

## 1. DEFINÍCIÓK ÉS MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Alaptájékoztatókban szereplő egyes fogalmak definíciói, illetve rövidítések magyarázatai az alábbiakban kerülnek ismertetésre. Az egyéb, vagyis e részben meg nem határozott definíciók és rövidítések meghatározása a jelen Alaptájékoztatók megfelelő helyein találhatóak.

<b>Adagolt kibocsátás</b>	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír nyilvános forgalomba hozatalának olyan módja, amelynek keretén belül az értékesítés a kibocsátó által meghatározott időszak alatt történik, úgy, hogy az értékpapírok lejáratí időpontja azonos.
<b>ÁKK</b>	Államadósság Kezelő Központ Zrt. (1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.)
<b>Alapító</b>	Az Összefoglaló 4. pontjában meghatározott személy.
<b>Allokáció</b>	Túligénylés/túljegyzés esetén az Aukció/Jegyzés lezárását követő eljárás, mely során a Kibocsátó az előre meghirdetett elvek alapján dönt az egyes igénylések/jegyzések elfogadásának mértékéről.
<b>Aukció</b>	A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 4. pontja szerint a forgalomba hozatal azon módja, amely keretén belül a Kibocsátó az általa meghatározott feltételek szerint lehetőséget biztosít vásárlási ajánlat megtételére, és a beérkezett vásárlási ajánlatok meghatározott szempont szerint versenyeznek. A 49.§ - 50.§ szerint a forgalomba hozatal aukció útján is történhet. A Tpt. 49.§-a rendelkezik az aukciós forgalomba hozatal általános szabályairól.
<b>Bázispont</b>	A százalék századrésze (1%=100 bázispont)
<b>Befektető</b>	Azon Jelzáloglevelet vásárló személy, akinek a vételi igénye/jegyzése az allokáció során elfogadásra került, vagy akinek később Jelzáloglevél kerül a tulajdonába. A Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 18. pontja szerint az a személy, aki a befektetési szolgáltatóval, befektetési alapkezelővel, árutőzsdei szolgáltatóval, vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja.
<b>BÉT</b>	Budapesti Értéktőzsde (1052 Budapest, Deák F. u. 5.)

<b>Devizabelföldi jogi személy</b>	Minden olyan devizabelföldinek minősülő személy, akit a hatályos magyar jogszabályok jogi személynek minősítenek. A Tpt. 5.§.(1) bekezdésének 24. b) pontja szerint a vállalkozás és a szervezet, ha székhelye belföldön van, ideértve a külföldi állampolgár önálló magyarországi vállalkozását is. A d) pont szerint a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe.
<b>Devizabelföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.
<b>Devizakülföldi jogi személy</b>	Az a vállalkozás és szervezet - jogi formájától függetlenül -, akinek székhelye külföldön van, illetőleg devizabelföldi vállalkozás és szervezet külföldön működő fióktelepe. Devizakülföldinek minősül továbbá a devizakülföldi belföldön lévő képvisellete, a vámszabadterületi társaság, a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe, ha a fióktelepet vámszabad területen létesítették, illetve ott működik, továbbá a társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény 4. §-ának 28. pontja alá tartozó társaság.
<b>Devizakülföldi természetes személy</b>	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
<b>Elkülönített letéti számlák</b>	A Vezető Forgalmazó a forgalomba hozatal során befizetett összeget a Végleges Feltételekben megjelölt pénzforgalmi számlá(ko)n tartja. E számlán elhelyezett összeg a Jegyzésből esetlegesen eredő meghatározott visszafizetési kötelezettségek teljesítéséig, illetve a visszafizetési kötelezettség hiányának a megállapításáig nem használható fel.
<b>Értékpapírszámla</b>	A dematerializált Jelzáloglevélről és a hozzá tartozó jogokról és az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
<b>Fedezet</b>	A jelzálog-hitelintézeteknek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban lévő Jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó fedezettel. A fedezet lehet Rendes és Pótfedezet. A Rendes Fedezet részaránya a Jht. 14. §-a alapján az összes fedezetben nem lehet kevesebb 80 %-nál.
<b>Fedezet nyilvántartás</b>	A fedezet-nyilvántartás a Kibocsátó analitikus

nyilvántartási rendszerében rögzített adatokból készített azon nyilvántartás, amely az általa kibocsátott Jelzáloglevelek Rendes Fedezetét biztosító zálogtárgyak, a rendes és pótfedezeti értékek adatait a Fedezet-nyilvántartási szabályzatában található előírások szerint egyedileg, illetve összevontan tartalmazza, megteremtve ezzel a Vagyonellenőr számára az arányossági követelmények betartása ellenőrzésének feltételeit.

**Felhalmozott kamat**

A Jelzáloglevél Sorozat kamatozásának első napjától, illetve amennyiben már történt kamatkifizetés, úgy a kamatkifizetés időpontjától az újonnan forgalomba hozatalra kerülő Sorozatrészlet pénzügyi elszámolásának időpontjáig (azt a napot is beleszámítva) terjedő időtartamra számított időarányos kamat.

**Felügyelet vagy PSZÁF**

Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (1013 Budapest, Krisztina krt. 39.)

**Feltételek vagy Jelzáloglevél-feltételek**

A Jelzáloglevelekre, illetve azok forgalomba hozatalára vonatkozó feltételek a jelen Alaptájékoztatók XVI. fejezetében foglaltak szerint.

**Fizető Megbízott**

HVB Bank Hungary Zrt. (Budapest 1054 Szabadság tér 5-6.)

**Fizető Megbízotti Szerződés Általános Feltételei**

A Kibocsátó és a HVB Bank Hungary Zrt. közötti megállapodás, amelyben a Kibocsátó megbízást ad a jelen Jelzáloglevél Programmal kapcsolatos, a fizetések lebonyolításával összefüggő feladatok elvégzésére.

**Forgalomba hozatal**

A Jelzáloglevelek forgalomba hozatala a jelen Alaptájékoztatókban és Mellékleteikben, továbbá az egyes Végleges Feltételekben foglaltak alapján, ideértve mind a nyilvános forgalombahozatalt, mind a tőzsdei bevezetést.

**Hitelbiztosítéki érték**

Az ingatlan piaci értéke, csökkentve a felmért kockázatok pénzben kifejezett értékével. Megállapításának elveit és módszereit jogszabályok határozzák meg, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéke meghatározására vonatkozó módszertan elveiről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

**Hpt.**

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló többször módosított 1996. évi CXII. törvény

<b>Irányelv</b>	Az Európai Parlament és Tanács 2003/71/EK irányelve (2003. november 4.) az értékpapírok nyilvános kibocsátásakor vagy piaci bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2001/34/EK irányelv módosításáról.
<b>Jegyzés</b>	A Tpt. 5.§ (1) 55. pontjának szabályai szerinti az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megvásárolni szándékozó befektetőnek az értékpapír megvásárlására irányuló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
<b>Jelzálogbank vagy Kibocsátó vagy Bank</b>	HVB Jelzálogbank Zártkörűen működő részvénytársaság (1065 Budapest, Nagymező utca 44.)
<b>Jelzáloglevél</b>	A jelen program keretében kibocsátott, dematerializált, névre szóló, a Jht. alapján kibocsátott átruházható, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét megtestesítő értékpapír (ideértve mind a Tőzsdei Jelzálogleveleket, mind a Nyilvános Jelzálogleveleket).
<b>Jelzáloglevél Program</b>	A Kibocsátó 50.000.000.000 Ft (ötvenmilliárd forint) keretösszegű, forint alapú, a jelen Alaptájékoztatókban leírt, Tőzsdei Jelzáloglevelek és Nyilvános Jelzáloglevelek forgalomba hozatalára irányuló kibocsátási programja.
<b>Jht.</b>	Az 1997. évi XXX. Törvény a jelzálog-hitelintézetéről és a Jelzáloglevélről.
<b>KELER Zrt.</b>	Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. (1075 Budapest, Asbóth u. 9-11.), jelenleg mint Központi Értékpapírszámla Vezető és Központi Értéktár.
<b>Kötvényrendelet</b>	a kötvényről szóló 285/2001 (XII.26.) Korm. Rendelet
<b>MNB</b>	Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8/9.)
<b>MSZSZ</b>	Magyar Számviteli Szabályok, ideértve különösen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
<b>Munkanap</b>	Minden olyan nap, amelyen a kereskedelmi bankok, pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, és amelyen a Kibocsátó, a Vezető Forgalmazó, a Fizető Megbízott és a KELER Zrt. is nyitva tart.
<b>Nyilvános Jelzáloglevél</b>	A tőzsdére be nem vezetett, nyilvánosan kibocsátott Jelzáloglevelek.

<b>Okirat</b>	Az egy Sorozatban kibocsátott, dematerializált jelzáloglevelekről egy példányban kiállított, értékpapírnak nem minősülő dokumentum a Tpt. 7.§. (1-3) szerint.
<b>Pótfedezet</b>	A Pótfedezet a Rendes Fedezet kiegészítésére szolgál és a Jht. 14. § (11) bekezdése szerint a következő eszközökből állhat: az MNB-nél elkülönített zárolt bankszámlán tartott pénz, állampapír, állami készfizető kezességvállalással kibocsátott értékpapír, állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott hitel (ide nem értve a Jht. szerinti kapcsolódó hitelrészét, amely a Rendes Fedezet részét képezi). Ezek meglétét és a fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzés szabályszerűségét is a Vagyonellenőr igazolja.
<b>Rendelet</b>	A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. Rendelet
<b>Rendes Fedezet</b>	Rendes Fedezeten a jelzáloghitelből származó tőke- és hitel futamidejének végéig számított kamatjellegű bevételek azon része értendő, amelynek Fedezet Nyilvántartásba vételét Vagyonellenőr engedélyezi. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének 60 %-át meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb 60 % vehető figyelembe. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár valamint a kapcsolódó kölcsönrészről eredő tőkekövetelés és kamatjellegű bevétel is figyelembe vehető, amennyiben a Fedezetnyilvántartásba vételt a Vagyonellenőr engedélyezte.
<b>Sorozat</b>	Az azonos típusú, azonos előállítású, azonos jogokat megtestesítő Jelzáloglevelek egy meghatározott időpontban (egy Részletben) kibocsátott teljes mennyisége, illetve az eltérő időpontban (több Részletben) kibocsátott értékpapírok valamely későbbi időpontban azonos jogokat megtestesítő teljes mennyisége.
<b>Sorozatrészlet vagy Részlet</b>	Az egy Sorozatba tartozó azon Jelzáloglevelek, amelyek forgalomba hozatali napja azonos.
<b>Számlavezető</b>	Bármely befektetési szolgáltató, amelynek a KELER Zrt-nél vezetett összevont értékpapírszámláján Jelzáloglevelek (saját vagy az adott jelzáloglevél- tulajdonos(ok) Jelzáloglevelei) található és az összevont értékpapírszámla felett rendelkezési jog illeti meg.
<b>Számviteli törvény</b>	A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az azt

	módosító, illetve helyébe lépő jogszabály(ok).
<b>Tájékoztató Rendelet</b>	Az Európai Közösségek Bizottságának 809/2004 sz. rendelete.
<b>Tőzsdei bevezetésben közreműködő befektetési szolgáltató</b>	HVB Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.), amely egyben a Jelzáloglevél Program alapján bonyolódó Forgalomba hozatalok során kibocsátott Jelzáloglevelek tőzsdei bevezetésében közreműködő befektetési szolgáltatónak minősül.
<b>Tőzsdei Jelzáloglevelek</b>	A BÉT-re bevezetett Jelzáloglevelek.
<b>Tpt.</b>	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény
<b>Végleges Feltételek</b>	Valamely Sorozatra/Részletre vonatkozó, az adott Sorozat/Részlet forgalomba hozatalának adatait meghatározó dokumentum, amely többek között tartalmazza az adott Sorozatban/Részletben kibocsátott Jelzáloglevelek egyedi feltételeit.
<b>Vezető Forgalmazó</b>	A HVB Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (Budapest, 1054 Szabadság tér 5-6.)
<b>Vezető Forgalmazói Megállapodás</b>	A Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó között létrejött megállapodás, mely tartalmazza a Jelzáloglevél Program alatti egyes Forgalomba hozatalokkal kapcsolatos Vezető Forgalmazói feladatokat.

