

NET ÉLETJÁRADÉK ZRT.

Cégjegyzék száma: 01-10-045478

Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

NET Életjáradék Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1138 Budapest, Esztergomi út 48.

Éves beszámoló

2024. január 01. - 2024. december 31.

Budapest, 2025. április 03.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

NET Életjáradék Zrt.
1138 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41

Cégjegyzék száma: 01-10-045478
Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Adatok E Ft-ban

S.sz.		A tétel megnevezése		Előző év 2023.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2024.12.31.
a		b		c	d	e
1.	A.	Befektetett eszközök		13 019 343		11 783 235
2.	I.	Immateriális javak				14 952
3.	1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	AI1	0		0
4.	2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	AI2	0		0
5.	3.	Vagyoni értékű jogok	AI3			14 952
6.	4.	Szellemi termékek	AI4			
7.	5.	Üzleti vagy cégérték	AI5	0		0
8.	6.	Immateriális javakra adott előlegek	AI6	0		0
9.	7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	AI7	0		0
10.	II.	Tárgyi eszközök		13 019 343		11 768 283
11.	1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	AI11	2 808 679		2 413 590
12.	2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	AI12	0		0
13.	3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	AI13	17 000		15 582
14.	4.	Tenyészállatok	AI14			
15.	5.	Beruházások, felújítások	AI15	381		240
16.	6.	Beruházásokra adott előlegek	AI16	0		0
17.	7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	AI17	10 193 283		9 338 871
18.	III.	Befektetett pénzügyi eszközök		0		0
19.	1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	AI111	0		0
20.	2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	AI112	0		0
21.	3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	AI113	0		0
22.	4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	AI114	0		0
23.	5.	Egyéb tartós részesedés	AI115	0		0
24.	6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	AI116	0		0
25.	7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	AI117	0		0
26.	8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő hitelviszony	AI118	0		0
27.	9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	AI119	0		0
28.	10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	AI1110	0		0
29.	B.	FORGÓESZKÖZÖK		3 025 795		4 163 912
30.	I.	Készletek		623 054		698 078
31.	1.	Anyagok	BI1	0		0
32.	2.	Befejezetlentermelés és félkész termékek	BI2	0		0
33.	3.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok	BI3	0		0
34.	4.	Késztermékek	BI4	0		0
35.	5.	Áruk	BI5	623 054		698 078
36.	6.	Készletekre adott előlegek	BI6	0		0
37.	II.	Követelések		33 980		71 366
38.	1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (VEVŐK)	BI11	0		0
39.	2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	BI12	0		0
40.	3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	BI13	0		0
41.	4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	BI14	0		0
42.	5.	Váltókövetelések	BI15	0		0
43.	6.	Egyéb követelések	BI16	33 980		71 366
44.	7.	Követelések értékelési különbözete	BI17	0		0
45.	8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	BI18	0		0
46.	III.	Értékpapírok		2 302 110		0
47.	1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	BI111	0		0
48.	2.	Jelentős tulajdoni részesedés	BI112	0		0
49.	3.	Egyéb részesedés	BI113	0		0
50.	4.	Saját részvények, saját üzletrészek	BI114	0		0
51.	5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	BI115	2 302 110		0
52.	6.	Értékpapírok értékelési különbözete	BI116	0		0
53.	IV.	Pénzeszközök		66 651		3 394 468
54.	1.	Pénztár, csekkek	BIV1	47		82
55.	2.	Bankbetétek	BIV2	66 604		3 394 386
56.	C.	Aktív időbeli elhatárolások		3 067 881		2 788 801
57.	1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	C1	3 819		4 795
58.	2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	C2	3 703		3 842
59.	3.	Halasztott ráfordítások	C3	3 060 359		2 780 164
60.		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN		19 113 019		18 735 948

Cégjegyzék száma: 01-10-045478
Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok E Ft-ban

S.sz.		A tétel megnevezése		Előző év 2023.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2024.12.31.
a		b		c	d	e
61.	D.	Saját tőke		17 910 862		17 601 553
62.	I.	Jegyzett tőke	DI	181 000		181 000
63.		ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékben		0		0
64.	II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	DII	0		0
65.	III.	Tőketartalék	DIII	13 998 998		13 998 998
66.	IV.	Eredménytartalék	DIV	-6 652 327		-6 462 419
67.	V.	Lekötött tartalék	DV	0		0
68.	VI.	Értékelési tartalék	DVI	10 193 283		9 338 871
69.	1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	DVI1	10 193 283		9 338 871
70.	2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	DVI2	0		0
71.	VII.	Adózott eredmény	DVII	189 908		545 103
72.	E.	Céltartalékok		0		0
73.	1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	E1	0		0
74.	2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	E2	0		0
75.	3.	Egyéb céltartalék	E3	0		0
76.	F.	Kötelezettségek		1 156 708		1 090 278
77.	I.	Hátrasorolt kötelezettségek		0		0
78.	1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	FI1	0		0
79.	2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	FI2	0		0
80.	3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	FI3	0		0
81.	4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	FI4	0		0
82.	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek		1 130 125		974 254
83.	1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	FI11			
84.	2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	FI12	0		0
85.	3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	FI13	0		0
86.	4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	FI14	0		0
87.	5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	FI15	0		0
88.	6.	Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	FI16	0		0
89.	7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	FI17	0		0
90.	8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	FI18	0		0
91.	9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	FI19	1 130 125		974 254
92.	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek		26 583		116 024
93.	1.	Rövid lejáratú kölcsönök	FI111	0		0
94.		ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		0		0
95.	2.	Rövid lejáratú hitelek	FI112	0		0
96.	3.	Vevőktől kapott előlegek	FI113	0		0
97.	4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	FI114	3 653		7 843
98.	5.	Váltótartozások	FI115	0		0
99.	6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	FI116	0		0
100.	7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	FI117	0		0
101.	8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesed. viszonyban lévő vállalk. szemben	FI118	0		0
102.	9.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	FI119	22 930		108 181
103.	10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	FI1110	0		0
104.	11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	FI1111	0		0
105.	G.	Passzív időbeli elhatárolás		45 449		44 117
106.	1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	G1	26 161		18 383
107.	2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	G2	19 288		25 734
108.	3.	Halasztott bevételek	G3	0		0
109.		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN		19 113 019		18 735 948

Cégjegyzék száma: 01-10-045478
Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Adatok E Ft-ban

S.sz.		A tétel megnevezése		Előző év 2023.01.01-12.31.	Előző évek módosításai	Tárgyév 2024.01.01-12.31.
a		b		c	d	e
1.	01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	II1	784 095		1 333 284
2.	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	II2	0		0
3.	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)		784 095		1 333 284
4.	03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	II3	0		0
5.	04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	II4	0		0
6.	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)		0		0
7.	III.	Egyéb bevételek	III	112 887		225 941
8.		ebből: visszairt értékvesztés	IIIEV			
9.	05.	Anyagköltség	IV5	3 415		5 331
10.	06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	IV6	63 576		61 316
11.	07.	Egyéb szolgáltatások értéke	IV7	4 318		4 603
12.	08.	Eladott áruk beszerzési értéke	IV8	161 701		331 994
13.	09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	IV9	0		0
14.	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)		233 010		403 244
15.	10.	Béreköltség	V10	78 249		89 294
16.	11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	V11	13 860		15 386
17.	12.	Bérfizetések	V12	10 762		12 331
18.	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)		102 871		117 011
19.	VI.	Értéksökkenési leírás	VI	5 258		6 542
20.	VII.	Egyéb ráfordítások	VII	596 185		636 845
21.		ebből: értékvesztés	VIIIEV			
22.	A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)		-40 342		395 583
23.	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	VIII13	0		0
24.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
25.	14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	VIII14	0		0
26.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
27.	15.	Befektetett pénzügyi eszközök (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	VIII15	0		0
28.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
29.	16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	VIII16	239 122		175 147
30.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
31.	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	VIII17	0		0
32.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
33.	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)		239 122		175 147
34.	18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	IX18	0		0
35.		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0		0
36.	19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	IX19	0		0
37.		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0		0
38.	20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	IX20			
39.		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0		0
40.	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	IX21	0		0
41.	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	IX22	0		0
42.		ebből: értékeési különbözet		0		0
43.	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+-20+21+22)		0		0
44.	B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	B	239 122		175 147
45.	C.	Adózás előtti eredmény (+-A+-B)		198 780		570 730
46.	X.	Adófizetési kötelezettség	X	8 872		25 627
47.	D.	Adózott eredmény (+-C-X)		189 908		545 103

Budapest, 2025. április 03.

NET Életjáradék Zrt.
1138 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41
a vállalkozás vezetője (képviselője)

NET ÉLETJÁRADÉK ZRT.

NET Életjáradék

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2024.12.31. fordulónapra készített beszámolójának

Kiegészítő melléklete

Budapest, 2025. április 03.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

NET Életjáradék Zrt.
1139 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41

Tartalomjegyzék

1.	ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	3
1.1.	A Társaság bemutatása.....	3
1.2.	Számviteli politika fő vonásai.....	4
1.2.1.	Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése.....	5
1.2.2.	A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése.....	6
1.2.3.	Eszközök értékcsökkenése.....	6
1.2.4.	Befektetett pénzügyi eszközök.....	8
1.2.5.	Forgóeszközök.....	8
1.2.6.	Értékpapírok.....	9
1.2.7.	Pénzeszközök.....	9
1.2.8.	Aktív időbeli elhatárolások.....	9
1.2.9.	Kötelezettségek.....	9
1.2.10.	Eredménykimutatás.....	10
2.	SPECIFIKUS RÉSZ.....	11
2.1.	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	11
2.1.1.	A Társaság mérlegének elemzése – ESZKÖZÖK.....	11
2.1.1.1.	Befektetett eszközök összetétele.....	12
2.1.1.2.	Forgóeszközök.....	15
2.1.1.3.	Aktív időbeli elhatárolások.....	17
2.1.2.	A Társaság mérlegének elemzése – FORRÁSOK.....	18
2.1.2.1.	Saját tőke.....	18
2.1.2.2.	Céltartalékok.....	20
2.1.2.3.	Kötelezettségek.....	20
2.1.2.4.	Passzív időbeli elhatárolások elemzése.....	22
2.2.	Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	23
2.2.1.	Bevételek alakulása.....	23
2.2.2.	Költségek és ráfordítások alakulása.....	24
2.2.3.	Pénzügyi műveletek eredményének összetétele.....	27
3.	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	29
3.1.	Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások bemutatása ..	29
3.2.	Személyi jellegű tájékoztatás.....	29
3.3.	Adatközlés a vezető tisztségviselőkről.....	29
3.4.	Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek.....	29
3.5.	Környezetvédelmi tevékenység bemutatása.....	30
3.6.	Kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenység bemutatása.....	30
3.7.	Ellenőrzések.....	30
3.8.	Mérleg fordulónapját követő események bemutatása.....	30
4.	A VALÓS VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET BEMUTATÁSA MUTATÓSZÁMOK SEGÍTSÉGÉVEL.....	31
5.	CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	34

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. A Társaság bemutatása

A Társaság cégneve és rövidített neve: NET Életjáradék Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság székhelye, postacíme: 1138 Budapest, Esztergomi út 48.

