100%
Neve:	**Közép-európai Örökség Program Zrt.**
Székhelye:	1023 Budapest, Rómer Flóris utca 57.
Részesedés aránya:	50%
Neve:	**CHC Jagera d.o.o.**
Székhelye:	Ulica Lorenza Jägera 2, Osijek
Részesedés aránya:	100%

A kapcsolt felekkel bonyolított lényeges ügyletek

A Társaságnál a tárgy évben nem volt olyan kapcsolt felekkel bonyolított ügylete, amely lényeges lett volna, és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival szembeni lényeges ügyleteinek a kapcsolat szerinti bemutatása:

Kapcsolt vállalkozás neve	Ügylet	Összege	
MANEVI PRO Transilvania s.r.l.	Tartós részesedés csökkenés	1 762 844	ezer HUF
MANEVI Jagera d.o.o.	Tartós részesedés növelés	708 940	ezer HUF
Dacia s.r.l.	Tartós részesedés növelés	1 338 644	ezer HUF
MANEVI Ingatlanfejlesztő d.o.o.	Tartós részesedés csökkenés	-83 946	ezer HUF
CHC Jagera d.o.o.	Alapítás	829 574	ezer HUF
MANEVI Jagera d.o.o.	Tartós adott kölcsön csökkenés	1 040 533	ezer HUF
CHC Jagera d.o.o.	Tartós adott kölcsön növelés	38 540	ezer HUF
Comitatus-Energia Zrt.	Tartós adott kölcsön csökkenés	264 440	ezer HUF
KEOMA	Követelés növelés	257	ezer HUF
MANEVI PRO Transilvania s.r.l.	Követelés növelés	5 459	ezer HUF
MANEVI PRO Transilvania s.r.l.	Rövid lejáratú adott kölcsön növelés	223 579	ezer HUF
CHC Jagera d.o.o.	Rövid lejáratú adott kölcsön növelés	689	ezer HUF
KEOMA	Kapott tartós kölcsön növelése	2 692 714	ezer HUF
Comitatus-Energia Zrt.	Anyag- és szolgáltatásértékesítés (nettó)	13 675	ezer HUF

Külföldön befizetett főbb adók összege:

Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása

A tárgyévben nem keletkezett lezárt határidős, opciós ügylet, valamint swap ügylet.

A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe ne került volna be, viszont a beszámoló, illetve a társaság gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

A beszámolási időszakban a Társaság nem volt készfizető kezesség vállalása.

Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás

A társaságnál veszélyes hulladék nem keletkezik, környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök beszerzése nem történt, környezetvédelmi kötelezettsége nem várható.

Mellékletek:

Eszköztükör immateriális javakra és tárgyi eszközökre
Cash-flow kimutatás
Pénzügyi, vagyoni mutatók

Budapest, 2026.03.19.

dr. Kővári Dénes

Statatisztikai szám: 12251076-6820-114-01
Nyilvántartási szám: 01-10-043414

Manevi Zrt.
Éves beszámoló melléklet - ESZKÖZTÜKÖR 2025. évre

ezer HUF

		Bruttó érték					Értékcsökkenés					Záró nettó érték
Főkönyvi szám	**Eszközcsoport**	**Nyitó egyenleg**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Átvezetés**	**Záró egyenleg**	**Nyitó egyenleg**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**Átvezetés**	**Záró egyenleg**	
123	Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	794				**794**	38	16			**54**	**740**
124	Egyéb építmények	9 042				**9 042**	624	181			**805**	**8 237**
Total	**Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok**	**9 836**				**9 836**	**662**	**197**			**859**	**8 977**
142	Egyéb járművek	5 800				**5 800**	3 480				**3 480**	**2 320**
143	Irodai, igazgatási berendezések	6 506				**6 506**	3 080	752			**3 832**	**2 674**
144	Kisértékű eszközök	6 660	406			**7 066**	6 660	406			**7 066**	
146	Számítástechnikai eszközök	10 666	715	235		**11 146**	9 106	1 608	235		**10 479**	**667**
Total	**Egyéb berendezések, felszerelések, járművek**	**29 632**	**1 121**	**235**		**30 518**	**22 326**	**2 766**	**235**		**24 857**	**5 661**
Total	**TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**39 468**	**1 121**	**235**		**40 354**	**22 988**	**2 963**	**235**		**25 716**	**14 638**