2. 2004. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ



**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
A HVB Jelzálogbank Rt.  
2004. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**





## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



## Audit

KPMG Hungária Kft.  
Váci út 99.  
H-1139 Budapest  
Hungary

Telefon: +36 (1) 887 71 00  
+36 (1) 270 71 00  
Telefax: +36 (1) 887 71 01  
+36 (1) 270 71 01

e-mail: info@kpmg.hu  
Internet: www.kpmg.hu

### Független Könyvvizsgálói Jelentés

#### A HVB Jelzálogbank Rt. tulajdonosainak

Elvégeztük a HVB Jelzálogbank Rt. (továbbiakban „a Bank”) 2004. december 31-i mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 88.054.938 eFt, a mérleg szerinti eredmény 1.340.341 eFt nyereség -, valamint a 2004. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Bank 2004. évi éves beszámolójának részeit képezik. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

A könyvvizsgálatot a Magyar Könyvvizsgálói Kamara által kiadott Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok (amelyek minden lényeges vonatkozásban összhangban állnak a Nemzetközi Könyvvizsgálói Standardokkal) és a Magyarországon érvényben lévő, a könyvvizsgálatra vonatkozó törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló ténytábláit alátámasztó bizonylatok szűrőpróbaszerű vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a független könyvvizsgálói jelentés megadásához.

A könyvvizsgálat során a Bank éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint állították össze. Véleményünk szerint az éves beszámoló a HVB Jelzálogbank Rt. 2004. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2005. február 4.

KPMG Hungária Kft.  
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi  
Partner

Nagy Zsuzsanna  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 005421



KPMG Hungária Kft., a Hungarian limited liability company  
incorporated under the Hungarian Companies Act is a  
member of KPMG International, a Swiss cooperative.  
Company registration: Budapest, no 01-09-983193

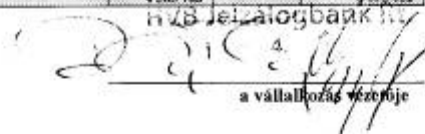
MÉRLEG (HITELENTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)		Adatok ezer forintban		
Sor-szám	A tételek megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosítottai	Tulajd.
a	b	c	d	e
	<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>			
01	<b>1 PÉNZESZKÖZÖK</b>	254 084		90 524
02	<b>2 ÁLLAMPAPÍROK</b>	3 992 217		5 645 402
03	a) forgalmi célú	2 848 255		1 143 962
04	b) befektetési célú	1 143 962		4 501 440
05	3/A Állampapírok értékelési különbözete			
06	<b>3 HITELENTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK</b>	42 609 668		60 233 543
07	a) líra száó	2 185		16 820
08	b) egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	42 007 483		60 216 724
09	ba) éven belüli lejáratú	5 505 000		6 271 062
10	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	3 676 168		4 909 686
11	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozással szemben			
12	- MNB-vel szemben			
13	- csanaroló házál szemben			
14	bb) éven túli lejáratú	36 502 477		53 945 662
15	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	16 790 365		19 522 502
16	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozással szemben			
17	- MNB-vel szemben			
18	- csanaroló házál szemben			
19	c) befektetési szolgáltatásból			
20	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
21	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozással szemben			
22	- csanaroló házál szemben			
23	3/A Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
24	<b>4 ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK</b>	15 329 913		20 563 908
25	a) pénzügyi szolgáltatásból	15 329 913		20 563 908
26	aa) éven belüli lejáratú	1 441 076		2 833 784
27	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
28	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozással szemben			
29	ab) éven túli lejáratú	13 888 837		17 730 124
30	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
31	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozással szemben			
32	b) befektetési szolgáltatásból			
33	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben			
34	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozással szemben			
35	ba) létesítés befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
36	bb) létesítés levél befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
37	bc) befektetési szolgáltatás tevékenységből száó, ügyfelekkel szembeni követelés			
38	bd) elismertéban tevékenységet végző szervezetekkel szembeni követelés			
39	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
40	4/A Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
41	<b>5 HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT NÁMATOZÁSÚAKAT IS</b>			
42	a) helyi önkormányzatok és egyéb állandóhatóságok által kibocsátott értékpapírok (de nem érve az állampapírokat)			
43	aa) forgalmi célú			
44	ab) befektetési célú			
45	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
46	ba) forgalmi célú			
47	Ebből - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
48	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
49	- viszarokított saját kibocsátású			
50	bb) befektetési célú			
51	Ebből - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
52	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
53	5/A Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
54	<b>6 RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK</b>			
55	a) részvények, részesedések forgalmi célú			
56	Ebből - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
57	- egyéb részeseleti viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
58	b) változó hozamú értékpapírok			
59	ba) forgalmi célú			
60	bb) befektetési célú			
61	6/A Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
62	<b>7 RÉSZVÉNYEK, RÉSZSEDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA</b>			
63	a) részvények, részesedések befektetési célú			
64	Ebből - hitelintézetekben lévő részeseleti			
65	b) befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			
66	Ebből - hitelintézetekben lévő részeseleti			
67	7/A Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			

Sor- szám	A tételek megnevezése		Adatok ezer forintban	
			Tárgyév	Előző év (ek) módosítási
68	<b>8</b>	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN</b>		
69	a)	részvények, részesedések befizetési célú		
70		Ehéből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
71	b)	Befizetési célú részvények, részesedések értékelési módja		
72		Ehéből: - hitelintézetekben lévő részesedés		
73	<b>9</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>312 223</b>	<b>285 726</b>
74	a)	immateriális javak	312 223	285 726
75	b)	immateriális javak értékelési módja		
76	<b>10</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 681</b>	<b>1 392</b>
77	a)	pénzügyi és befizetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök		
78	aa)	ingatlanok		
79	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek		
80	ac)	beruházások		
81	ad)	beruházásra adott előlegek		
82	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befizetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	1 681	1 392
83	aa)	ingatlanok		
84	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	1 681	1 392
85	ac)	beruházások		
86	ad)	beruházásra adott előlegek		
87	c)	tárgyi eszközök értékelési módja		
88	<b>11</b>	<b>SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>		
89	<b>12</b>	<b>EGYÉB ESZKÖZÖK</b>	<b>344 786</b>	<b>525 492</b>
90	a)	készletek		
91	b)	egyéb követelések	344 786	525 492
92		Ehéből: - kapcsoló vállalkozással szembeni követelés		
93		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés		
94	12/A	Egyéb eszközök értékelési módja		
95	12/B	Számzárolás ügyletek pozitív értékelési különbözete		
96	<b>13</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>461 957</b>	<b>708 950</b>
97	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	131 321	372 060
98	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	330 636	336 890
99	c)	halasztott ráfordítások		
100		<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>62 706 529</b>	<b>88 054 938</b>
101		<b>EBŐLBŐL:</b> (1.+12.a)+(3.a)+(3.b)+(3.c)+(4.a)+(4.b)+(5.a)+(5.b)+(6.a)+(6.b)+(7)+(8)+(9)+(10.a, 10.b, 10.c)+(11)+(12.A, 12.B, 12.C)+(13.a)+(13.b)+(13.c)	<b>10 395 392</b>	<b>10 881 644</b>
102		<b>- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b> (3.a)+(3.b)+(4.a)+(5.a)+(5.b)+(6.b)+(7)+(8)+(9)+(10.a, 10.b, 10.c)+(11)+(12.A, 12.B, 12.C)+(13.a)+(13.b)+(13.c)	<b>51 849 180</b>	<b>76 464 344</b>

Sor- szám	A tételek megnevezése	Adatok ezer forintban	
		Tárgyév	Előző év (ek) módosítottan
a	b	c	d
	<b>FORRÁSOK ( passzívák )</b>		
103	<b>1. HÍRLELTÉZÉSEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>10 883 199</b>	<b>12 336 359</b>
104	a) líra szóló		
105	b) megkötés nélküli kötvény, pénzügyi szolgáltatásból adóssághoz tartozás	10 883 199	12 336 359
106	ba) éven belüli lejáratú	957 139	567 995
107	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	957 139	567 995
108	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
109	- MNB-nél szemben		
110	- elszámolóházzal szemben		
111	bb) éven túl lejáratú	9 926 060	11 768 364
112	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	6 018 833	8 104 007
113	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
114	- MNB-nél szemben		
115	- elszámolóházzal szemben		
116	c) befektetési szolgáltatásból		
117	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
118	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
119	- elszámolóházzal szemben		
120	1/A Hitelintézményekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete		
121	<b>2. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
122	a) takarékpénzesek		
123	aa) líra szóló		
124	ab) éven belüli lejáratú		
125	ac) éven túl lejáratú		
126	b) egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból		
127	ba) líra szóló		
128	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
129	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
130	bb) éven belüli lejáratú		
131	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
132	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
133	bc) éven túl lejáratú		
134	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
135	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
136	c) befektetési szolgáltatásból		
137	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
138	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
139	ca) működés befektetési szolgáltatás tevékenységéből adóssághoz tartozás		
140	cb) működés kívüli befektetési szolgáltatás tevékenységéből adóssághoz tartozás		
141	cc) befektetési szolgáltatás tevékenységéből eredő, ügyféllel szembeni kötelezettség		
142	cd) elszámolóházzal szembeni kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból		
143	ce) egyéb befektetési szolgáltatásból adóssághoz tartozás		
144	2/A. Ügyféllel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete		
145	<b>J. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>45 100 000</b>	<b>64 503 980</b>
146	a) kibocsátott kötvények		
147	aa) éven belüli lejáratú		
148	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
149	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
150	ab) éven túl lejáratú		
151	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
152	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
153	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	45 100 000	64 503 980
154	ba) éven belüli lejáratú	4 000 000	1 266 750
155	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	4 000 000	
156	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
157	bb) éven túl lejáratú	41 100 000	63 237 230
158	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	11 703 020	19 479 690
159	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
160	c) származék szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okmányok		
161	ca) éven belüli lejáratú		
162	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
163	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
164	cb) éven túl lejáratú		
165	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
166	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
167	<b>4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>18 432</b>	<b>18 819</b>
168	a) éven belüli lejáratú	18 432	18 819
169	ebből - kapcsoló vállalkozással szemben	2	
170	- egyéb részvételviszonyban lévő vállalkozással szemben		
171	- szervezetek formában működő társaságoktól tagok más vagyoni hozzájárulása		