A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.neteletjaradek.hu

A Társaság tulajdonosa: Magyar Állam

Tulajdonosi joggyakorló: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Létesítő okirat kelte: 2006. június 09.

Cégbírósi bejegyzés időpontja: 2006.08.16

Cégbírósi bejegyzés száma: 01-10-045478

Adószám: 13771230-2-41

Statisztikai számjel: 13771230-6811-114-01

Főtevékenység: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság képviselőjére jogosult személy: Berta György vezérigazgató

A könyvvezetésért és a beszámoló készítéséért felelős személy Kasos Viktória, regisztrációs száma 146921.

Az FHB Életjáradék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (továbbiakban: Társaság, FHB Életjáradék Zrt. a 2014. december 29-ei tulajdonosváltást követően NET Életjáradék Zrt.) az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, valamint az FHB Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság a 2006. június 9-én kelt Alapító Okirattal hozta létre.

A cégbírósi bejegyzés a Társaságot a Cg. 01-10-045478 számú végzésével 2006. augusztus 16-án jegyezte be. A Társaság telephellyel külföldön nem rendelkezik.

A Társaság életjáradéki szerződéseket kezel és a saját tulajdonú ingatlanainak adásvétele a fő tevékenysége.

Az Életjáradék a biztosításokról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény módosítása miatt 2015. január 1. napjától új életjáradéki szolgáltatást csak arra kizárólag biztosító formában működő gazdasági társaság jogosult, így Társaságunk kizárólag az FHB Életjáradék Zrt. által megkötött életjáradéki szerződések portfólióját kezeli.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt 2014. december 29-ei pénzügyi zárással eladta az FHB Életjáradék Zrt-t a Magyar Államnak. A tulajdonosi joggyakorló a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel megkötött megbízási szerződés alapján, meghatalmazással a Nemzeti Eszközkezelő Zrt volt 2020.10.01. napjáig. 2020.10.02. napjától a Társaság tulajdonosi joggyakorlója a Nemzeti Eszközkezelő Zrt helyett, közvetlenül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt lett.

Jegyzett tőke 181 000 000 Forint, mely 181 darab egymillió forint névre szóló törzsrészvényből áll

1.2. Számviteli politika fő vonásai

A Társaság jelenlegi Számviteli politikája 2024. október 1-jén lépett hatályba, a 10/2024. számú vezérigazgatói utasítással.

A Számviteli törvény által megfogalmazott legfőbb követelmény, hogy olyan tájékoztatás legyen biztosítható, amely valós képet nyújt a vállalkozás jövedelemtermelő képességéről, a vagyon alakulásáról, a pénzügyi helyzetéről és a jövőbeni tervekről.

A NET Életjáradék Zrt. Számviteli politikájának rendeltetése, hogy:

- biztosítsa a Számviteli törvény előírásainak érvényesítését,
- segítse elő az ügyvezetés eredményes, nyereségorientált gazdálkodását, szolgálta a döntések megalapozását szolgáló információkat,
- továbbá irányelveket adjon a megbízható, valós beszámoló elkészítéséhez.

A Társaság a gazdasági évről december 31-i fordulónappal éves beszámolót készít, könyveit a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti. Az éves beszámoló magyar nyelven készül, az összegek ezer Forintban szerepelnek.

A beszámoló formája és elkészítése

A beszámoló típusa:	éves beszámoló
A mérleg típusa:	„A” változat
Az eredménykimutatás típusa:	össz költség eljárás
Az üzleti év időtartama:	egy naptári év időtartama (12 hónap)
A mérleg fordulónapja:	december 31.
A mérlegkészítés napja:	a tárgyévet követő év január 31.
Letétbe helyezés határideje:	fordulónapot követő 150 nap
Közzététel határideje:	a letétbe helyezéssel egyidejűleg
A beszámolót aláírja:	a Társaság vezérigazgatója, Berta György
A beszámoló elkészítéséért felelős:	a Társaság főkönyvelője, Kasos Viktória
A beszámoló részei:	Mérleg Eredménykimutatás Kiegészítő melléklet

A beszámolóval egyidejűleg a Társaság elkészíti az Üzleti jelentést.

Az éves beszámolót a választott könyvvizsgáló auditálja, az éves beszámolót a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. mint a Magyar Állam által kijelölt tulajdonosi jog gyakorlója, mint a Társaság legfőbb hatásköreit gyakorló testület, megtárgyalja és dönt az elfogadásáról a Felügyelőbizottság javaslatára.

A Társaság könyvvizsgálója:

Név: CFAA Kft.

Székhely: 1037 Budapest, Lángliliom utca 2. 14. ép Fsz.2.ajtó

Cégbírószági bejegyzés száma: 01-09-681313

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 004286

Könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy:

Név: Ernst Gábor

Anyja neve: Szegő Jolán

Lakcím: 8220 Balatonalmádi, Fadrusz utca 14.

Magyar Könyvvizsgálói Kamara nyilvántartási száma: 007364

A könyvvizsgálati díj 2024. üzleti év vonatkozásában 3 100 000 Ft + áfa.

A Társaság a tárgyévet követő május 31-ig a Számviteli törvény 154.§ (7) szerint az elfogadott éves beszámoló egy eredeti példányát a könyvvizsgálói véleményt tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel, valamint a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvényben meghatározott módon a céginformációs szolgálatnak elektronikusan megküldi.

A Társaság konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.

A beszámoló elkészítésekor és a könyvvezetés során a számvitelről szóló törvény 15.-16. §-ában meghatározott alapelveket érvényesíti a Társaság.

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

A Társaság az évi mérleg és eredménykimutatás tételeit érintően bemutatja a számviteli előírásoknak megfelelően, mindazokat a jelentős hibákat, módosításokat, amelyek az előző évekre vonatkozó, önellenőrzéssel vagy a mérlegkészítés napjáig ellenőrzéssel feltárt, nem vitatott, jogerőssé vált megállapítások miatt keletkeztek.

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 – abszolút értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba számviteli politikában meghatározott értékhatárát.

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

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 – abszolút értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérleg főösszeg 2 %-a meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió Ft-ot. Amennyiben a mérlegfőösszeg 2 %-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, úgy a jelentős összegű hiba 1 millió Ft.

A 2024. évi beszámoló időszaka alatt jelentős hiba feltárására nem került sor.

1.2.2. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése

Az életjáradékos szerződés keretében megszerzett ingatlanok az első értékelést követő piaci értékének karbantartását az alábbiakban leírt eljárás szerint végzi a NET Életjáradék Zrt.

A Társaság évi rendszerességgel nagyobb részt statisztikai alapon, összehasonlító piaci adatok alapján felméri a portfóliójába tartozó ingatlanok forgalmi értékét. A portfólióba tartozó ingatlanok forgalmi értékének felmérésére a tárgyévét követő év január végéig kerül sor.

A felmérés alapján meghatározásra kerül a portfólióba tartozó ingatlanok könyvszerinti értékének és a felmérés során megállapított forgalmi értékének eltérése. A Számviteli törvény 58 § (6) *szerint „A könyvekben az értékhelyesbítés összegét és annak változásait egyedi eszközönként, elkülönítetten kell nyilvántartani.”*

A piaci értéktől való egyedi eltérés a következőképpen kerül megállapításra:

- az ingatlanok vagyoneértékelő által megállapított piaci értékét az adott eszköz mérlegben kimutatott **együttes nettó értékéhez viszonyítja** a Társaság.
- nyilvántartott ingatlan bekerülési érték, a már elszámolt értékhelyesbítés, a vonatkozó elhatárolt költségek összege, csökkentve a jövőbeli becsült életjáradéki kötelezettséggel az eszköz mérlegben kimutatott nettó értéke az adott életjáradéki szerződésben

Amennyiben az életjáradékos szerződés keretében átvett eszközök esetében a fentiek alapján számított egyedi eltérés a 10%-os értéket nem haladja meg, akkor a felmérés során meghatározott forgalmi érték változások nem kerülnek megjelenítésre az értékelési tartalékkal szemben. Amennyiben az egyedi eltérés a 10%-os értéket meghaladja, akkor a felmérés során meghatározott forgalmi érték változások megjelenítésre kerülnek a Társaság beszámolójában.

Ha az egyes ingatlanok piaci értéke több mint 10%-kal meghaladja az adott eszköz fentiek alapján számított mérlegben kimutatott nettó értékét, abban az esetben a könyv szerinti értéket módosítani szükséges. Ebben az esetben először az esetlegesen korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenést kell megszüntetni, majd ezt követően az értékhelyesbítés összegét kell növelni a vagyoneértékelésben megállapított piaci érték összegéig.

Ha az egyes ingatlanok piaci értéke több mint 10%-kal kevesebb az adott eszköz fentiek alapján számított mérlegben kimutatott nettó értékénél, abban az esetben a könyv szerinti értéket módosítani szükséges, elsődlegesen a korábban elszámolt értékhelyesbítés értékét szükséges csökkenteni. Ha az értékhelyesbítés teljes csökkentését követően, még mindig alacsonyabb a piaci érték, akkor az életjáradéki szerződéshez kapcsolódó elhatárolt költségekre szükséges értékvesztést elszámolni, majd ha ezek teljes értékvesztését követően az együttes érték még mindig meghaladja a fordulónapi piaci értéket, akkor terven felüli értékcsökkenés elszámolása szükséges.

1.2.3. Eszközök értékcsökkenése

Terv szerinti értékcsökkenést a már rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett immateriális javak, tárgyi eszközök után számol el a vállalkozás mindaddig, amíg azokat rendeltetésüknek megfelelően használják.