Statatisztikai szám: 12251076-6820-114-01
Nyilvántartási szám: 01-10-043414

Manevi Zrt.
Éves beszámoló melléklet - CASH-FLOW KIMUTATÁS 2025. évre

ezer HUF

Srsz		Megnevezés	2024.12.31	Lezárt évek módosításai	2025.12.31
1	**I.**	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)**	**4 409 803**		**-2 947 836**
2	±	Adózás előtti eredmény	2 014 958		-2 940 518
3	+	Elszámolt amortizáció	4 037		2 963
4	+	Elszámolt értékvesztés és visszaírás			
5	±	Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete			
6	±	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	384		39
7	±	Szállítói kötelezettség változása	-322		-2 173
8	±	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	16 327		2 666
9	±	Passzív időbeli elhatárolások változása	-11 041		24
10	±	Vevőkövetelés változása	-3 474		10 884
11	±	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	2 391 554		-22 830
12	±	Aktív időbeli elhatárolások változása	-2 620		1 109
13	-	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)			
14	-	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés			
15	**II.**	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)**	**2 707**		**234 905**
16	-	Befektetett eszközök beszerzése	3 091		234 944
17	+	Befektetett eszközök eladása	-384		-39
18	+	Kapott osztalék, részesedés			
19	**III.**	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)**	**-4 923 128**		**2 692 714**
20	+	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	628 880		
21	+	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele			
22	+	Hitel és kölcsön felvétele	3 630 596		2 692 714
23	+	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése			
24	-	Véglegesen kapott pénzeszköz			
25	-	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)			
26	-	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése			
27	-	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése			
28	-	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-3 558 000		
29	-	Véglegesen átadott pénzeszköz	-5 624 604		
30	+	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása			
31		**Pénzeszközök változása**	**-510 618**		**-20 217**

Statatisztikai szám: 12251076-6820-114-01
Nyilvántartási szám: 01-10-043414

Manevi Zrt.

Éves beszámoló melléklet - PÉNZÜGYI, VAGYONI MUTATÓK 2025. évre

Megnevezés	*2024.12.31*	*2025.12.31*
Befektetett eszközök aránya =		
Befektetett eszközök x 100 / *Összes eszköz*	94,56%	94,55%
A mutató értéke kifejezi, hogy a társaság összes eszközéből milyen hányadot tesznek ki a befektetett eszközök.		
Forgóeszközök aránya =		
Forgóeszközök x 100 / *Összes eszköz*	5,41%	5,43%
A mutató értéke kifejezi, hogy az összes eszközön belül milyen arányt képviselnek a forgóeszközök.		
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =		
Saját tőke / *Mérleg főösszege*	88,93%	82,27%
A mutató értéke kifejezi, hogy a társaság eszközeit milyen arányban finanszírozza a saját tőke.		
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =		
Adózott eredmény x 100 / *Saját tőke*	5,52%	-8,75%
A mutató értéke kifejezi, hogy a tárgyévben a saját tőke növededésében/csökkenésében milyen a hatása a mérleg szerinti eredménynek.		
Kötelezettségek aránya =		
Kötelezettségek x 100 / *Mérleg főösszeg*	11,07%	17,73%
A mutató értéke kifejezi, hogy milyen a hosszú- és rövidlejáratú tartozások aránya.		
Befektetett eszközök fedezete =		
Saját tőke x 100 / *Befektetett eszközök*	94,04%	87,01%
A mutató értéke kifejezi, hogy az összes befektetett eszközt milyen arányban finanszírozza a saját tőke.		
Nettó forgótőke, saját tőke aránya =		
Forgótőke x100 / *Saját tőke*	5,99%	6,49%
A rövid lejáratú kötelezettséggel csökkentett forgóeszközök (vagyis a nettó forgótőke), a saját tőke hány százalékára nyújt fedezetet.		
Likviditási mutató =		
Forgóeszközök x 100 / *Rövid lejáratú kötelezettségek*	6203,50%	6096,60%
A mutató értéke kifejezi, hogy a forgóeszközök összege milyen százalékát fedezi a rövid távú kötelezettségnek.		
Árbevétel arányos üzleti eredmény =		
Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény x 100 / *Értékesítés nettó árbevétele*	-574,84%	-131,37%
A mutató értéke kifejezi, hogy milyen a társaság alaptevékenységének jövedelmezősége.		
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =		
Adózás előtti eredmény x 100 / *Összes bevétel*	81,38%	-1220,34%
A mutató értéke kifejezi, hogy mekkora a társaság adózás előtti eredményének az összes bevételhez viszonyított hányada.		
Eszköz arányos jövedelmezőség =		
Adózás előtti eredmény x100 / *Eszközök összesen*	4,90%	-7,20%
A mutató értéke kifejezi, hogy egységnyi lekötött eszköz mekkora adózás előtti eredményt hoz létre, vagyis az eszköz jövedelemtermelő képességéről ad tájékoztatást.		