Sor-szám	A tételek megnevezése	Adatok ezer forintban	
		Tárgyév	Előző év (ék) módosítása
172	b) éven túl lejárt		
173	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
174	- egyéb részeseдей viszonyban lévő vállalkozással szemben		
175	4/A Számviteli ügyletek segítségértékelési különbözete		
176	<b>5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>1 926 115</b>	<b>4 855 728</b>
177	a) bevételek passzív időbeli elhatárolás	285 118	929 260
178	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolás	1 640 997	3 926 467
179	c) halasztott bevételek		
180	<b>6. CELTARTALÉKOK</b>	<b>193 000</b>	<b>265 000</b>
181	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre		
182	b) kölcsönös céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségek		
183	c) általános kölcsönös céltartalék	193 000	265 000
184	d) egyéb céltartalék		
185	<b>7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>		
186	a) alacsendék kölcsönök		
187	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
188	- egyéb részeseдей viszonyban lévő vállalkozással szemben		
189	b) számviteli forrásban működő hitelintézetek a tagok más vagyoni hozzájárulása		
190	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség		
191	Ebből - kapcsoló vállalkozással szemben		
192	- egyéb részeseдей viszonyban lévő vállalkozással szemben		
193	<b>8. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
194	Ebből - visszatérítendő tulajdonos részeseдей néven		
195	<b>9. JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>		
196	<b>10. TŐKETARTALÉK</b>	<b>782 918</b>	<b>782 918</b>
197	a) alap (társasági alaprésztől)		
198	b) egyéb	782 918	782 918
199	<b>11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	<b>58 059</b>	<b>206 986</b>
200	<b>12. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>222 279</b>	<b>744 806</b>
201	<b>13. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>		
202	<b>14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>		
203	a) értékvesztés értékelési tartalék		
204	b) való értékelés értékelési tartalék		
205	<b>15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>512 527</b>	<b>1 340 341</b>
206	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>61 706 529</b>	<b>88 054 938</b>
207	EBBŐL: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.b)+1.c)+1.A)+2.a)+2.b)+2.c)+2.A)+2.B)+2.C)+3.a)+3.b)+4.a)+4.A)	<b>4 975 571</b>	<b>1 851 565</b>
208	- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.b)+2.a)+2.b)+3.a)+3.b)+3.c)+4.a)+7.)	<b>51 026 060</b>	<b>75 605 894</b>
209	- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)	<b>4 585 783</b>	<b>6 095 052</b>

Budapest, 2005. február 04.


  
 a vállalkozás vezetője

HVB Jelzálogbank Rt

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HTELENTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

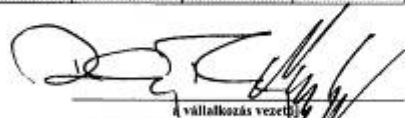
Adatok ezer forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Első év c	Első év (ek) módosított d	Tárgyév e
1.	I. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	3 775 920		8 532 613
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megteremtő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	304 949		419 688
3.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	3 470 971		8 112 925
6.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól	482 541		886 600
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 380 783		6 132 474
9.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól	178 031		207 569
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	Kamatkülönbözet (1.2)	1 395 137		2 400 138
12.	3. Bevételek értékpapírokból			
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)			
14.	b) bevételek kapcsoló vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)			
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)			
16.	4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	119 055		328 856
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	119 055		328 856
18.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befizetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	5. Fizetett /fizetendő jutalék- és díjráfordítások	99 065		79 654
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításából	681		943
25.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak	673		943
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befizetési szolgáltatás ráfordításából (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	98 384		78 710
28.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak	913		67 121
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye (6.a)-(5.b)+(6.c)-(6.d)	44 955		132 333
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	54 698		257 926
32.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
33.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
34.	- értékelési különbséget			
35.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításából	9 743		125 593
36.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak			
37.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
38.	- értékelési különbséget			
39.	c) befizetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevételei)			
40.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
41.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
42.	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszatérítése			
43.	- értékelési különbséget			
44.	d) befizetési szolgáltatás ráfordításából (kereskedési tevékenység ráfordításai)			
45.	Ebből - kapcsoló vállalkozásnak			
46.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
47.	- forgatási célú értékpapírok értékesítése			
48.	- értékelési különbséget			
49.	7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	22 405		2 815
50.	a) nem pénzügyi és befizetési szolgáltatás bevételei			2 093
51.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
52.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
53.	b) egyéb bevételek	22 405		722
54.	Ebből - kapcsoló vállalkozástól			
55.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
56.	- közzétett értékesítésének visszatérítése			
57.	8. Általános igazgatási költségek	559 051		738 327
58.	a) személyi jellegű ráfordítások	288 364		449 480

59	aa) bírságok	208 005	326 257
60	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	8 416	11 266
61	Ebből - társadalombiztosítási költségek		
62	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
63	ac) bérjárulások	71 943	111 957
64	Ebből - társadalombiztosítási költségek		
65	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek		
66	b) egyéb igazgatási költségek (nyugdíjleghi ráfordítások)	270 687	288 846
67	9. Értékpapírokért járó	57 658	98 166
68	10. Egyéb ráfordítások szűkei tevékenységből	45 312	64 421
69	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
70	Ebből - kapcsolati vállalkozásoknak		
71	- egyéb részeseletai viszonyban lévő vállalkozásoknak		
72	b) egyéb ráfordítások	45 312	64 421
73	Ebből - kapcsolati vállalkozásoknak		
74	- egyéb részeseletai viszonyban lévő vállalkozásoknak		
75	- készletek értékesítése		
76	kötelezettségekre	22 675	66 703
77	a) értékesítés követelések után	22 675	66 703
78	b) kockázati celtartalékokra a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
79	12. Értékesítés visszatérítendő követelések után és kockázati celtartalékok felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	1 588	25 810
80	a) értékesítés visszatérítendő követelések után	1 588	25 810
81	b) kockázati celtartalékok felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre		
82	12/A. Általános kockázati celtartalék képzés és felhasználás lezárólapja	94 000	72 000
83	13. Értékesítés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolati- és egyéb részeseletai viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részeseletek után		
84	14. Értékesítés visszatérítendő befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolati- és egyéb részeseletai viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részeseletek után		
85	15. Szokásos illetéki terheltség eredménye	705 379	1 770 683
86	Ebből - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-1+3+4-5+6+7,b)-8-9-10,b)-11+12-13+14	705 379	1 768 590
87	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7,a)-10,a)		2 093
88	16. Rendkívüli bevételek		
89	17. Rendkívüli ráfordítások		
90	18. Rendkívüli eredmény (16-17)		0
91	19. Adózás előtti eredmény (±16±18)	705 379	1 770 683
92	20. Adófizetési kötelezettség	124 793	281 415
93	21. Adózott eredmény (±19-20)	580 586	1 489 268
94	22. Általános tartalék képzés és felhasználás (±)	- 58 059	-148 927
95	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalokra, részeseletre		
96	24. Fővághyott tartalék és részeselet		
97	Ebből - kapcsolati vállalkozásoknak		
98	- egyéb részeseletai viszonyban lévő vállalkozásoknak		
99	25. Mielég szerelési eredmény (±21+22+23-24)	522 527	1 340 341

Budapest, 2005. február 04.

*Kucsi*

  
 vállalkozás vezetője  
 HVB Jelzálogbank Rt.  
 4.



ezer Ft-ban

Megnevezés		2003. év	2004. év
01.	Kamatbevételek	3 775 920	8 532 613
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	54 698	257 926
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszairás kivételével)	141 460	331 671
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	+ Kamatráfordítások	2 380 783	6 132 474
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	10 423	126 536
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	139 312	136 421
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	98 384	78 710
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékesítési leírás	616 709	836 493
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem érte a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)	0	
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	124 793	281 413
16.	- Kifizetett osztalék	0	
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>	<b>601 674</b>	<b>1 530 161</b>
18.	+,- Kötelezettség állományváltozása ( ha növ. +, ha csökk. -.)	37 483 803	20 931 522
19.	+,- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-37 250 412	-23 666 829
20.	+,- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	0	0
21.	+,- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-2 385 978	1 704 293
22.	+,- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	863 127	-3 357 478
23.	+,- Beruházások (beleértve az előleget is ) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)		
24.	+,- Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	-224 125	26 497
25.	+,- Tárgyie.-ök (a ber.-ök és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto á.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk.+)	9 701	289
26.	+,- Aktív időbeli elhat. állvált. ( ha növ. -, ha csökk. +)	-398 454	-246 993
27.	+,- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	1 536 276	2 929 613
28.	+ Részvénykibocsátás az eladási árfolyamon *		
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (tőkeemelés)		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevért saját részvény, vagyonjegy névértéke		
32.	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)</b>	<b>235 612</b>	<b>-148 925</b>
33.	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	235 612	-148 925