A vállalkozás a Számviteli törvény 52. §. szerint az immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolandó értékcsökkenését, a várható hasznos élettartamot és a hasznos élettartam végén

várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számolja el időarányosan, valamint a 2020. évben beszerzett gépjárművek esetében teljesítményarányosan.

Az amortizáció számítás módszerei közül a vállalkozás a következő leírási módokat választotta:

Időarányos leírás: Bruttó érték alapján lineáris – állandó kulcsok szerinti leírás.

Teljesítményarányos leírás: 2020. évben beszerzett gépjárművek futásteljesítménye alapján

Egyösszegű leírás: A vállalkozás a 200 eFt egyedi beszerzési érték alatti immateriális javak és tárgyi eszközök esetében él az egyösszegű leírás lehetőségével.

A leírási kulcsok felsorolása:

• A befejezett kísérleti fejlesztés, alapítás-átszervezés aktivált értéke	20%
• Vagyoni értékű jogok	20%
• Szellemi termékek	33%
• Bérelt ingatlanon végzett felújítások	6%
• Járművek	20%
• Gépek, berendezések, felszerelések (kivéve: számítás technikai eszközök)	14,5%
• Bérbe adott tárgyi eszközök	30%
• Számítástechnikai eszközök	33%

Nem számolható el tervszerinti értékcsökkenés a földterület, a telek (a bányaművelésre, veszélyes hulladék tárolására igénybe vett földterület, telek kivételével), az erdő, a képzőművészeti alkotás, a régészeti lelet bekerülési (beszerzési) értéke után, és az üzembe nem helyezett beruházásnál.

Nem szabad terv szerinti értékcsökkenést elszámolni az olyan eszköznél, amely értékéből a használat során sem veszít, vagy amelynek értéke - különleges helyzetéből, egyedi mivoltából adódóan - évről évre nő.

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

Az életjáradékos szerződéssel érintett ingatlanok után a Társaság értékcsökkenést nem számol el, tekintettel arra, hogy a várható maradványérték – az évenkénti átértékelésnek köszönhetően – megegyezik a mindenkori piaci értékkel.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

A Számviteli törvény 53. §. szerint terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszköznél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide nem értve a beruházást) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke. Az ingatlanoknál, tekintettel arra, hogy a jogszabályban meghatározott, a vállalkozás által fizetendő vételár a piaci ár alatt van, így a vállalkozás a bekerüléstől számított elkövetkező két évben nem számol terven felüli értékcsökkenéssel;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték könyv szerinti értéke - a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében - tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

Az érték csökkentését olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben.

1.2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A részesedéseket, az értékpapírokat a beszerzési, bekerülési vételáron (szerződés szerinti vételáron) tartja és értékeli a Társaság a mérlegében, mindaddig, míg terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem kerül sor.

1.2.5. Forgóeszközök

A Társaság Számviteli politikájában megfogalmazottak szerint:

A készletekhez sorolt - életjáradékos szerződés alapján megszerzett és értékesíthetővé vált – ingatlanok esetében értékvesztés elszámolása szükséges, amennyiben a készletek bekerülési értéke, valamint az adott életjáradékos ingatlanhoz kapcsolódóan elhatárolt költségek együttes értéke ingatlanonként egyedileg, több mint 10%-kal meghaladja az ingatlan piaci értékét.

A NET Életjáradék Zrt. a készletek között tartja nyilván az életjáradéki szolgáltatásból a szerződés megszüntét követően értékesíteni kívánt, valamint eladási céllal vásárolt ingatlanokat. Értékesítés esetén az ingatlan értéke (a szerződés megkötésekor kalkulált kötelezettségek jelenértéke) kivezetésre kerül a Ráfordításokkal szemben.

1.2.6. Értékpapírok

A Társaság 2024. december 31-én értékpapírokkal nem rendelkezett.

1.2.7. Pénzeszközök

A forintban lévő pénzeszközök a mérlegben könyv szerinti értéken szerepelnek. Deviza alapú pénzeszközökkel nem rendelkezik a Társaság.

1.2.8. Aktív időbeli elhatárolások

A NET Életjáradék Zrt. az életjáradéki szerződéseikhez kapcsolódó, a szerződéskötést megelőző és a szerződés alatt kifizetett minden költséget elhatárolja. Az elhatárolt költségekről analitikus, szerződésenkénti nyilvántartást vezet a Társaság.

Elhatárolásra került továbbá az MFB Zrt-től felvett hosszú lejáratú kölcsön kamatának egy része is. A kamatjellegű ráfordítások 50%-a terhelte a tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanokat. Az elhatárolandó kamatot az ingatlan bekerülési értékének arányában osztotta fel a Társaság. Az elhatárolás képzés során megvizsgálásra került, hogy az elhatárolandó költségek és ráfordítások összege meghaladja-e az ingatlan forgalmi értéket. Amennyiben az értékelésből származó megtérülés alacsonyabb, mint az elhatárolandó forrás költség, akkor a megtérülés összegéig történt az elhatárolás.

Az ingatlan értékesítésével egyidőben a szerződéshez rendelt időbeli elhatárolások feloldásra kerülnek.

1.2.9. Kötelezettségek

Az életjáradéki szerződés megkötését követően felvételre kerül az ingatlan bekerülési értéke a Befektetett eszközök – Tárgyi eszközök – Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok soron és ezzel azonos összegben kerül rögzítésre az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron a járadékfizetési kötelezettség.

Az életjáradéki szerződésekből eredő fizetési kötelezettségek meghatározásakor a Társaság figyelembe veszi – többek között – az egyedi szerződésekben rögzített havi fizetendő járadék összegét, a szerződő ügyfelek várható élethosszát. A járadékfizetési kötelezettséget a Társaság időszakonként a tárgyidőszaki eredménnyel szemben újraszámolja, figyelemmel a már kifizetett egyedi járadékösszegekre, az idő múlására, a meglévő és a megszűnt szerződésekre, valamint a halálozási statisztika (demográfiai tendenciák) változására.

A számviteli (üzleti) eredmény az aktuális és az előző havi diszkontált járadékfizetési kötelezettség közötti különbség. Ha a fentiek alapján kalkulált kötelezettség jelenértéke az előző hónapban számított értéknél magasabb, akkor a Társaságnak vesztesége keletkezik (Egyéb ráfordítások), ellenkező esetben nyeresége (Egyéb bevételek).

1.2.10. Eredménykimutatás

A Társaság az eredménykimutatását összköltség eljárással készíti el.

A NET Életjáradék Zrt. sajátos tevékenységének eredménye a következők szerint jelenik meg az Eredménykimutatásban:

Az életjáradéki szerződések tartama alatt a Járadékfizetési kötelezettségek újrakalkulálási különbözete az Eredménykimutatásban jelenik meg +plusz vagy - mínusz előjellel a Járadékfizetési kötelezettségekkel szemben (részletezve az Egyéb ráfordításokban).

Az életjáradéki szerződésből szerzett ingatlan értékesítése során a készletek között - az életjáradéki szerződés megkötésekor kalkulált kötelezettségek jelenértékén - nyilvántartott ingatlant az eredménnyel szemben vezeti ki a NET Életjáradék Zrt. Ezzel egyidőben szünteti meg a szerződéshez, az ingatlanhoz kapcsolt időbeli elhatárolásokat, szintén az eredménnyel szemben. Az ingatlanért kapott árbevétel természetes módon a Társaság alaptevékenységének bevételei között kerül bemutatásra.

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

2.1.1. A Társaság mérlegének elemzése – ESZKÖZÖK

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	13 019 343	68%	11 783 235	63%	-1 236 108	-9%
Immateriális javak	0	0%	14 952	0%	14 952	-
Tárgyi eszközök	13 019 343	68%	11 768 283	63%	-1 251 060	-10%
Befektetett pénzügyi eszk.	0	0%	0	0%	0	0%
Forgóeszközök	3 025 795	16%	4 163 912	22%	1 138 117	38%
Készletek	623 054	3%	698 078	4%	75 024	12%
Követelések	33 980	0%	71 366	0%	37 386	110%
Értékpapírok	2 302 110	12%	0	0%	-2 302 110	-100%
Pénzeszközök	66 651	0%	3 394 468	18%	3 327 817	4993%
Aktív időbeli elhatárolás	3 067 881	16%	2 788 801	15%	-279 080	-9%
Eszközök összesen	19 113 019	100%	18 735 948	100%	-377 071	-2%

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Saját tőke	17 910 862	94%	17 601 553	94%	-309 309	-2%
Jegyzett tőke	181 000	1%	181 000	1%	0	0%
Tőke tartalék	13 998 998	73%	13 998 998	75%	0	0%
Eredménytartalék	-6 652 327	-35%	-6 462 419	-34%	189 908	-3%
Lekötött tartalék	0	0%	0	0%	0	0%
Értékelési tartalék	10 193 283	53%	9 338 871	50%	-854 412	-8%
Adózott eredmény	189 908	1%	545 103	3%	355 195	187%
Céltartalékok	0	0%	0	0%	0	0%
Kötelezettségek	1 156 708	6%	1 090 278	6%	-66 430	-6%
Hátrasorolt köt.	0	0%	0	0%	0	0%
Hosszú lejáratú köt.	1 130 125	6%	974 254	5%	-155 871	-13,8%
Rövid lejáratú köt.	26 583	0%	116 024	1%	89 441	336%
Passzív időbeli elhatárolás	45 449	0%	44 117	0%	-1 332	-3%
Források összesen	19 113 019	100%	18 735 948	100%	-377 071	-2%

2.1.1.1. Befektetett eszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Immateriális javak	0	0%	14 952	0%	14 952	-
Tárgyi eszközök	13 019 343	100%	11 768 283	100%	-1 251 060	-10%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0%	0	0%	0	0%
Összesen:	13 019 343	100%	11 783 235	100%	-1 236 108	-9%

A Befektetett eszközök tartalmazzák a portfólióba tartozó, élő szerződések ingatlanait. Ide tartoznak még a Társaság működéséhez szükséges beruházások, a vásárolt Immateriális javak (szoftverek, szoftver licencek) és Tárgyi eszközök (meghatározóan raktári és irodabútorok, számítástechnikai eszközök, kommunikációs eszközök, gépjárművek).