Immateriális javak és Tárgyi eszközök állományának alakulása

HVB Jelzálogbank

2004.12.31

adatok eFt-ban

Eszközök	2004.01.01 nyitó összegek		2004.évi növekedések		2004.évi csökkenések		2004-ben elszámolt Écs.		2004.12.31 záró összegek		
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerezés Bruttó érték	Egyéb bruttó érték	Értékelés Bruttó érték	Elsz. écs.	Egyéb Elsz. écs.	Bruttó érték	Halmazott Écs.	Nettó érték
<b>Immateriális javak</b>											
- Bérleti jog											
- Egyéb vagyoni jogok											
- Szoftverek	368 411	56 188	312 223	71 124					439 535	153 809	285 726
<b>összesen</b>	368 411	56 188	312 223	71 124					439 535	153 809	285 726
<b>Tárgyi eszközök</b>											
<b>Pénzügyi szolg.tárgyi eszközei</b>											
- Ingatlanok	0	0	0								
- Egyéb gépek ber., felsz.	1 314	772	542	435		171	172		1 578	942	636
- Számítástechnikai eszk.	1 662	1 662	0	804		1 662	1 662		804	48	756
- Ügyviteltechnikai eszk.											
- Bútorok											
- Járművek	4 714	3 575	1 139	0	0	0	0	4 714	0	0	0
- Beruházásra adott előlegek											
<b>összesen</b>	7 690	6 009	1 681	1 239			0	6 547	2 362	990	1 392
<b>Nem közv. pügyil. szolg. tárgyi eszk.</b>											
- Ingatlanok											
- Egyéb gépek ber., felsz., járművek											
- Számítástechnikai eszk.											
- Ügyviteltechnikai eszk.											
- Bútorok											
- Beruházások											
- Beruházásra adott előlegek											
<b>összesen</b>	7 690	6 009	1 681	1 239			0	6 547	2 362	990	1 392
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>											
	376 101	62 197	313 904	72 363	0	0	0	6 547	441 817	154 799	287 118

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2004.**

## I. Általános rész

### I. A Társaság bemutatása

A HVB Jelzálogbank Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság, amelynek székhelye 1065 Budapest, Nagymező utca 44.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900

A Társaságot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. ( továbbiakban: Alapító ) alapította. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Társaság korábbi cégneve (Vereinsbank Hungaria Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-val a HypoVereinsbank Hungaria Rt és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Részvénytársaság, amelynek címe: 1054 Budapest, Akadémia utca 17. 2002. februárjában az egyedüli részvényes 1db egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlankezelő Kft részére. Ennek következtében a Társaság többszemélyes társasággá alakult át.

A Társaság alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2004. december 31-én 2.999 darab részvény a HVB Bank Hungary Rt, míg egy darab a BA-CA Ingatlankezelő Kft. tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2004. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: dr Nagy Gyula  
Ráczy Tibor
- külső igazgatósági tagok: dr Matthias Kunsch  
dr Doffek Jánosné  
dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Reinhard Madlencnik

Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőzstőke első részletét 15.141.937,50 DEM összegben, majd a második részlet átutalására 1998 október 29-én került sor 9.030.814,99 DEM összegben. Az Alapító ugyanebben az időpontban 5.969.185,01 DEM összegű tőketartalékot is a Társaság rendelkezésére bocsátott. A fentiek alapján az Alapító 1998. évben 3.000.000.000,- forint összegű tőzstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

A hitelintézet képviselőjére jogosult személyek:

- Rácz Tibor (Szeged, Szentháromság u. 75/b. )
- dr Nagy Gyula (1141 Budapest, Vadvirág u. 16. )

## **2. Éves beszámoló**

Az éves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és annak módosításai, a 250/2000 (XII.24. ) Kormányrendelet, valamint a számviteli politikában rögzítettek szerint készült.

A 2004. évi mérlegkészítés időpontja 2005. január 10.

A Társaság a könyvvezetés és beszámoló készítés során nem tért el a számviteli törvény 15. paragrafusában meghatározott számviteli alapelvektől.

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérleg sorok minden esetben a Társaság anyabankját, a HVB Bank Hungary Rt –t jelentik.

## **3. Választott könyvvizsgáló**

A Társaság könyvvizsgálója: Nagy Zsuzsanna, a KPMG Hungária Kft könyvszakértője. Igazolvány száma: 005421

## **4. Számviteli politika**

A Társaság a számviteli politikáját a 2000. évi C. törvény, valamint a 250/2000 (XII.24) kormányrendelet és ezek módosításainak előírásaival összhangban készítette el.

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

### **4.1 Pénzeszközök**

A Bank mérlegében a pénzeszközök között a Bank HVB Hungary Bank Rt-nél vezetett forint pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

### **4.2 Értékpapírok**

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek.

Az értékpapírokat a Bank lejáratig tartja és beszerzési értéken (a vételár részét képező kamattal csökkentett vételáron) szerepelteti könyveiben. Az értékpapírok egyedi minősítése alapján értékvesztést számol el a Bank, ha az eszköz könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti különbséget veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

### **4.3 Követelések**

A Társaság üzleti tevékenysége az alábbi három területre terjed ki

- üzleti ingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása mindkét devizában történhet.

#### **4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben**

A Bank a forintban fennálló követeléseket a mérlegben bekerülési értéken mutatja ki. A devizára szóló követelések értékelésére vonatkozó szabályokat jelen fejezet végén mutatjuk be.

A hitelintézetekkel szembeni egyéb pénzügyi szolgáltatásból eredő éven túli lejáratú követelések között mutatja ki a Bank - többek között - az önálló jelzálogjog kereskedelmi banknak halasztott fizetéssel történő viszonteladása esetén a kereskedelmi bankkal szemben - a hátralévő eladási ár összegében - fennálló követelését.

#### **4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben**

A Bank követeléseinek minősítése a 14/2001 PM rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és a HVB Jelzálogbank Rt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

A Bank értékvesztést akkor számol el, ha az adós minősítése alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülése között veszteségjellegű különbözet mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenti a Bank. A visszairás összeg azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget.

### **4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak**

A tárgyi eszközök és immateriális javak nyilvántartása bekerülési, beszerzési értéken történik, amelyet csökkent az eszközök terv szerinti halmozott értékcsökkenése, illetve – indokolt esetben - az elszámolt terven felüli értékcsökkenés, valamint növel a szükséges a terven felüli értékcsökkenés visszairásának összege. A Bank az üzembe nem helyezett, rendeltetésszerűen használatba nem vett tárgyi eszközöket a beruházások között bekerülési értéken mutatja ki.

---

A Bank által végzett tárgyi adómentes hitelintézeti szolgáltatás miatt, a bekerülési, beszerzési érték részét képezi az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó.

A terv szerinti értékcsökkenés számítása az eszközök hasznos élettartamára megállapított lineáris módszerrel történik. Az egyes eszköztípusokra jellemző leírási kulcsok az alábbiak:

- gépek, berendezések 14,5 %
- gépkocsik 20 %
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

Az 50 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

#### **4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek**

A Bank által kibocsátott, aukción forgalmazott jelzáloglevelek értékesítése történhet névértéken, névérték alatt vagy névérték felett. A Bank mérlegében a kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség soron a forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke szerepel.

A névérték és a vételár különbözetét a hátralévő lejáratú idő alatt időarányosan számolja el a Bank nyereségként/veszteségként a megfelelő időbeli elhatárolás számlával szemben.

#### **4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése**

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az átértékelés összevontan veszteséget / nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / bevételei között árfolyamveszteségként / árfolyamnyereségként számolja el.

#### **4.7 Tartalékképzés**

A Bank él a Hpt. adta lehetőséggel és korrigált mérlegfőösszegének 1%-áig általános kockázati céltartalékot képez.

Az általános kockázati céltartalék összege az Eredménykimutatásban 2003-ban az „Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből” között szerepelt, míg 2004-ben a megképzett összeg a 12/A soron jelenik meg.

Adózott eredményének 10%-át a Bank – a jogszabályi előírásoknak eleget téve – általános tartalékba helyezi.

#### **4.8 Állami kamattámogatás**

Az állam a magánszemélyek részére nyújtott lakáscélú jelzáloghitelek kamatainak csökkentése érdekében támogatást nyújt. A támogatás módja

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

2004-től kezdve csak forrásoldali vagy csak kiegészítő kamattámogatás mellett nyújtható hitel, a Társaság forrásoldali kamattámogatás mellett hitelez.

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapirhozamok alapján történt. 2004. augusztus 1-től ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK állampapirhozam, mértéke azonban megváltozott.

A támogatásoknak a Magyar Államkincstárral történő elszámolásának rendje is módosult, a támogatások összegének elszámolása az ún. toronymódszerrel történik a Pénzügyminisztériummal kötött megállapodás alapján.

Az állam által a lakáshitelek kamatterheinek csökkentése érdekében nyújtott kamattámogatás kamatbevételeként kerül elszámolásra. Minden támogatott lakáshitelhez a hatályos jogszabályok szerint megállapított támogatási kamatlábat rendelünk, amit a kamattal azonos módon naponta elhatárol a könyvelési rendszer. A hónap végén a napi elhatárolások összege a Magyar Államkincstártól megigénylésre, majd kiutalásra kerül.

#### **4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele**

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki bevételeként, azokat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

#### **4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba**

Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hibák akkor jelentősek a Bank számára, amennyiben előjel nélküli együttes hatásuk az 500 millió Ft-ot meghaladja. A Bank a már korábban közzétett adatok változását akkor tekinti lényegesnek, ha a megállapítások következtében a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik.



## II. Specifikus rész

### 1 Pénzeszközök

A Bank pénzforgalmi számláját a HVB Bank Hungary Rt vezeti 2003. január 1. óta. 2004. december 31-én a pénzeszközök állománya 90,524 ezer forint volt.

### 2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

2004. december 31-én a következő tőzsdén jegyzett, a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírokat birtokolta a Bank:

Megnevezés	Névérték (eFt)	Könyv szerinti érték (eFt)
2006/F	1.000.000	928.164
2006/G	1.000.000	927.050
2007/F	2.700.000	<u>2.646.226</u>
Befektetési célú		<u>4.501.440</u>
2005/G	500.000	492.430
2005/E	160.000	161.544
2005/I	500.000	<u>489.988</u>
Forgatási célú		<u>1.143.962</u>

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük a HVB Bank Hungary Rt-nél történik. A bank tulajdonában 2004. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

### 3 Követelések és kötelezettségek

#### 3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	adatok eFt-ban Kibocsátott jelzáloglevél miatt	
	Követelés	Kötelezettség		Követelés	Kötelezettség
Éven belül	6.287.881	567.995	2.833.784	1.266.750	
1-5 évig	12.114.000	5.509.011	6.225.824	41.437.002	
5 éven túl	41.831.662	6.259.353	11.504.300	21.800.228	
<b>Összesen</b>	<b>60.233.543</b>	<b>12.336.359</b>	<b>20.563.908</b>	<b>64.503.980</b>	

A Társaság üzletágai között 2004-ben is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékesíti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt

önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 56.687.422 ezer forint értékben (2003. december 31.: 39.530.399 eFt).

A 64.503.980 ezer forint összegű forrás a Társaság által a 2001. és 2004. december 31. között kibocsátott és 2004. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

### 3.2 Deviza eszközök és források

	2003		EUR	2004	
	EUR	eFt		CHF	eFt
Eszközök	42.575.662	11.164.616	52.314.830	200.151	12.897.175
Források	41.535.127	10.891.756	50.088.290	200.004	12.350.082

A Társaság tulajdonában 2004. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

## 4 Időbeli elhatárolások

### 4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2003	adatok eFt-ban 2004
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	125.490	360.905
Egyéb bevétel elhatárolás	<u>5.831</u>	<u>11.155</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>131.321</u>	<u>372.060</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	<u>330.636</u>	<u>336.890</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>461.957</u>	<u>708.950</u>

### 4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2003	adatok eFt-ban 2004
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	285.118	869.003
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	-	<u>60.257</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>285.118</u>	<u>929.260</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	1.601.824	3.921.567
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	<u>39.173</u>	<u>4.901</u>
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>1.640.997</u>	<u>3.926.468</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>1.926.115</u>	<u>4.855.728</u>

## 5 Készletek

A Társaság 2004. december 31-én készlettel nem rendelkezik

## 6 Mérlegen kívüli tételek

	2003	adatok eFt-ban 2004
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	1.530.785	1.323.595
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	241.382	249.378
Függő kötelezettségek összesen	<u>1.772.167</u>	<u>1.572.973</u>

## 7 Függővé tett kamatok

	2003	adatok eFt-ban 2004
Függővé tett kamat	1.549	3.674

## 8 Nagykokozat

2004. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

	Adatok MFt-ban 2004. december 31.
Szavatoló tőke	4.534
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	453
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	36.272
Egy hitelfelvevőnek a Társaság által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	1.133

2004. december 31-én az egy hitelfelvevőhöz a Bank által kihelyezhető hitelek együttes összege két hitelfelvevőnél haladta meg a megengedett maximumot (a szavatoló tőke 25 %-át). A túllépés fedezeteként a Bank Austria Creditanstalt AG óvadékba helyezett a Bank javára 13 millió euro névértékű osztrák állampapírt.

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 5.997.939 ezer forint volt.

## 9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	193.000	72.000			265.000
Általános tartalék	58.059	148.927			206.986
Értékvesztés	32.848	66.703	25.810	-642	73.099

## 10 Saját kibocsátású értékpapírok

A forintkihelyezések forrásigényét a Társaság jelzáloglevél kibocsátásával fedezi. A 2001. év végi 2.000.000 ezer forintos állomány 2002. év végére 9.800.000 ezer forintra nőtt. 2002. novembere óta a kibocsátás nyilvánosan, kibocsátási program keretében és zárt körben egyaránt történik. 2003-ban került sor a nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdéi bevezetésére, aminek eredményeként megnőtt a papírok likviditása és a piaci szereplők számára megbízható befektetési lehetőséget nyújt.

2004 december 31-én a kibocsátott értékpapírok állománya 64.503.980 ezer forint volt.

## 11 Eredmény és saját tőke

	2003.	2004.
- Adózás előtti eredmény	705.379 eFt	1.770.683 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-124.793 eFt	-281.415 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-58.059 eFt	-148.927 eFt

**Mérleg szerinti eredmény** **522.527 eFt** **1.340.341 eFt**

	2003.	2004.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	222.279 eFt	744.806 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	58.059 eFt	206.986 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	522.527 eFt	1.340.341 eFt

**Saját tőke** **4.585.783 eFt** **6.074.852 eFt**

## 12 Általános igazgatási költségek

	adatok eFt-ban	
	2003.	2004.
Anyagköltség	7.210	5.378
Béreköltség	208.005	326.257
Személyi jellegű egyéb kifizetés	8.416	11.266
Társadalombiztosítási járulék	<u>71.943</u>	<u>111.957</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	288.364	449.480
Értékcsökkenési leírás	57.658	98.166
Egyéb költségek	263.477	283.469
ebből:		
- bérleti díjak	26.288	21.136
- oktatás, továbbképzés	3.057	4.369
- reklám, hirdetés	16.901	13.867
- jogi, tanácsadói díjak	108.320	75.767
- más vállalkozóknak fizetett díjak	15.303	22.391
- egyéb költségek	93.608	145.939

A tanácsadói díjak csökkenését elsősorban két tényező okozta:

- egy 2004-ben életbe lépett jogszabály alapján az év második felében az önálló zálogjog-vásárlással kapcsolatban előírt problémamentességi nyilatkozatot nem a Banknak kell beszereznie, így annak költségét is az eladó viseli,
- a másik tényező a vagyonellenőri díj csökkenése volt, mivel 2004-ben a díj vetítési alapja megváltozott,
- a személyi jellegű ráfordítások jelentős mértékű növekedését részben az okozza, hogy 2004-ben került sor előző évről áthúzódó feladatok megoldásának honorálására.

## 13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2003	2004
Főfoglalkozású munkavállalók	15 fő	17 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	17 fő	15 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>32 fő</i>	<i>32 fő</i>

	2003	2004	adatok eFt-ban
Főfoglalkozású munkavállalók	87.745	189.731	
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	120.260	136.526	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8.416	11.266	

#### 14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2004-ben ez az összeg 68.552 ezer forint (2003-ban: 87.725 eFt) volt. A 2004. évi költségek alatta maradnak a megelőző évinek, mivel a beszámolási évben kevesebb jelzáloglevél kibocsátás történt.

#### 15 Társasági adóalap korrekció

<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>103.426</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	99.150
Bírság	71
Egyéb növelő jogcím	1.750
Önellenőrzés miatt	2.455
<u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	<u>115.266</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	99.150
2003. évi elhatárolás visszavét miatt	594
Egyéb csökkentő jogcím	600
Iparüzési adó 25%-a	14.922

#### 16 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2004. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után. Az Igazgatóság tagjai közül 2004-ben senki nem kapott belső hitelt.

Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok számára a jogszabály nem engedi meg betétek gyűjtését, a Bank nem tagja az Országos Betétbiztosítási Alapnak. Nem tagja továbbá a Befektetővédelmi Alapnak sem.

**17 A Bank fontosabb mutatószámai**

		<b>2003.</b>	<b>2004.</b>
<b>Saját tőke – fedezettség</b>			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	7,3%	6,9%
<b>ROE</b>			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	12,7%	24,5%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	19,4%	49,6%
<b>Tőkeáttételi mutató</b>			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1367,4%	1449,5%
<b>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</b>			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	4,9%	5,6%
<b>Likviditási ráta</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	208,9%	587,0%

Budapest, 2005. február 04.



a vállalkozás vezetője

**HVB Jelzálogbank Rt.**

4.

*Néve*

## 1 Bevezető

Az 1998-ban alapított HVB Jelzálogbank Rt-t (Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2002. január 1-től két tulajdonos, a

- HVB Bank Hungary Rt, valamint a
- BA/CA Ingatlankezelő Kft birtokolja.

Az elmúlt két évhez hasonlóan erősödött a Bank refinanszírozó szerepe, az üzleti volumen döntő részét ez az üzlettípus teszi ki. A Bank meghatározó szerep betöltésére törekszik a kijelölt piaci szegmensekben, 2004-ben a piacon lévő jelzáloglevelekben a részesedése 5,5%-ra növekedett. A kibocsátott jelzáloglevelek hosszúlejratú, biztos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiaci szereplőknek.

## 2 Üzletpolitika

### 2.1 Termékkialakítás

A Bank szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. A magyar pénzpiacon jelenleg három jelzálogbank működik szakosított pénzügyintézeti besorolással. Ezek alapvetően olyan hosszúlejratú hitelek nyújtásával foglalkoznak, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékaul a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Bank üzleti tevékenységét 2004-ben – a korábbi évekhez hasonlóan - a következő területeken fejttette ki:

- üzleti ingatlan-finanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések

#### 2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás

A vállalati ügyfelek részére továbbra is egyénre szabott, strukturált finanszírozási igényeket kielégítő konstrukciók kerültek kidolgozásra. A kölcsönöket alapvetően – a korábbi évekhez hasonlóan - devizában nyújtja a Bank. A finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak.

A kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építés, illetve fejlesztés, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsősorban biztosítéka a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, a konkrét projekthez kapcsolódó biztosítékokat is kiköt a Jelzálogbank.

2004-ben az üzleti terület ismét dinamikusan növekedett, ami azt mutatja, hogy a viszonylagos stagnálás után nő a kereslet a termék iránt. A növekedést alapvetően két okra lehet visszavezetni. Az egyik ok, hogy a Bank terjeszkedni kíván a piacnak ebben a



szegmensében, elsősorban a kisebb ingatlanfejlesztő cégek kiszolgálásával. A másik fontos indok, hogy az euro hitelkamatok folyamatosan csökkennek, s ez a tény a hitelfelvevőket a devizahitelek felé irányítja.

A következő év tervei között az szerepel, hogy ennek az üzletágnak a forgalmát jelentősen növeljük.

### **2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása**

A Bankot sújtó versenyhátrány megszűntével, 2000-ben gyorsított ütemben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A terméket azon devizabelföldi magánszemélyek vehetik igénybe, akiket egyrészt a Bank hitelképesnek minősít, másrészt pedig akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által épített értékesítési célú új lakások megvásárlásához kívánják azt igénybe venni.

A 2003. évi jogszabályváltozások után azt várta a Bank, hogy ezen üzleti terület forgalma jelentősen visszaesik részben az új jogszabályi feltételek miatt, részben pedig azért, mert a szabályváltozások ismeretében sok esetben későbbre tervezett ingatlanvásárlások is 2003-ban valósultak meg.

Tovább erősítette a negatív előrejelzéseket, hogy a jelentős kereskedelmi bankoknál rendkívüli mértékben megnőtt a lakossági devizahitelek kihelyezése, többszörösen túlszárnyalva a forintbitelek nagyságrendjét.

A várakozásokkal szemben azonban jelentős növekedés volt tapasztalható a lakossági hitelek állományának növekedésében, aminek alapvetően az az oka, hogy a Bank a vártnál több lakóingatlan vevőhitelezésében tudott részt venni.

Az üzletág fejlődésének egyik iránya az év végén elindított devizahitelezés, amikor a lakossági ügyfeleknek svájci frankban, illetve euroban nyújtunk hiteleket. A piaci tapasztalatok azt mutatják, hogy igény van ezekre a termékekre.

### **2.1.3 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések**

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések teljesen új tevékenységként, a 2002. üzleti év során indultak el. Ezen kívül a Bank foglalkozik olyan önálló zálogjogok megvásárlásával is, amely ügyletek üzleti ingatlanokhoz köthetőek és külföldi devizában valósulnak meg.

A lakáscélú kereskedelmi együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (kereskedelmi bank és a Jelzálogbank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése. Így a

- a kereskedelmi bank jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a Bank – a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett – megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

2002. és 2003. években rendkívüli mértékben – minden más üzlettípust meghaladóan – fejlődött ez az üzletág. Ezekben az években a partner kereskedelmi bankoknál jelentősen

megnőtt a forinthitelek iránti kereslet, s ezeket a kihelyezéseket a Bank kedvező feltételekkel tudta refinanszírozni. A növekedés csúcspontja 2003-ban volt, amikor az éves növekedés meghaladta a 437 százalékot.