2.1.1.1.1. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégegyérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Összesen	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen érték- helyesbítéssel
1. <i>Bruttó érték nyitó állománya</i>	0	0	2 810	3 765	0	0	6 575	0	6 575
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	0	0	15 453	0	0	0	15 453	0	15 453
7. Értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Selejtezés, részselejt	0	0	-209	0	0	0	-209	0	-209
12. <i>Bruttó érték záró állománya</i>	0	0	18 054	3 765	0	0	21 819	0	21 819
13. <i>Értékcsökkenés nyitó állománya</i>	0	0	2 810	3 765	0	0	6 575	0	6 575
14. Tárgyévi tervszerinti leírás	0	0	501	0	0	0	501	0	501
22. Értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23. Selejtezés	0	0	-209	0	0	0	-209	0	-209
27. <i>Értékcsökkenés záró állománya</i>	0	0	3 102	3 765	0	0	6 867	0	6 867
28. <i>Nyitó állomány nettó értéke</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29. <i>Záró állomány nettó értéke</i>	0	0	14 952	0	0	0	14 952	0	14 952

2.1.1.1.2. Tárgyi eszközök

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Összesen	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen értékhelyesbítéssel
1. Bruttó érték nyitó állománya	2 808 761	0	33 999	0	381	0	2 843 141	10 193 283	13 036 424
2. Tárgyévi beszerzés (beruh., felújítás)	0	0	0	0	32 414	0	32 414	0	32 414
3. Értékesítés	0	0	-240	0	0	0	-240	0	-240
4. Selejtezés, részselejt	-82	0	-2 485	0	0	0	-2 567	0	-2 567
5. Aktiválás tárgyévi beszerzésből	11 930	0	4 241	0	-32 174	0	-16 003	0	-16 003
6. Aktiválás előző évi beszerzésből	0	0	381	0	-381	0	0	0	0
7. Átértékelés	0	0	0	0	0	0	-16 003	540 811	524 808
8. Átsorolás	-407 019	0	0	0	0	0	-407 019	-1 395 223	-1 802 242
9. Bruttó érték záró állománya	2 413 590	0	35 896	0	240	0	2 449 726	9 338 871	11 788 597
10. Értécsökkenés nyitó állománya	82	0	16 999	0	0	0	17 081	0	17 081
11. Tárgyévi tervszerinti leírás	0	0	6 040	0	0	0	6 040	0	6 040
12. Értékesítés	0	0	-240	0	0	0	-240	0	-240
13. Selejtezés	-82	0	-2 485	0	0	0	-2 567	0	-2 567
14. Átsorolás, átértékelés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Értécsökkenés záró állománya	0	0	20 314	0	0	0	20 314	0	20 314
16. Nyitó állomány nettó értéke	2 808 679	0	17 000	0	381	0	2 826 060	10 193 283	13 019 343
17. Záró állomány nettó értéke	2 413 590	0	15 582	0	240	0	2 429 412	9 338 871	11 768 283

A Tárgyi eszközök között döntően Ingatlanok szerepelnek. Az életjáradékos szerződések megszűnésekor, illetve a járadékos kiköltözésekor az ingatlanok a Forgóeszközök közé, **Készletre kerülnek.**

A Számviteli politikában foglaltaknak megfelelően az Ingatlanok értékelési eljárása a Tárgyi eszközök értékhelyesbítése során 540 811 ezer Ft emelkedést eredményezett. Az ingatlanok átsorolása a készletek közé 407 019 ezer Ft csökkenést okozott a Tárgyi eszközök soron és 1 395 223 ezer Ft csökkenést a Tárgyi eszközök értékhelyesbítése során.

2.1.1.1.3. Beruházások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023	Tárgyév 2024
<i>Nyitó</i>	<i>0</i>	<i>381</i>
Beszerzés	21 639	32 414
Egyéb növekedés		
Tárgyévi ráfordítás		
Aktiválás	-21 259	-32 555
Terven felüli écs.		
Egyéb csökkenés		
Záró	381	240

A portfólióban kezelt ingatlanokra 2024. évben:

- 11,9 millió forint értékű beruházásra került sor és
- 11,9 millió forint értékű beruházás lett aktiválva

A működéshez szükséges beruházások értéke 2024-ben 20,5 millió forint, az aktivált beruházások értéke pedig 20,3 millió forint volt.

2.1.1.1.4. Az Immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése leírási módonként

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Terv szerinti					Terven felüli	Visszaírt terven felüli
	Lineáris	Degresz-szív	Telj. arányos	Egyéb módon	Összesen		
Vagyoni értékű jogok	501	0	0	0	501	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0
További im. javak	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	501	0	0	0	501	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 402	0	639	0	6 041	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	5 402	0	639	0	6 041	0	0
Mindösszesen:	5 903	0	639	0	6 542	0	0

2.1.1.1.5. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése

A beszámoló fordulónapján a Társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezett.

2.1.1.2. Forgóeszközök**2.1.1.2.1. Forgóeszközök összetétele**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	623 054	21%	698 078	17%	75 024	12%
Követelések	33 980	1%	71 366	2%	37 386	110%
Értékpapírok	2 302 110	76%	0	0%	-2 302 110	-100%
Pénzeszközök	66 651	2%	3 394 468	82%	3 327 817	4993%
Összesen:	3 025 795	100%	4 163 912	100%	1 138 117	38%

2.1.1.2.1.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány 2024.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány 2024.12.31.	Változás %
Anyagok	0	0	0	0	-
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	-
Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	0	-
Késztermékek	0	0	0	0	-
Áruk	623 054	407 019	331 995	698 078	12%
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	-
Összesen:	623 054	407 019	331 995	698 078	12%

A Társaság a beszámolási időszak végén készletként 64 db ingatlant (43 db lakás és 21 db ház) mutat ki, amelyek esetében az életjáradéki szerződés lezárult az időskorú ügyfél elhalálózása, vagy ingatlannal történő felhagyás miatt és döntés született a kiürült ingatlanok értékesítéséről.

A számviteli politika szerint a **készleten** lévő ingatlanok könyv szerinti értékének számítása az egyedi értékelésnek megfelelően kapott piaci érték és az ingatlan könyv szerinti érték összevetésével történik, ez 2024-ben nem eredményezett változást. Az ingatlan értékesítésből származó csökkenés értéke 331 995 ezer Ft volt.

A Készletek növekedése 407 019 ezer Ft értékben, a Tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok átsorolása a készletek közé.

2.1.1.2.2. Követelések

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány 2024.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány 2024.12.31.	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (VEVŐK)	0	2 747 263	2 747 263	0	0%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0%
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0%
Váltókövetelések	0	0	0	0	0%
Egyéb követelések	33 980	208 687	171 301	71 366	110%
Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0%
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0%
Összesen:	33 980	2 955 950	2 918 564	71 366	110%

Egyéb követelések

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023.12.31.		Tárgyév 2024.12.31.		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Egyéb adott előlegek	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb követelések járadékos ügyfelektől	4 363	13%	3 204	4%	-1 159	-27%
Iparüzési adó	1 007	3%	0	0%	-1 007	0%
Társasági adó	17 048	50%	1 714	2%	-15 334	0%
Fizetett kaució	2 953	9%	2 953	4%	0	0%
Egyéb	8 609	25%	63 495	89%	54 886	638%
Összesen:	33 980	100%	71 366	100%	37 386	110%

Az egyéb követelések között kimutatásra került többek között 2 953 ezer forint adott irodabérleti kaució, 3 204 ezer forint járadékos ügyfelekkel szembeni követelés, ami jellemzően a ki nem egyenlített közös költség és közműdíj és 1 714 ezer Ft társasági adó túlfizetés. Az egyéb ki nem emelt összegből 63 200 ezer forint MNV-vel szembeni árverési biztosíték követelés.

2.1.1.2.3. Értékpapírok

A beszámoló fordulónapján a Társaság értékpapírokkal nem rendelkezett.

2.1.1.2.4. Pénzeszközök

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023.12.31.		Tárgyév 2024.12.31.		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	47	0%	82	0%	35	74%
Bankbetétek	66 604	100%	3 394 386	100%	3 327 782	4996%
ebből: saját betétszámla	66 604	100%	3 394 386	100%	3 327 782	4996%
cash-pool betétszámla	0	-	0	-	0	-
Összesen:	66 651	100%	3 394 468	100%	3 327 817	4993%

A pénzeszközök év végi magasabb mértéke annak tudható be, hogy a Társaság év végén értékpapírokkal nem rendelkezett, a teljes pénzeszköz állománya bankszámlán került elhelyezésre.

2.1.1.3. Aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023.12.31.		Tárgyév 2024.12.31.		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Kamat elhatárolás	3 819	0%	4 795	0%	976	26%
Bevétel elhatárolások összesen	3 819	0%	4 795	0%	976	26%
Biztosítási díjak	1 201	0%	1 249	0%	48	4%
Iroda bérletdíjak, közüzemi díjak	1 182	0%	1 293	0%	111	9%
Értékesített ingatlan ráfordítása	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb	1 320	0%	1 300	0%	-20	0%
Költség elhatárolások összesen	3 703	0%	3 842	0%	139	4%
Ingatlanokra allokált kamatok	4 281 452	140%	4 281 452	154%	0	0%
Ingatlanok karbantartási és rezszi költségei	559 861	18%	604 733	22%	44 872	8%
Egyéb	0	0%	0	0%	0	0%
Értékvesztés elszámolása	-142 438	-5%	-142 438	-5%	0	0%
Értékesített ingatlan elhat. ktg. kivezetése	-1 638 515	-53%	-1 963 583	-70%	-325 068	20%
Halasztott ráfordítások összesen	3 060 359	100%	2 780 164	100%	-280 195	-9%
Mindösszesen:	3 067 881	100%	2 788 801	100%	-279 080	-9%

Az Aktív időbeli elhatárolások között szerepel az értékesített ingatlanok elhatárolt költségeinek kivezetése 1 963 583 ezer Ft értékben.

2.1.2. A Társaság mérlegének elemzése – FORRÁSOK**2.1.2.1. Saját tőke****Saját tőke összetétele**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Jegyzett tőke	181 000	1%	181 000	1%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0%	0	0%	0	0%
Tőketartalék	13 998 998	78%	13 998 998	80%	0	0%
Eredménytartalék	-6 652 327	-37%	-6 462 419	-37%	189 908	-3%
Lekötött tartalék	0	0%	0	0%	0	0%
Értékelési tartalék	10 193 283	57%	9 338 871	53%	-854 412	-8%
Adózott eredmény	189 908	1%	545 103	3%	355 195	187%
Összesen:	17 910 862	100%	17 601 553	100%	-309 309	-2%

A Jegyzett tőke összege 181 000 ezer forint, mely 181 darab egymillió forint névre szóló törzsrészből áll.