2004-ben a növekedés mértéke 43,4 százalék volt, Mindhárom üzletág aktivitása növekedett 2004-ben, de a legnagyobb fejlődés – ebben az évben is - az önálló zálogjog vásárlás területén következett be, a kihelyezések között ez a terület szerepel a legnagyobb súllyal.

### **3 Forrásbevonás**

#### **3.1 Jelzáloglevél**

A 2001-ben megvalósult mindösszesen 2 milliárd forint összegű jelzáloglevél-kibocsátást követően 2004. december 31-én 64,5 milliárd forintot tett ki a Bank által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek összege. Ezek az értékpapírok részben zárt, részben nyílt kibocsátásúak.

Tekintettel a piacon mutatkozó jelentős mértékű lakossági devizahitelezésre, felerősödött az igény olyan devizában kibocsátandó jelzáloglevél iránt, amely mögé állami kamattámogatás rendelhető. Az elmúlt években ennek nem volt meg a jogszabályi lehetősége, mostanra azonban elhárult az akadály a kibocsátás elől. A Bank a következőkben - amennyiben az igények elérik a gazdaságos mértéket – élni kíván a kibocsátás lehetőségével.

#### **3.2 Deviza kölcsönök**

A Bank az üzleti ingatlanok finanszírozására, a nem lakáscélú önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések refinanszírozásához, valamint a 2004 végén elindított lakossági lakásfinanszírozáshoz hosszúlejáratú deviza hiteleket vesz fel külföldi, illetve magyar pénzintézetektől.

#### **3.3 Szavatoló tőke változása**

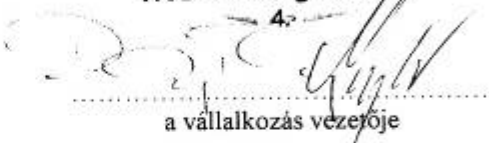
A Bank szavatoló tőkéje 2004. december 31-én 4.534 millió forint volt az előző év végi 4.432 millió forinttal szemben. A növekedés oka a 2004. évi kiemelkedő eredmény, amelyből 1.340 millió forint eredménytartalékba, 149 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

## 4 Számítástechnikai fejlesztés

A Bank a 2004. évben több informatikai fejlesztést hajtott végre, amelyekkel részben a Pénzügyminisztérium által megállapított új elszámolási rendszer kezelhető, részben pedig egy új adatbáziskezelő rendszerrel az önálló zálogjog vásárlás nyilvántartása pontosabb, automatizáltabb és gyorsabb lett.

Budapest, 2005. február 04.

HVB Jelzálogbank Rt.



a vállalkozás vezetője

3. 2005. ÉVRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ



**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
A HVB Jelzálogbank Zrt.  
2005. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**



## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



**KPMG Hungária Kft.**  
Váci út 99.  
H-1139 Budapest  
Hungary

Telefon: +36 (1) 887 71 00  
+36 (1) 270 71 00  
Telefax: +36 (1) 887 71 01  
+36 (1) 270 71 01  
e-mail: info@kpmg.hu  
Internet: www.kpmg.hu

### Független Könyvvizsgálói Jelentés

A HVB Jelzálogbank ZRt. tulajdonosainak

Elvégeztük a HVB Jelzálogbank ZRt. (továbbiakban „a Bank”) 2005. december 31-i mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 106.755.579 eFt, a mérleg szerinti eredmény 1.564.057 eFt nyereség -, valamint a 2005. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Bank 2005. évi éves beszámolójának részeit képezik. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

A könyvvizsgálatot a Magyar Könyvvizsgálói Kamara által kiadott Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok (amelyek minden lényeges vonatkozásban összhangban állnak a Nemzetközi Könyvvizsgálói Standardokkal) és a Magyarországon érvényben lévő, a könyvvizsgálatra vonatkozó törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló ténytárait alátámasztó bizonylatok szűrőpróbaszerű vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a független könyvvizsgálói jelentés megadásához.

A könyvvizsgálat során a Bank éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint állították össze. Véleményünk szerint az éves beszámoló a HVB Jelzálogbank ZRt. 2005. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2006. február 3.

KPMG Hungária Kft.  
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi  
Partner

Nagy Zsuzsanna  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 005421

HVB Jelzálogbank Zrt.

MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)					Adatok ezer forintban
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>					
01	1	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>90 524</b>		<b>329 061</b>
02	2	<b>ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)</b>	<b>5 645 402</b>		<b>6 362 019</b>
03	a)	forgatási célú	1 143 962		1 855 214
04	b)	befektetési célú	4 501 440		4 506 805
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	3	<b>HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)</b>	<b>60 233 543</b>		<b>71 669 750</b>
06	a)	látra szóló	16 820		1 963
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	60 216 724		71 667 787
08	ba)	éven belüli lejáratú	6 271 062		15 783 082
09		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	4 909 686		13 061 630
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	53 945 662		55 884 705
13		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	19 522 502		21 792 030
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
18		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
	3/A.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	4	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)</b>	<b>20 563 908</b>		<b>26 823 649</b>
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	20 563 908		26 823 649
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 833 784		2 902 785
22		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	17 730 124		23 920 864
25		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
26		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b)	befektetési szolgáltatásból			-
28		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
29		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba)	tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
31	bb)	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó követelés			
32	bc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni követelés			
33	bd)	elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelés			
34	be)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A.	Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	5	<b>HITELVISZONYT MEGTÉSTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)</b>			
36	a)	helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem érve az állampapírokat)			
37	aa)	forgatási célú			
38	ab)	befektetési célú			
39	b)	más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba)	forgatási célú			
41		Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
42		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43		- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb)	befektetési célú			
45		Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
46		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A.	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	6	<b>RÉSZVÉNYEK ÉS MÁΣ VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK (48+51)</b>			
48	a)	részvények, részesedések forgatási célra			
49		Ebből: - kapcsoló vállalkozás által kibocsátott			
50		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
51	b)	változó hozamú értékpapírok			
52	ba)	forgatási célú			
53	bb)	befektetési célú			
	6/A.	Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	7	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSZESÉDESEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)</b>			
55	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
56		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
	7/A.	Befektetési célú részvények, részesedések értékelési különbözete			



Adatok ezer forintban					
Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
55	<b>8</b>	<b>RÉSZVÉNYEK, RÉSESEDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)</b>			
56	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
57		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59		Ebből - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	<b>9</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)</b>	<b>285 726</b>		<b>245 867</b>
61	a)	immateriális javak	285 726		245 867
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	<b>10</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)</b>	<b>1 392</b>		<b>19 388</b>
64	a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			19 388
65	aa)	ingatlanok			
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			14 513
67	ac)	beruházások			4 875
68	ad)	beruházásra adott előlegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	1 392		
70	ba)	ingatlanok			
71	bb)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	1 392		
72	bc)	beruházások			
73	bd)	beruházásra adott előlegek			
74	c)	tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	<b>11</b>	<b>SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>			
76	<b>12</b>	<b>EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)</b>	<b>525 492</b>		<b>591 479</b>
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	525 492		591 479
79		Ebből - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés			
80		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
81	12/A	Egyéb eszközök értékelési különbözete			
82	12/B	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
83	<b>13</b>	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)</b>	<b>708 950</b>		<b>714 366</b>
84	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	372 060		535 791
85	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	336 890		178 575
86	c)	halasztott ráfordítások			
87		<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>88 054 938</b>		<b>106 755 579</b>
88		<b>EBBŐL: (1.+2.a)+3.a)+3.ba)+3c.)+4.aa)+4.b)+5.aa)+5.ba)+6.a)+6.ba)+11+12+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,12/A, és 12/B előbbi alitételekhez kapcsolódó tétel)</b>	<b>10 881 644</b>		<b>21 463 584</b>
89		<b>- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.b)+3.bb)+4.ab)+5.ab)+5.bb)+6.bb)+7.+8.+9.+10+2/A,3/A,4/A,5/A,6/A,7/A,12/A 12/B-tételek előbbi alitételekhez kapcsolódó értékel)</b>	<b>76 464 344</b>		<b>84 577 629</b>

Sor- szám	A tétel megnevezése		Adatok ezer forintban	
	a	b	Előző év	Előző év (ek) módosításai
			e	d
				Tárgyév
			e	e
	<b>FORRÁSOK ( passzívák )</b>			
90	<b>1.</b>	<b>HITELINTÉZETEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)</b>	<b>12 336 359</b>	<b>-</b>
91	a)	látra szóló		
92	b)	meghatározott időre leköötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	12 336 359	-
93	ba)	éven belüli lejáratú	567 995	13 277 884
94		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	567 995	13 277 884
95		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
96		- MNB-vel szemben		
97		- elszámolóházzal szemben		
98	bb)	éven túli lejáratú	11 768 364	8 631 360
99		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	8 104 007	8 631 360
100		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
101		- MNB-vel szemben		
201		- elszámolóházzal szemben		
103	c)	befektetési szolgáltatásból		
104		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
105		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
106		- elszámolóházzal szemben		
107	1/A	Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete		
108	<b>2.</b>	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (103+107+117)</b>		
109	a)	takarékbetétek		
110	aa)	látraszóló		
111	ab)	éven belüli lejáratú		
112	ac)	éven túli lejáratú		
113	b)	egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból		
114	ba)	látra szóló		
115		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
116		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
117	bb)	éven belüli lejáratú		
118		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
119		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
120	bc)	éven túli lejáratú		
121		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
122		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
123	c)	befektetési szolgáltatásból		
124		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
125		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
126	ca)	tőzsdéi befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
127	cb)	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség		
128	cc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség		
129	cd)	elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni kötelezettség		
130	ce)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség		
131	2/A.	Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek értékelési különbözete		
132	<b>3.</b>	<b>KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)</b>	<b>64 503 980</b>	<b>71 528 180</b>
133	a)	kibocsátott kötvények		
134	aa)	éven belüli lejáratú		
135		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
136		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
137	ab)	éven túli lejáratú		
138		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
139		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
140	b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	64 503 980	71 528 180
141	ba)	éven belüli lejáratú	1 266 750	8 800 000
142		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		336 980
143		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
144	bb)	éven túli lejáratú	63 237 230	62 728 180
145		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	19 479 690	13 758 080
146		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
147	c)	számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok		
148	ca)	éven belüli lejáratú		
149		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
150		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
151	cb)	éven túli lejáratú		
152		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
153		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
154	<b>4.</b>	<b>EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)</b>	<b>18 819</b>	<b>29 107</b>
155	a)	éven belüli lejáratú	18 819	29 107
156		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
157		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
158		- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása		