Saját tőke állományváltozása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
<i>Nyitó egyenleg</i>	181 000	0	13 998 998	-6 652 327	0	10 193 283	189 908	17 910 862
Növekedés								
Tőkeemelés								0
Értékhelyesbítés						540 811		540 811
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba				189 908				189 908
Tárgy évi eredmény							545 103	545 103
Növekedés összesen	0	0	0	189 908	0	540 811	545 103	1 275 822
Csökkenés								
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Átsorolás készletek közé						1 395 223		1 395 223
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba							189 908	189 908
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	1 395 223	189 908	1 585 131
<i>Záró egyenleg</i>	181 000	0	13 998 998	-6 462 419	0	9 338 871	545 103	17 601 553

Az üzleti évre vonatkozó statisztikai értébecslés alapján a Társaság elvégezte a portfólióba tartozó ingatlanok átértékelését. A kedvező piaci trendeknek köszönhetően az értékelési tartalék 540 811 ezer forinttal növekedett. A csökkenés az ingatlanok készletre vétele miatt 1 395 223 ezer forint volt.

Likviditás

A Társaság fizetőképessége stabil volt. Az elmúlt években a 2016. július végi, 2017. novemberi, a 2018. decemberi és a 2019. decemberi tőke rendezések hatása, ezek mellett az elinduló és egyre növekvő számú ingatlan értékesítések biztosították a zavartalan működést.

A Társaság 2020.12.23. napján a teljes hitelösszegét törlesztette, így a továbbiakban a jelentős kamatfizetési kötelezettség nem terheli a Társaságot. A működési költségeket, valamint a járadékfizetési kötelezettségeket saját forrásból tudja biztosítani a Társaság, amelynek fedezete a fordulónapon rendelkezésre álló pénzeszközök és értékpapírok, valamint az ingatlanértékesítésekből folyamatosan befolyó bevételek.

Lekötött tartalék

A Társaság lekötött tartalékkal nem rendelkezik.

2.1.2.2. Céltartalékok

2024. december 31-én a Társaságnak nem volt folyamatban olyan peres ügye, amely céltartalék képzést indokolt volna.

2.1.2.3. Kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0%	0	0%	0	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 130 125	98%	974 254	89%	-155 871	-14%
Rövid lejáratú kötelezettségek	26 583	2%	116 024	11%	89 441	336%
Mindösszesen:	1 156 708	100%	1 090 278	100%	-66 430	-6%

2.1.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	-	0	-	0	0%
Átváltoztatható kötvények	0	-	0	-	0	0%
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	-	0	-	0	0%
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	-	0	-	0	0%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	-	0	-	0	0%
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	-	0	-	0	0%
Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	-	0	-	0	0%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 130 125	100%	974 254	100%	-155 871	-14%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 130 125	100%	974 254	100%	-155 871	-14%

A hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegtételek között található az életjáradékos ügyfelekkel szemben vállalt járadékfizetési kötelezettség, összesen 974 254 ezer forint összegben.

2.1.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0%	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú hitelek	0	0%	0	0%	0	0%
Vevőktől kapott előlegek	0	0%	0	0%	0	0%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 653	14%	7 843	7%	4 190	115%
Váltótartozások	0	0%	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0%	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	22 930	86%	108 181	93%	85 251	372%
Rövid lejáratú kötelezettségek	26 583	100%	116 024	100%	89 441	336%

A rövid lejáratú kötelezettségek között szerepelnek a kapott foglalók, a szállítói tartozások és a költségvetéssel szembeni kötelezettségek.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
SZJA	851	3,71%	1 012	0,94%	161	19%
TB járulék - munkavállalótól levont	1 025	4,47%	1 147	1,06%	122	12%
Iparüzési adó	0	0,00%	7 518	6,95%	7 518	0%
Szakképzési hozzájárulás	0	0,00%	0	0,00%	0	0%
Innovációs járulék	135	0,59%	126	0,12%	-9	-7%
Cégautóadó	201	0,88%	0	0,00%	-201	-100%
Jövedelem elszámolási számla	4 263	18,59%	4 835	4,47%	572	13%
Társasági adó	0	0,00%	0	0,00%	0	#ZÉRÓOSZTÓ!
Szociális hozzájárulás	736	3,21%	899	0,83%	163	22%
Rövid lejáratú köt.Kaució	110	0,48%	110	0,10%	0	0%
Egyéb kötelezettség: Foglalo	15 300	66,72%	92 080	85,12%	76 780	502%
Különféle egyéb kötelezettségek	309	1,35%	444	0,41%	135	44%
Járadékfizetési kötelezettség	0	0,00%	10	0,01%	10	0%
Összesen (Mérlegérték):	22 930	100%	108 181	100%	85 251	372%

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke összesen 108 181 ezer forint, melyből 10 702 ezer forint az adóhatóságokkal szembeni, 2025-ben esedékes bérjárulék, cégautóadó, innovációs járulék, iparüzési adó és társasági adó fizetési kötelezettség, 4 835 ezer forint jövedelem elszámolási számlán szereplő kötelezettség, 110 ezer forint kaució, 92 080 ezer Ft vevőktől kapott foglalo, 10 e Ft járadékfizetési kötelezettség és 444 ezer forint egyéb ki nem emelt kötelezettség.

2.1.2.4. Passzív időbeli elhatárolások elemzése**Passzív időbeli elhatárolások összetétele és változása**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Bevétel elhatárolások összesen	26 161	58%	18 383	42%	-7 778	-30%
Könyvvizsgálat	3 906	9%	4 737	11%	831	21%
Egyéb	12 170	27%	15 460	35%	3 290	27%
Közüzemi díjak, közös költségek	1 427	3%	842	2%	-585	-41%
Értékesített ingatlanok ráfordításai	1 785	4%	3 442	8%	1 657	93%
Kamat	0	0%	1 253	3%	1 253	0%
Költség elhatárolások	19 288	42%	25 734	58%	6 446	33%
Halasztott bevételek összesen	0	0%	0	0%	0	0%
Mindösszesen:	45 449	100%	44 117	100%	-1 332	-3%

Az egyéb tételek között a működéshez kapcsolódó ki nem emelt költségek szerepelnek, különösen ügyvédi költség, ügyviteli, kontrolling, HR szolgáltatások, postaköltség, rendszerkarbantartás, bérköltség, bérjárulék.

2.2. Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	784 095	-1944%	1 333 284	337%	549 189	70%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb bevételek	112 887	-280%	225 941	57%	113 054	100%
Anyagjellegű ráfordítások	-233 010	578%	-403 244	-102%	-170 234	73%
Személyi jellegű ráfordítások	-102 871	255%	-117 011	-30%	-14 140	14%
Értécsökkenési leírás	-5 258	13%	-6 542	-2%	-1 284	24%
Egyéb ráfordítás	-596 185	1478%	-636 845	-161%	-40 660	7%
Üzemi eredmény	-40 342	100%	395 583	100%	435 925	-1081%

2.2.1. Bevételek alakulása

2.2.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	784 095	100%	1 333 284	100%	549 189	70%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	784 095	100%	1 333 284	100%	549 189	70%

Az értékesítés nettó árbevétele 33 darab eladott ingatlan vételárát tartalmazza.

2.2.1.2. Egyéb bevételek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Járadékfizetési kötelezettség ártértékelése	101 773	90%	211 090	93%	109 317	107%
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamat, kártérítés	2 859	3%	2 684	1%	-175	-6%
Értékesített tárgyi eszközök nyeresége	0	0%	45	0%	45	-
Készletek visszaírt értékvesztése	0	0%	0	0%	0	-
Készletek aktív és passzív időbeli elhatárolás feloldása	155	0%	8 893	4%	8 738	5637%
Egyéb ki nem emelt bevételek	8 100	7%	3 229	1%	-4 871	-60%
Összesen:	112 887	100%	225 941	100%	113 054	100%

Az Egyéb bevételek soron jelenik meg a járadékfizetési kötelezettség átértékelésének eredményt javító hatása is, melynek összege 211 090 ezer Ft volt. Az átértékelés eredményt javító hatása abban az esetben alakul ki, ha a jelenérték számításnál alkalmazott kamatok szintje emelkedik, illetve, ha egy-egy szerződés megszűnik. Mindkét esetben csökken a Társaság jövőbeni járadékfizetési kötelezettségének jelenértéke.

Az egyéb ki nem emelt bevételek között jellemzően a jogosulatlan járadék kifizetésekre befolyt összegek, biztosítói térítések és a közművek és közös költség túlfizetéseinek visszautalásai szerepelnek.

2.2.2. Költségek és ráfordítások alakulása

2.2.2.1. Költségek költség nemenkénti összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Anyagköltség	3 415	0%	5 331	0%	1 916	56%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	63 576	7%	61 316	5%	-2 260	-4%
Egyéb szolgáltatások értéke	4 318	0%	4 603	0%	285	7%
Eladott áruk beszerzési értéke	161 701	17%	331 994	29%	170 293	105%
Eladott (közvetített) szolg. értéke	0	0%	0	0%	0	0%
Anyagjellegű ráfordítások	233 010	25%	403 244	35%	170 234	73%
Béreköltség	78 249	8%	89 294	8%	11 045	14%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	13 860	1%	15 386	1%	1 526	11%
Bérfelárulások	10 762	1%	12 331	1%	1 569	15%
Személyi jellegű ráfordítások	102 871	11%	117 011	10%	14 140	14%
Immateriális javak értékesítése	224	0%	502	0%	278	124%
Tárgyi eszközök értékesítése	5 035	1%	6 040	1%	1 005	20%
Értékesítési leírás	5 258	1%	6 542	1%	1 283	24%
Egyéb ráfordítások	596 185	64%	636 845	55%	40 660	7%
Mindösszesen:	937 324	100%	1 163 642	100%	226 317	24%

Igénybevett szolgáltatások jogcímenkénti részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Bérleti díjak	9 098	14%	11 666	19%	2 568	28%
Karbantartási költségek	24	0%	144	0%	120	500%
Hirdetés költségei	622	1%	623	1%	1	0%
Oktatás költségei	24	0%	24	0%	-	0%
Belföldi utazási költség	83	0%	63	0%	- 20	-24%
Könyvvizsgálati díj	5 334	8%	3 937	6%	- 1 397	-26%
Ügyvédi költségek	14 966	24%	12 099	20%	- 2 867	-19%
Ügyviteli, kontrolling, számviteli szolgáltatások	14 494	23%	15 778	26%	1 284	9%
Egyéb szakértői díjak	0	0%	1 255	2%	1 255	0%
HR munkaügyi szolgáltatások	716	1%	819	1%	103	14%
Üzemeltetési költségek	1 904	3%	3 292	5%	1 388	73%
Közüzemai szolgáltatások	5 755	9%	0	0%	- 5 755	-100%
Postai költségek	420	1%	1 278	2%	858	204%
Telekommunikációs költségek	139	0%	219	0%	80	58%
Informatikai szolgáltatások költségei	183	0%	289	0%	106	58%
Egyéb ki nem emelt szolgáltatások költségei	9 814	15%	9 830	16%	16	0%
Összesen:	63 576	100,0%	61 316	100,0%	- 2 260	-3,6%

2.2.2.2. Egyéb ráfordítások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Járadékfizetési kötelezettség ártérítékelése	392 763	66%	246 916	39%	-145 847	-37%
Bírságok kötbérek, kamatok	16	0%	10	0%	-6	-38%
Értékesített ingatlan ráfordításai	182 575	31%	358 047	56%	175 472	96%
Értékesített tárgyi eszközök vesztesége	0	0%	0	0%	0	0%
Értékvesztések	0	0%	0	0%	0	0%
Adók, illetékek	20 823	3%	31 310	5%	10 487	50%
Egyéb ki nem emelt ráfordítások	8	0%	562	0%	554	0%
Összesen:	596 185	100%	636 845	100%	40 660	7%

Egyéb ráfordítások címen 636 845 ezer forint került elszámolásra. Az Egyéb ráfordítások egyik jelentős tétele a járadékfizetési kötelezettség ártérítékeléséből származó ráfordítás, amely 246 916 ezer forint. **A járadékártérítékelés eredményének az üzemi (üzleti) eredményre gyakorolt hatása jelentős, a Társaság ezen eredmény alakulása fölött kontrollt nem tud gyakorolni, mivel azt rajta kívül álló tényezők alakítják.**

Az Egyéb ráfordítások másik jelentős tétele az értékesített ingatlanok ráfordításai, amely 358 047 ezer forint. Az értékesített ingatlanok ráfordításai között került elszámolásra az értékesített ingatlanok az évek során felmerült elhatárolt működtetési költsége (különösen: közüzemi díjak, biztosítási díj), valamint az ingatlanportfólió finanszírozási költségének fele (a hitelkamat 2020. év

végéig merült fel). Ezen felül itt kerültek még elszámolásra az értékesítéshez közvetlenül köthető kiadások (MNV EAR sikerdíj, ügyvédi díj), valamint az ingatlan értékesítését követően felmerült kiadások (pl: utólag fizetett közüzemi díjak).

Adófizetési kötelezettség miatti ráfordítás 2024-ben 31 310 ezer forint, ez tartalmazza az ingatlaneladások után fizetendő iparűzési adót és a készleten lévő ingatlanok után fizetett építmény és telekadó összegét.

2.2.3. Pénzügyi műveletek eredményének összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Kapott osztalék és részesedés	0	-	0	-	0	-
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	-	0	-	0	-
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	-	0	-	0	-
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	0	-	0	-	0	-
Cash- pool számla kapott kamata	0	-	0	-	0	-
Egyéb pénzintézettől kapott kamat	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	239 122	100%	175 147	100%	-63 975	-27%
Forgóeszközök után kapott kamatok, hozamok	239 122	100%	175 147	100%	-63 975	-27%
Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség	0	-	0	-	0	-
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	-	0	-	0	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei	239 122	100%	175 147	100%	-63 975	-27%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	-	0	-	0	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	-	0	-	0	-
Pénzintézet részére fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Egyéb fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	-	0	-	0	-
Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamveszteség	0	-	0	-	0	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	-	0	-	0	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamveszteség	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek eredménye	239 122	100%	175 147	100%	-63 975	-27%

Pénzügyi műveletek eredménye 175 147 ezer forint nyereség, amely a diszkontkincstárjegyek realizált hozamból, valamint a még le nem járt lekötött bankbetét esetében az időarányosan elhatárolt kamatból adódik.

2.3. Adózás

Társasági adó

Megnevezés	Előző év 2023	Tárgy év 2024
Adózás előtti eredmény	198 780	570 730
Adóalap növelő tételek		
- Értécsökkenés a Sztv.szerint	5 258	6 542
- Jogerős határozatban megállapított bírság	16	10
- Behajthatatlan követelés	8	0
- Növelő tételek összesen	5 283	6 551
Adóalap csökkentő tételek		
Értécsökkenés a Tao.szerint	6 907	7 804
Elhatárolt veszteség	98 578	284 739
Csökkentő tételek összesen	105 485	292 543
Adóalap	98 578	284 739
Számított adó	8 872	25 627
Jövedelem minimum szerinti bevétel	1 136 104	1 734 373
Adóalap növelő tételek	0	0
Adóalap csökkentő tételek	0	0
Jövedelem minimum alapja	22 722	34 687
Fizetendő adó	8 872	25 627
Adózott eredmény	189 908	545 103

A Társaságnak 2024. évre vonatkozóan 25 627 ezer forint társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

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.

Az adózott eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023	Tárgyév 2024
Adózás előtti eredmény	198 780	570 730
Fizetendő adó	8 872	25 627
Adózott eredmény	189 908	545 103

A Társaság 2024. évi adózott eredménye 545 103 ezer forint nyereség, amely eredménytartalékba kerül.

3. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások bemutatása

A NET Életjáradék Zrt. gazdálkodásában kivételes nagyságú bevétel 2024. évben nem volt.

A NET Életjáradék Zrt. gazdálkodásában kivételes nagyságú költség, ráfordítás 2024. évben nem volt.

3.2. Személyi jellegű tájékoztatás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023			Tárgyév 2024		
	Szellemi	Fizikai	Összesen	Szellemi	Fizikai	Összesen
Átlagos Statisztikai Létszám (fő)	10,00	0,0	10,00	10,00	0,0	10,00
Bérköltség	78 249	0	78 249	89 294	0	89 294
Személyi jellegű egyéb kifizetés	13 860	0	13 860	15 386	0	15 386
Bérráfordítások	10 762	0	10 762	12 331	0	12 331

A bérráfordítások a szociális hozzájárulási adót tartalmazzák teljes összegben.

3.3. Adatközlés a vezető tisztségviselőkről

A Társaság vezető tisztségviselői és a felügyelőbizottság tagjai az alábbi díjazásban részesültek.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2023		Tárgyév 2024		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Vezető tisztségviselők	19 980	84%	21 960	85%	1 980	10%
Igazgatóság	0	-	0	-	0	-
Felügyelő Bizottság	3 840	16%	3 740	15%	-100	-3%
Összesen:	23 820	100%	25 700	100%	1 880	8%

A vezető tisztségviselők, a felügyelőbizottság tagjainak előleg, kölcsön nem került folyósításra. A nevükben garanciavállalás nem történt.

3.4. Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek

A Társaság mérlegen kívüli, illetve függő kötelezettségeket nem tart nyilván.

A Társaság, szerződésen alapuló egyszeri és havi járadékfizetési kötelezettségének az év folyamán hiánytalanul eleget tett.

3.5. Környezetvédelmi tevékenység bemutatása

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenységet nem végez, így ezzel kapcsolatban sem eszközöket, sem kötelezettséget nem tart nyilván.

3.6. Kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenység bemutatása

2024. évben a Társaság, kutatási és fejlesztési tevékenységet nem végzett, így ilyen címen költségek, ráfordítások sem kerültek elszámolásra.

3.7. Ellenőrzések

2024. évben a Társaságnál nem történt hatósági ellenőrzés.

3.8. Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

A mérleg fordulónapja után nem zajlott le olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság éves beszámolóját.

4. A VALÓS VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET BEMUTATÁSA MUTATÓSZÁMOK SEGÍTSÉGÉVEL

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2023	Tárgyév 2024	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	<u>Saját tőke</u> <u>Források</u>	94	94	0%
Kötelezettségek aránya (%)	<u>Kötelezettségek</u> <u>Források</u>	6	6	-4%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> <u>Források összesen</u>	6	5	-12%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<u>Rövid lejáratú köt.</u> <u>Források összesen</u>	0,1	0,6	345%
Befektetett eszközök fedezete (%)	<u>Saját tőke</u> <u>Befektetett eszközök</u>	138	149	9%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	<u>Adózott eredmény</u> <u>Jegyzett tőke</u>	105	301	-187%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	<u>Adózott eredmény</u> <u>Saját tőke</u>	1,1	3,1	-192%
Eszköz igényességi mutató	<u>Eszközök összesen</u> <u>Saját tőke</u>	1,07	1,06	0%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	<u>Tárgyi eszközök nettó értéke</u> <u>Tárgyi eszközök bruttó értéke</u>	99,40	99,17	0%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	<u>Tárgyév során aktivált érték</u> <u>Tárgyi eszközök bruttó értéke</u>	0,376	0,660	76%
Eszközök forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Eszközök összesen</u>	0,04	0,07	73%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Tárgyi eszközök összesen</u>	0,06	0,11	88%
Készletek forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Készletek</u>	1,26	1,91	52%
Saját tőke forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Saját tőke</u>	0,04	0,08	73%

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2023	Tárgyév 2024	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú köt.	127,83	61,51	-52%
Adósságállomány arány (%)	<u>Adósságállomány</u> Adósságállomány+Saját tőke	6	5	-12%
Adósságszolgálati fedezeti mutató	<u>Adózott eredmény+ÉCS</u> Hosszú lej. Köt.esedékes törl. részlet	-	-	-
Adósságállomány fedezettsége (%)	<u>Saját tőke</u> Adósságállomány	1 585	1 807	14%
Átlagos vevő futamidő (nap)	<u>Vevők</u> 1 napi értékesítés nettó árbev	-	-	-
Átlagos szállító futamidő (nap)	<u>Szállítók</u> 1 napi anyag jellegű ráf.	5,72	7,10	24%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	<u>Vevők</u> Szállítók	0	0	-

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2023	Tárgyév 2024	Változás (%)
Likviditási mutató I.	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	113,82	35,89	-68%
Likviditási mutató II.	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú köt.	90,39	29,87	-67%
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú köt.	89,11	29,26	-67%
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	2,51	29,26	1067%
EBITDA fedezet I.	<u>Üzemi eredmény+Amortizáció</u> Fizetett kamatok	0,00	0,00	-

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2023	Tárgyév 2024	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	-5	30	-677%
Árbevétel arányos adózott eredmény (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	24	41	-69%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	-0,2	2,2	-1098%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	1	3	-192%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközők összesen}}$	0,99	2,91	-193%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	24	41	-69%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke} + \text{Hátrasorolt} + \text{Hosszú lej. Köt.}}$	1,00	2,93	-194%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	19 878	57 073	-187%
1 főre jutó adózott eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	18 991	54 510	-187%
Bélarányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Béreköltség}}$	254	639	-152%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	193	488	-152%

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2023	Tárgyév 2024	Változás (%)
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	98,9550	97,25	-2%
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	4,30	2,83	-34%
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,68	0,63	-8%

Budapest, 2025. április 03.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

NET Életjáradék Zrt.