Sor- szám	A tétel megnevezése		Adatok ezer forintban	
			Előző év	Előző év (ek) módosításai
			Adatok ezer forintban	
		Tárgyév		
159	b)	éven túli lejáratú		
160		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
161		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
162	4/A	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
163	5.	<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)</b>	<b>4 855 728</b>	<b>5 154 156</b>
164	a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	929 260	1 285 679
165	b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 926 467	3 868 477
166	c)	halasztott bevételek		
167	6.	<b>CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)</b>	<b>265 000</b>	<b>322 000</b>
168	a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre		
169	b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövöbeni) kötelezettségekre		
170	c)	általános kockázati céltartalék	265 000	322 000
171	d)	egyéb céltartalék		
172	7.	<b>HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)</b>		
173	a)	alarendelt kölcsöntőke		
174		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
175		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
176	b)	szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása		
177	c)	egyéb hátrasorolt kötelezettség		
178		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben		
179		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
180	8.	<b>JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
181		Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
182	9.	<b>JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>		
183	10.	<b>TŐKETARTALÉK (176+177. sor)</b>	<b>782 918</b>	<b>782 918</b>
184	a)	ázsói (részvénykibocsátásból)		
185	b)	egyéb	782 918	782 918
186	11.	<b>ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	<b>206 986</b>	<b>380 770</b>
187	12.	<b>EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>744 806</b>	<b>2 085 147</b>
188	13.	<b>LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>		
189	14.	<b>ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>		
190	a)	érték helyesbítés értékelési tartaléka		
191	b)	valós értékelés értékelési tartaléka		
192	15.	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>1 340 341</b>	<b>1 564 057</b>
193	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>88 054 938</b>	<b>106 755 579</b>
194	<b>EBBŐL: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.a)+1.ba)+1.c)+1/A+2.aa)+2.ab)+2.ba)+2.bb)+2.c)+2/A+3.aa)+3.ba)+3.ca)+4.a)+4/A)</b>		<b>1 853 565</b>	<b>22 106 991</b>
195	<b>- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1.bb)+2.ac)+2.bc)+3.ab)+3.bb)+3.cb)+4.b)+7.)</b>		<b>75 005 594</b>	<b>71 359 540</b>
196	<b>- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>		<b>6 075 052</b>	<b>7 812 892</b>

Budapest, 2006.február 03.

HVB Jelzálogbank Zrt.

4.

a vállalkozás vezetője

HVB Jelzálogbank Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)		Adatok ezer forintban		
Sor-szám	A tábl. megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosítottai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	<b>I. Kapott kamatok és kamajellegű bevételek</b>	8 532 613	-	10 147 498
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (lévő) kamatbevételek	419 688		491 338
3.	Ebből - kapcsolattalálkozattól		-	
4.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamajellegű bevételek	8 112 925		9 656 160
6.	Ebből - kapcsolattalálkozattól	886 606	-	852 911
7.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
8.	<b>II. Fizetett kamatok és kamajellegű ráfordítások</b>	6 132 474	-	6 999 115
9.	Ebből - kapcsolattalálkozattól	207 569		233 966
10.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	<b>Kamatkülönbözet (1-2)</b>	2 400 138	-	3 148 383
12.	<b>J. Bevételek értékpapírokból</b>		-	
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részeseésekből (osztalék, részeseés)		-	
14.	b) bevételek kapcsolattalálkozásban lévő részeseésekből (osztalék, részeseés)		-	
15.	c) bevételek egyéb részeseésekből (osztalék, részeseés)		-	
16.	<b>K. Kapott (járdó) juttalék- és díjbevételek</b>	328 856		16 783
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	328 856		16 783
18.	Ebből - kapcsolattalálkozattól			
19.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedeési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből - kapcsolattalálkozattól			
22.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	<b>L. Fizetett (fizetendő) juttalék- és díjráfördítések</b>	79 654		45 425
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításából	943		3 590
25.	Ebből - kapcsolattalálkozások	943		1 454
26.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozások			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításából (kivéve a kereskedeési tevékenység ráfordításait)	78 710		41 835
28.	Ebből - kapcsolattalálkozások	67 121		32 377
29.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozások			
30.	<b>M. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)</b>	132 333		135 364
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	257 926		690 613
32.	Ebből - kapcsolattalálkozattól			
33.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
34.	- értékelési különbözet			
34.	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításából	125 593		555 249
35.	Ebből - kapcsolattalálkozások			
36.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozások			
37.	- értékelési különbözet			
37.	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedeési tevékenység bevétele)			
38.	Ebből - kapcsolattalálkozattól			
39.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
40.	- forgatási célú értékpapírok értékesítésének visszalírása			
41.	- értékelési különbözet			
41.	d) befektetési szolgáltatás ráfordításából (kereskedeési tevékenység ráfordítás)			
42.	Ebből - kapcsolattalálkozások			
43.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozások			
44.	- forgatási célú értékpapírok értékesítése			
45.	- értékelési különbözet			
45.	<b>N. Egyéb bevételek üzleti tevékenységéből</b>	2 815		547
46.	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	2 093		69
47.	Ebből - kapcsolattalálkozattól			
48.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
49.	b) egyéb bevételek	722		478
50.	Ebből - kapcsolattalálkozattól			
51.	- egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozástól			
52.	- közzalék értékesítésének visszalírása			
53.	<b>O. Általános igazgatási költségek</b>	738 327		726 538
54.	a) személyi jellegű ráfordítások	449 480		464 268

55	aa) bérköltség	326 257		334 489
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	11 266		13 901
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
59	ac) bérjárulékok	111 957		115 878
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
62	b) egyéb gazdasági költségek (anyagjellegű ráfordítások)	288 846		262 270
63	9. Értékvesztési leírás	98 166		118 580
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	64 421	-	285 133
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai			
66	Ebből: - kapcsoló vállalkozások			
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások			
68	b) egyéb ráfordítások	64 421		285 133
69	Ebből: - kapcsoló vállalkozások			
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások			
71	- kézzelvezetett értékesítések			
72	kötelezettségekre	66 703		49 555
73	a) értékesítés követelések után	66 703		49 555
74	b) kockázati célú tartaléklépcsős a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
75	12. Értékvesztés visszatérítés követelések után és kockázati célú tartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	25 810		44 221
76	a) értékesítés visszatérítés követelések után	25 810		44 221
77	b) kockázati célú tartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
78	12/A. Általános kockázati célú tartalék képzés és felhasználás különbözete	72 000		57 000
79	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsoló- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
80	14. Értékvesztés visszatérítés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsoló- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
81	15. Szekciós üzleti tevékenység eredménye	1 770 683		2 063 067
82	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-6+7-b)-8-9-10.b)-11+12-13+14	1 768 590		2 062 998
83	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)	2 093		69
84	16. Rendkívüli bevételek			
85	17. Rendkívüli ráfordítások			
86	18. Rendkívüli eredmény (16-17)			
87	19. Adózás előtti eredmény (+15+18)	1 770 683		2 063 067
88	20. Adófizetési kötelezettség	281 415		325 226
89	21. Adózott eredmény (+19-20)	1 489 268		1 737 841
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (+)	- 148 927		-173 784
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
92	24. Jóváhagyott osztalék és részesedés			
93	Ebből: - kapcsoló vállalkozások			
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások			
95	25. Mérleg szerinti eredmény (+21+22+23-24)	1 340 341		1 564 057

HVB Jelzálogbank Zrt.

  
Kvállalkozás vezetője

Budapest, 2006. február 03.

ezer Ft-ban

Megnevezés		2004. év	2005. év
01.	Kamatbevételek	8 532 613	10 147 498
02.	+ Egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételei	257 926	690 613
03.	+ Egyéb bevételek (értékvesztés-visszaírás kivételével)	331 671	17 330
04.	+ Befektetési szolgáltatások bevételei		
05.	+ Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatások bevételei		
06.	+ Osztalék bevétel		
07.	+ Rendkívüli bevétel		
08.	- Kamatráfordítások	6 132 474	6 999 115
09.	- Egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításai	126 536	558 839
10.	- Egyéb ráfordítások (értékvesztés kivételével)	136 421	342 133
11.	- Befektetési szolgáltatások ráfordításai	78 710	41 835
12.	- Nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai		
13.	- Általános igazgatási költségek és értékesítéskor keletkező leírás	836 493	845 118
14.	- Rendkívüli ráf. (ide nem értve a tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség összegét)		
15.	- Tárgyévi társasági adó fizetési kötelezettség	281 415	325 226
16.	- Kifizetett osztalék		
17.	<b>MŰKÖDÉSI PÉNZÁRAMLÁS (01.-16. sorok)</b>	<b>1 530 161</b>	<b>1 743 175</b>
18.	+/- Kötelezettség állományváltozása ( ha növ. +, ha csökk. -.)	20 931 522	16 664 373
19.	+/- Követelés állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-23 666 829	-17 767 269
20.	+/- Készlet állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	0	0
21.	+/- Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	1 704 293	-711 252
22.	+/- Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása (ha növ. -, ha csökk. +)	-3 357 478	-5 365
23.	+/- Beruházások (beleértve az előleget is ) állományának változása (ha növ. -, ha csökk. +)		-4 875
24.	+/- Immateriális javak állományának a változása (ha növ. -, ha csökk. +)	26 497	39 859
25.	+/- Tárgyie.-ök (a ber.-ök és a ber.-i előlegek kiv.-vel) netto é.-ben beköv. állvált. (ha növ. -, ha csökk.+)	289	-13 121
26.	+/- Aktív időbeli elhat. állvált. ( ha növ. -, ha csökk. +)	-246 993	-5 416
27.	+/- Passzív időbeli elhat. állvált. (ha növ. +, ha csökk. -)	2 929 613	298 428
28.	+ Részvénykihozás az eladási árfolyamon *		
29.	+ Jogszabály alapján véglegesen kapott pénzeszközök (tőkeemelés)		
30.	- Jogszabály alapján véglegesen átadott pénzeszközök		
31.	- Bevont saját részvény, vagyonyjegy névértéke		
32.	<b>NETTÓ PÉNZÁRAMLÁS (17.-31. sorok)</b>	<b>-148 925</b>	<b>238 537</b>
33.	ebből: - készpénz (forint- és valutapénztár) állományváltozása		
34.	számlapénz (elsz. betét, és egyéb látra szóló betét az MNB-nél vagy más hitelintézetnél) állvált.-sa	-148 925	238 537