1138 Budapest, Esztergomi út 48.

Adószám: 13771230-2-41

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2023	Tárgyév 2024
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-1 006 948	2 107 244
1a.	Adózás előtti eredmény +	198 780	570 730
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	Korrigált Adózás előtti eredmény (1a+1b) +	198 780	570 730
2.	Elszámolt amortizáció +	5 258	6 542
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-622 394	-1 001 290
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-1 764	4 190
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	2 100	85 251
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	4 621	-1 332
9.	Vevőkövetelés változása +	0	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-705 663	2 189 700
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	120 986	279 080
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-8 872	-25 627
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	978 201	1 220 573
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-11 070	-32 414
15.	Befektetett eszközök eladása +	784 095	1 333 329
15a.	Befektetett eszközök hiánya/többlete és egyéb mozgása -	114 819	75 529
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	90 357	-155 871
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-28 747	3 327 817
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)	-28 747	3 327 817

NET ÉLETJÁRADÉK ZRT.

A

NET ÉLETJÁRADÉK ZRT.

Üzleti Jelentés a 2024. évi beszámolóhoz

Budapest, 2025. április 03.

BERTA GYÖRGY
VEZÉRIGAZGATÓ
NET Életjáradék Zrt.
1138 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41

TARTALOMJEGYZÉK

A TÁRSASÁG FONTOSABB ADATAI A NEGYEDÉV VÉGÉN	3
1. ALAPTEVÉKENYSÉG	3
2. MŰKÖDÉSI TEVÉKENYSÉG	3
<i>Rendkívüli események</i>	<i>4</i>
3. PORTFÓLIÓ	4
4. SZERVEZET, SZMSZ	4
5. LIKVIDITÁS	4
6. BESZERZÉSEK	4
7. PÉNZÜGYI MŰVELETEK, BEFEKTETÉSEK	5
8. KOCKÁZATOK	5
9. A TÁRGYÉVI EREDMÉNY BEMUTATÁSA	6
<i>Értékesítési nettó árbevétele</i>	<i>6</i>
<i>Egyéb bevételek</i>	<i>6</i>
<i>Anyagjellegű ráfordítások</i>	<i>7</i>
<i>Személyi jellegű ráfordítások</i>	<i>7</i>
<i>Értékcsökkenés</i>	<i>7</i>
<i>Egyéb ráfordítások</i>	<i>7</i>
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	<i>7</i>
10. A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA	8
11. KUTATÁS ÉS KÍSÉRLETI FEJLESZTÉS	8
12. KÖRNYEZETVÉDELEM	8
13. MÉRLEG FORDULÓNAPJA UTÁNI LÉNYEGES ESEMÉNYEK	8

A TÁRSASÁG FONTOSABB ADATAI A NEGYEDÉV VÉGÉN

A Társaság jelenlegi neve:	NET Életjáradék Zrt.
A Társaság korábbi neve:	FHB Életjáradék Ingatlanbefektető Zrt.
A Társaság jogi formája:	Zártkörűen működő részvénytársaság
A Társaság székhelye:	1138 Budapest, Esztergomi út 48.
A Társaság vezetője:	Berta György vezérigazgató
A Társaság alakulásának időpontja:	2006. június 9.
A Társaság jegyzett tőkéje:	181 millió Ft, mely 181 darab egymillió forint névre szóló törzsrészvényből áll (a részvények azonos tagsági jogot biztosítanak)

1. ALAPTEVÉKENYSÉG

A Társaság elsődleges feladata, hogy az életjáradék nyújtójának tulajdonjogát megszerezve hosszú távon biztosítsa, hogy az életjáradéka jogosultnak az életjáradéka való jogosultsága és egyben a lakhatását biztosító lakóingatlan használati joga az életjáradéki szerződés szabályai szerint az életjáradéka jogosult haláláig folyamatosan fennálljon. A fenti feladat ellátáshoz a Társaság tulajdonjogát a Magyar Állam 2014. december 29-én szerezte meg. A Társaság azóta új szerződést nem köthet. A tulajdonosi joggyakorló a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel megkötött megbízási szerződés alapján, meghatalmazással a Nemzeti Eszközkezelő Zrt volt 2020. október 1-ig. 2020. október 2-től a Társaság tulajdonosi joggyakorlója a Nemzeti Eszközkezelő Zrt helyett, közvetlenül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt lett. A Társaság 2024-ben – a határidők betartásával – a törvényben foglalt feladatait ellátta, járadékfizetési kötelezettségének hiánytalanul eleget tett. A NET Életjáradék Zrt.-t közvetlenül érintő jogszabályi környezet a tárgyidőszakban érdemben nem változott.

2. MŰKÖDÉSI TEVÉKENYSÉG

A Társaság 2024. évre elfogadott Üzleti tervének végrehajtása érdekében, az eladásra kínált ingatlanjainak széles körben történő megismertetése, keresleti oldal elérése továbbra is fontos feladatként jelentkezett, amellyel, hogy a készleten lévő ingatlanokra az értékesítéshez szükséges MNV-engedélyek beszerzésre kerüljenek. Ezen felül, az értékesítésre való felkészítés részeként további teendőket jelent a megüresedő ingatlanok - hagyatéki eljárásokat követően - felkészítése a birtokbavételre, kiürítésre, szükség szerinti takarításra, értékbecslések és energiatanúsítványok beszerzése. Az értékesítési tevékenység mellett feladat az aktív szerződések ingatlanjainak, az azokban foglaltak szerinti kezelése, a bejelentett műszaki problémáinak, javítások, beruházások intézése, és a bejelentett káresemények rendezése a biztosító bevonásával. Ezen felül feladat a készleten lévő és a még aktív szerződéssel rendelkező ingatlanok építmény- és telekadóinak rendezése az illetékes önkormányzatoknál, az ingatlanok közüzemi ügyeinek és számláinak rendszeres intézése, továbbá a társasházi lakások esetében a célbefizetések intézése, társasházi közgyűléseken, valamint peres ügyek esetében a Társaság érdekeinek képviselete.

A lezárt év során a Társaság értékesítési bevétele az előző évhez képest növekedett, részben a több adásvétel (25 db-ról 33 db-ra emelkedett), részben az egy ingatlanra jutó árbevétel javulása miatt. A visszakapaszkodó piac kedvezett a jó elhelyezkedésű, magasabb értékű ingatlanok értékesítésének, miközben a gyengébb jellemzőkkel bíró ingatlanok eladása továbbra is nehézkes volt. Az elért árbevétel és a tervezettnél kedvezőbben alakult pénzügyi pozíció egymást erősítő hatása továbbra is biztosította a Társaság stabil működését és folyamatos likviditását.

A jövőben a Társaság továbbra is elkötelezett a megüresedett, készleten lévő ingatlanok értékesítése mellett. Ezen túl viszont ugyanúgy kiemelt figyelmet fordít az aktívan lakott állomány műszaki szintjének fenntartására, és egyben a teljes életút során várható eredmény mentén kíván optimalizálni.

RENDKÍVÜLI ESEMÉNYEK

A korábbi években tapasztalt rendkívüli események (extrém infláció, orosz-ukrán háború hatása) a tárgyévben már kis hatást gyakoroltak a Társaság működésére, ezen nehézségek nem voltak meghatározó hatással a gazdálkodásra.

3. PORTFÓLIÓ

2024. december 31-én 326 ingatlan alkotta a portfóliót, ebből készleten volt 64 db. December hónapban 274 fő részére folyósított járadékot a Társaság. 2024-ben 47 ügyfél elhalálozása vált ismertté, egy esetben mindkét járadékos elhalálozott, valamint 4 esetben az elhalálozott házastársa tovább kapja a járadékot, így 42 járadékfizetés került leállításra.

Az életjáradék kifizetés átlagosan havi 16,0 millió forint volt, tendenciája a járadékfizetési leállításokból következően az év során csökkenő volt. Az év végén kezelt ingatlanok közül 262 volt a Tárgyi eszközök és 64 a Készletek között.

4. SZERVEZET, SZMSZ

A tárgyévben a munkavállalói állomány (10 fő) összetételében változás nem volt. A munkavállalói összetételt a tárgyidőszak végére vonatkozóan az alábbi kimutatás tartalmazza:

A MUNKAVÁLLALÓI ÁLLOMÁNY ÖSSZETÉTELE	Létszám	Jogviszony	Heti munkaidő
Vezérigazgató	1 fő	Teljes munkaidős munkaviszony	40 óra
Főkönyvelő	1 fő	Részmunkaidős munkaviszony	20 óra
Számviteli munkatárs	1 fő	Teljes munkaidős munkaviszony	40 óra
Irodavezető	1 fő	Részmunkaidős munkaviszony	30 óra
Jogász	1 fő	Részmunkaidős munkaviszony	20 óra
HR kapcsolattartó	1 fő	Részmunkaidős munkaviszony	20 óra
Portfóliókezelési főmunkatárs	2 fő	Teljes munkaidős munkaviszony	40 óra
Portfóliókezelési főmunkatárs	2 fő	Részmunkaidős munkaviszony	30 óra

A szervezet működési kereteit adó SZMSZ nem módosult.

A Felügyelőbizottság összetétele: 1 fő felügyelőbizottsági elnök, 2 fő felügyelőbizottsági tag

5. LIKVIDITÁS

A Társaság fizetőképessége stabil volt. Az ütemezett értékesítések fedezik a szükséges kiadásokat.

6. BESZERZÉSEK

A tárgyévben több szolgáltatás esetében lejárt a szerződés érvényessége, így új beszerzés vált szükségessé. 2024-ben közbeszerzési eljárás lefolytatására nem került sor. Az egyéb beszerzések között kiemelhető az alaptervékenységhez köthető két szolgáltatás (értékbérlés, energiahatékonysági tanúsítás). Az eszközbeszerzések közül kiemelkedik a kormányzati iratkezelési rendszer bevezetése a kapcsolódó (a bevezetés miatt szükségessé vált) IT infrastruktúra beszerzésekkel együtt. Ezen felül jellemzően kisértékű, IT és bútor pótlások történtek.

7. PÉNZÜGYI MŰVELETEK, BEFEKTETÉSEK

A Társaság befektetési szabályzata alapján az átmenetileg nélkülözhető pénzeszközeit a jellemzően alacsony kockázatú, biztos hozamokat elérő, éven belüli lejáratú, likvid állampapírokba fektetheti be. Ha az állampapírokkal elérhető hozam alacsony, bankbetétbe is kerülhet a szabad pénzeszközök egy része. A Társaság befektetései kapcsán a tárgyévben összességében 175,1 millió forint hozamot realizált.

8. KOCKÁZATOK

A Társaság működése és folyamatai kapcsán felmerülő kockázatait a cég belső ellenőre évente felméri és elemzi. Ennek során észrevételei a Társaság vezetésével megtárgyalásra kerülnek, a kockázatok kezelésére és a folyamatok, a működés módosítására vonatkozó javaslatok áttekintésre kerülnek. A belső ellenőrzés a vizsgálatról a Társaság Felügyelőbizottsága részére jelentést készít. A Felügyelőbizottság a belső ellenőr legutóbbi kockázat elemző jelentését határozatával elfogadta.

A NET Életjáradék Zrt. üzleti teljesítményében a jelentősebb kockázati tényezők a következők:

Járadékátértékelés: A járadékátértékelés paramétereire a Társaság nem rendelkezik ráhatással, így annak eredményhatását sem képes befolyásolni. Mindazonáltal az átértékelés pénzmozgással nem jár, a likviditást nem befolyásolja. Ezen felül csak ideiglenes hatást fejt ki, többek között a járadékos szerződések fokozatos megszűnésével párhuzamosan a hatása visszatérül. Az átértékelés mértékét döntő részben a különböző lejáratú állampapírok hozama határozza meg.

Ingtatlanok értékváltozása, valós értéken történő értékelés: A Társaság évi rendszerességgel szakértő segítségével megbecsülteti a tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint a megállapított forgalmi értéket összeveti a mindenkor könyv szerinti értékkel, meghatározva ezek eltérését. Amennyiben valamely ingatlan esetén az eltérés 10%-nál magasabb, akkor a felmérés során meghatározott forgalmi érték változások megjelenítésre kerülnek a Társaság beszámolójában. A tárgyévet – az előző évhez hasonlóan – az ingatlanpiaci átlagárak növekedése jellemezte. A számviteli politika szerint az értékbecsléssel kapott piaci érték összevetésre került az ingatlan könyvszerinti értékével, ennek eredménye leginkább az Ingatlanok értékhelyesbítése sor növekedésében érhető tetten. A tárgyévben értékvesztés képzésére nem volt szükség, ilyen állománnyal a Társaság nem rendelkezik.

Értékesítés: A Társaság eredményét javítja az értékesítésből származó eredmény. Nagy veszteségek ellen biztosítékot nyújt, hogy az első két árverési körben becsérték alatt ingatlan nem kerül meghirdetésre. A megvalósuló eredmény széles skálán mozog, becsérték alatt értékesített ingatlanok inkább vidékiek közül kerülnek ki. A tárgyévben tapasztalható volt a folyamat elhúzódása, valamint a nem kiemelt tulajdonságú ingatlanok esetében a kereslet hiánya.

Az infláció hatása: A korábbi években jelentős infláció a tárgyévre mérséklődött, de egyes esetekben a referencia inflációs érték felett nőttek az árak, mint például a járműbiztosítások terén, valamint az egy évnél hosszabb időre kötött szerződések esetében. Ezek egy részére tud csak hatással lenni, elsősorban a megszokott takarékos működésének fenntartásával.

9. A TÁRGYÉVI EREDMÉNY BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

A tétel megnevezése	2023. 01-12. havi Bázis	2024. 01-12. havi Tény	Eltérés Tény-Bázis
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	784 095	1 333 284	549 189
AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	0	0
EGYÉB BEVÉTELEK	11 115	14 851	3 736
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	233 010	403 244	170 234
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	102 871	117 011	14 140
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	5 258	6 542	1 284
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	203 422	389 929	186 507
ÜZEMI EREDMÉNY JÁRADÉKÁTÉRTÉKELÉS NÉLKÜL	250 649	431 409	180 760
JÁRADÉKÁTÉRTÉKELÉSI BEVÉTEL	101 772	211 090	109 318
JÁRADÉKÁTÉRTÉKELÉSI RÁFORDÍTÁS	392 763	246 916	-145 847
JÁRADÉKÁTÉRTÉKELÉS EREDMÉNYE	-290 991	-35 826	255 165
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-40 342	395 583	435 925
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	239 122	175 147	-63 975
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	239 122	175 147	-63 975
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	198 780	570 730	371 950
ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	8 872	25 627	16 755
ADÓZOTT EREDMÉNY	189 908	545 103	355 195

Az Adózott eredmény 545,1 millió forint lett. Jelentősen változott a Járadékátértékelés eredménye, a pozíció javult, összességében több, mint 250 millió forinttal kedvezőbb lett az előző évhez képest. Ezt korrigálta a csökkenő hozamok miatt visszaeső Pénzügyi eredmény. A többi eredménytétel közül – ezeket a Társaság az előzőekkel ellentétben tudja befolyásolni – Az Értékesítés jelentősen javult, a működés a bázis évhez hasonló szinten alakult.

ÉRTÉKESÍTÉSI NETTÓ ÁRBEVÉTELE

2024-ben a magasabb tranzakciószám (25 db helyett 33 db) magasabb árbevételt eredményezett. A fedezet mindazonáltal a bázis évhez képest ennél kisebb mértékben emelkedett.

EGYÉB BEVÉTELEK

Az Egyéb bevétel legnagyobb része a járadékfizetési kötelezettség átértékeléséből származik, ezt ráfordítás párával együtt érdemes elemezni, ami az Egyéb ráfordítások részben található.

Emellett az év folyamán más egyéb bevételek is keletkeztek, köztük járadéki vagy biztosítási szerződésből adódó kártérítések, lejárt szerződésekhez tartozó utólagos befizetések, visszafizetések, közműszolgáltatói elszámolások.

ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Az Anyagjellegű ráfordítások hangsúlyos eleme az Eladott áruk beszerzési értéke, ez tartalmazza az értékesített ingatlanoknak addig a Társaság Készletei között kimutatott értékét (eredeti bekerülési érték, ráaktivált felújítások). A magasabb értékesítés miatt több, mint a duplájára nőtt.

Az Anyagköltség és a Szolgáltatások alapvetően a Társaság napi működésével kapcsolatos költségeket tartalmazzák. A költségszint a még számottevő infláció miatt tovább emelkedett az előző évhez képest, egyben alapvetően ugyanazon szolgáltatásokat vette igénybe a Társaság a tárgyévben is.

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

A Bérköltség az előző évhez képest számottevően emelkedett, alapvetően a béremelés hatását mutatva. Ebben jelentkezett a korábbi évek extrém magas inflációját akkor nem követő béremelések utólagos és részleges korrekciója. A juttatási rendszerben nem történt változás.

ÉRTÉKCSÖKKENÉS

Az Értékcsökkenés szintje nőtt az előző évek szintjéhez képest. A saját beruházások továbbra is a szükséges cserékre szorítkoznak, a költségszintet az év végén aktivált iratkezelési rendszer értékcsökkenése emelte meg.

EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Az Egyéb ráfordítások egyik legjelentősebb tétele a járadékfizetési kötelezettség ártértékeléséből származó ráfordítás. A járadékártértékelés eredményének az üzemi (üzleti) eredményre gyakorolt hatása jelentős, sajnálatosan a Társaság ezen eredmény alakulása fölött kontrollt nem tud gyakorolni, mivel azt rajta kívül álló tényezők alakítják. Az előző évi 291,0 millió forint veszteség a tárgyévre 35,8 millió forintra mérséklődött, a pozíció így 255,2 millió forinttal javult. Ez az eredmény a Társaság pénzügyi helyzetét nem módosítja.

A másik legjelentősebb tételt az értékesített ingatlanokhoz közvetlenül köthető ráfordítások jelentik, 358,0 millió forint összegben. Ez tartalmazza az értékesítésre került ingatlanok az évek során felmerült elhatárolt működtetési költségeit (pl. közüzemek), valamint az ingatlanportfólió finanszírozási költségének felét (a kamat 2020. végéig merült fel). Ezen felül tartalmazza a tranzakcióhoz közvetlenül köthető kiadásokat (MNV EAR sikerdíj, ügyvédi díj).

A Helyi iparüzési adó és az Innovációs járulék alapvetően az Árbevételtől és az ELÁBÉ mértékétől függő adónem. A tárgyévi árbevétel és az ELÁBÉ is növekedett, ez csapódott le az adóösszeg jelentős emelkedésében. Szintén e soron jelentkezik az Építmény- és egyéb helyi adók, a Készletben lévő ingatlanok értékvesztése, utóbbi nem merült fel a tárgyévben.

PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság átmenetileg nélkülözhető pénzeszközeit diszkontkincstárjegyekbe fekteti, vagy ha az kedvezőbb, bankbetétben köti le. Ezek hozama a csökkenő hozamkörnyezettel párhuzamosan mérséklődött a bázisévhez viszonyítva.

10. A SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

A tárgyév elején a Saját tőke értéke 17.910,9 millió forint volt, míg záró értéke ehhez képest 17.601,6 millió forintra süllyedt. A csökkenésben az eredmény és eredménytartalék változások mellett az Értékelési tartalék tárgyévi változása (-854,4 millió forint) játszotta a fő szerepet.

11. KUTATÁS ÉS KÍSÉRLETI FEJLESZTÉS

A Társaság ilyen tevékenységet a tárgyévben nem végzett.

12. KÖRNYEZETVÉDELEM

A Társaság a környezetre jelentős hatással lévő tevékenységet nem végez.

13. MÉRLEG FORDULÓNAPJA UTÁNI LÉNYEGES ESEMÉNYEK

Ilyen esemény nem volt.