**Immateriális javak és Tárgyi eszközök állományának alakulása**

2005.12.31

adatok eFt-ban

Eszközök	2005.01.01 nyitó összegek		2005. évi növekedések		2005. évi csökkenések			2005-ben elszámolt Écs.		2005.12.31 záró összegek	
	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Beszerezés Bruttó érték	Egyéb Bruttó érték	Értékelés Bruttó érték	Egyéb Bruttó érték	Elszámolt Écs.	Bruttó érték	Halmazott Écs.	Nettó érték
<b>Immateriális javak</b>											
- Bérleti jog											
- Egyéb vagyoni jogok											
- Szoftverek	439 535	153 809	285 726	75 744				115 603	515 279	269 412	245 867
<b>összesen</b>	439 535	153 809	285 726	75 744				115 603	515 279	269 412	245 867
<b>Tárgyi eszközök</b>											
<b>Pénzügyi szolg.tárgyi eszközei</b>											
- Ingatlanok	0	0	0	0							
- Egyéb gépek ber., felsz.	1 578	942	636	226				600	1 804	1 542	262
- Számítástechnikai eszköz.	804	48	756	20				278	824	326	498
- Ügyviteltechnikai eszköz.											
- Bútorok											
- Járművek	0	0	0	15 852				2 099	15 952	2 099	13 753
<b>összesen</b>	2 382	990	1 392	16 098				2 977	18 480	3 967	14 513
<b>Beruházás</b>											
<b>Nem közv.pülgyl. szolg. tárgyi eszköz.</b>											
- Ingatlanok											
- Egyéb gépek ber., felsz. járművek											
- Számítástechnikai eszköz.											
- Ügyviteltechnikai eszköz.											
- Bútorok											
- Beruházások											
- Beruházásra adott előlegek											
<b>összesen</b>											
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	2 382	990	1 392	20 973				2 977	23 355	3 967	19 388
<b>Immateriális eszközök összesen</b>	441 917	154 799	287 118	96 717	0	0	0	118 580	538 634	273 379	265 255

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2005.**



## I. Általános rész

### 1. A Bank bemutatása

A HVB Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Bank, amelynek székhelye 1065 Budapest, Nagymező utca 44.), szakosított hitelintézetként működő jelzálog-hitelintézet. Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-043900

A Bankot 1998. június 8-án 3.000.000 ezer forint alaptőkével a Bayerische Vereinsbank AG. ( továbbiakban: Alapító ) alapította. 1998. szeptember 1-én az Alapító fuzionált a Bayerische Hypoteken- und Wechsel Bank AG-val, amelynek alapján az Alapító új neve: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG., székhelye: 80548 München Am Tucherpark 16. lett. A fúzió következtében a Bank korábbi cégneve (Vereinsbank Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával a HypoVereinsbank Hungaria Rt és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyesülésével létrejött a HVB Bank Hungary Zrt., amelynek címe: 1054 Budapest, Akadémia utca 17. 2002. februárjában az egyedüli részvényes 1db egymillió forint névértékű részvényt értékesített a BA-CA Ingatlankezelő Kft részére. Ennek következtében a Bank többszemélyes Bankká alakult át.

A Bank alaptőkéje 3.000 darab 1.000.000 forint névértékű részvényből áll, amely részvények szavazati joggal járnak és azonos jogokat hordoznak. Valamennyi részvény névre szóló, kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. 2005. december 31-én 2.999 darab részvény a HVB Bank Hungary Zrt., míg egy darab a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft tulajdonában volt.

Az Igazgatóság tagjai 2005. december 31-én:

- belső igazgatósági tagok: dr Nagy Gyula  
Rácz Tibor  
Lengyel Péter
- külső igazgatósági tagok: dr Matthias Kunsch  
dr Doffek Jánosné  
Mag. Markus Winkler  
dr Bruno Ettenauer  
Mag. Reinhard Madlencnik

Az Alapító 1998. június 10-én bocsátotta rendelkezésre a tőzrstőke első részletét 15.141.937,50 DEM összegben, majd a második részlet átutalására 1998 október 29-én került sor 9.030.814,99 DEM összegben. Az Alapító ugyanebben az időpontban 5.969.185,01 DEM összegű tőketartalékot is a Bank rendelkezésére bocsátott. A fentiek alapján az Alapító 1998. évben 3.000.000.000,- forint összegű tőzrstőke és 782.918.306,25 forint tőketartalék befizetést hajtott végre.

A hitelintézet képviselőire jogosult személyek:

- Rácz Tibor (Szeged, Szentháromság u. 75/b. )
- dr Nagy Gyula (1141 Budapest, Vadvirág u. 16. )
- Lengyel Péter (1026 Budapest, Pasaréti út 76.)

## **2. Éves beszámoló**

Az éves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és annak módosításai, a 250/2000 (XII.24.) Kormányrendelet, valamint a számviteli politikában rögzítettek szerint készült.

A 2005. évi mérlegkészítés időpontja 2006. január 10.

A Bank a könyvvezetés és beszámoló készítés során nem tért el a számviteli törvény 15. paragrafusában meghatározott számviteli alapelvektől.

A mérlegben a kapcsolt vállalkozásokkal kapcsolatos mérlegsorok minden esetben a Bank anyabankját, a HVB Bank Hungary Zrt. –t jelentik.

## **3. Választott könyvvizsgáló**

A Bank könyvvizsgálója: Nagy Zsuzsanna, a KPMG Hungária Kft könyvszakértője.  
Igazolvány száma: 005421

## **4. Számviteli politika**

A Bank a számviteli politikáját a 2000. évi C. törvény, valamint a 250/2000 (XII.24) kormányrendelet és ezek módosításainak előírásaival összhangban készítette el.

A számviteli politika fontosabb elemei az alábbiak:

### **4.1 Pénzeszközök**

A Bank mérlegében a pénzeszközök között a Bank HVB Hungary Bank Zrt.-nél vezetett forint pénzforgalmi számlájának egyenlege szerepel.

### **4.2 Értékpapírok**

Bankunk értékpapír portfoliójában a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírok szerepelnek.

Az értékpapírokat a Bank lejáratig tartja és beszerzési értéken (a vételár részét képező kamattal csökkentett vételáron) szerepelteti könyveiben. Az értékpapírok egyedi minősítése alapján értékvesztést számol el a Bank, ha az eszköz könyv szerinti értéke

és piaci értéke közötti különbözet veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

#### **4.3 Követelések**

A Bank üzleti tevékenysége az alábbi három területre terjed ki

- üzleti ingatlan-finanszírozás,
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása,
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések.

Az üzleti ingatlanokra a hitelnyújtás euróban történik, míg a magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euroban és svájci frankban finanszírozzuk. Az önálló zálogjog vásárlás finanszírozása forintban és euroban történhet.

##### **4.3.1 Követelések hitelintézetekkel szemben**

A Bank a forintban fennálló követeléseket a mérlegben bekerülési értéken mutatja ki. A devizára szóló követelések értékelésére vonatkozó szabályokat jelen fejezet végén mutatjuk be.

A hitelintézetekkel szembeni egyéb pénzügyi szolgáltatásból eredő éven túli lejáratú követelések között mutatja ki a Bank - többek között - az önálló jelzálogjog kereskedelmi banknak halasztott fizetéssel történő viszonteladása esetén a kereskedelmi bankkal szemben - a hátralévő eladási ár összegében - fennálló követelését.

##### **4.3.2 Követelések ügyfelekkel szemben**

A Bank követeléseinek minősítése a 14/2001 PM rendelet, az érvényes PSZÁF rendelkezések és a HVB Jelzálogbank Zrt. vonatkozó szabályzatai szerint történik.

A Bank értékvesztést akkor számol el, ha az adós minősítése alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülése között veszteségjellegű különbözet mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenti a Bank. A visszairás összeg azonban nem haladhatja meg a korábban értékvesztésként elszámolt összeget.

#### **4.4 Tárgyi eszközök, immateriális javak**

A tárgyi eszközök és immateriális javak nyilvántartása bekerülési, beszerzési értéken történik, amelyet csökkent az eszközök terv szerinti halmozott értékcsökkenése, illetve – indokolt esetben - az elszámolt terven felüli értékcsökkenés, valamint növel a szükséges a terven felüli értékcsökkenés visszairásának összege. A Bank az üzembe nem helyezett, rendeltetésszerűen használatba nem vett tárgyi eszközöket a beruházások között bekerülési értéken mutatja ki.

A Bank által végzett tárgyi adómentes hitelintézeti szolgáltatás miatt, a bekerülési, beszerzési érték részét képezi az előzetesen felszámított, de le nem vonható általános forgalmi adó.

A terv szerinti értékcsökkenés számítása az eszközök hasznos élettartamára megállapított lineáris módszerrel történik. Az egyes eszköztípusokra jellemző leírási kulcsok az alábbiak:

- gépek, berendezések 14,5 %
- gépkocsik 20 %
- számítástechnikai eszközök 33%
- szoftverek 25%

Az 50 ezer forint alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközöknél egyösszegű leírás történik.

#### **4.5 Kibocsátott jelzáloglevelek**

A Bank által kibocsátott, aukción forgalmazott jelzáloglevelek értékesítése történhet névértéken, névérték alatt vagy névérték felett. A Bank mérlegében a kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség soron a forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke szerepel.

A névérték és a vételár különbözetét a hátralévő lejáratú idő alatt időarányosan számolja el a Bank nyereségként/veszteségként a megfelelő időbeli elhatárolás számlával szemben.

#### **4.6 Valutában, devizában fennálló követelések és kötelezettségek értékelése**

A Bank a devizaszámlákon lévő devizát, a külföldi pénzürtékre szóló követelést és a devizában fennálló kötelezettségeit az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó MNB által hivatalosan közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken mutatja ki. Amennyiben az ártértékelés összevontan veszteséget / nyereséget mutat, akkor azt a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai / bevételei között árfolyamveszteségként / árfolyamnyereségként számolja el.

#### **4.7 Tartalékképzés**

A Bank él a Hpt. adta lehetőséggel és korrigált mérlegfőösszegének 1%-áig általános kockázati céltartalékot képez.

Adózott eredményének 10%-át a Bank – a jogszabályi előírásoknak eleget téve – általános tartalékba helyezi.

#### **4.8 Állami kamattámogatás**

Az állam a magánszemélyek részére nyújtott lakáscélú jelzáloghitelek kamatainak csökkentése érdekében támogatást nyújt. A támogatás módja

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás lehet.

2004-től kezdve csak forrásoldali vagy csak kiegészítő kamattámogatás mellett nyújtható hitel, a Bank forrásoldali kamattámogatás mellett hitelez.

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja. Amíg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történt. 2004 augusztus 1-től ebben is változás történt, mert bár a támogatás alapja továbbra is az ÁKK állampapírhozam, mértéke azonban megváltozott.

A támogatásoknak a Magyar Államkincstárral történő elszámolásának rendje is módosult, a támogatások összegének elszámolása az ún. toronymódszerrel történik a Pénzügyminisztériummal kötött megállapodás alapján.

Az állam által a lakáshitelek kamatterheinek csökkentése érdekében nyújtott kamattámogatás kamatbevételeként kerül elszámolásra. Minden támogatott lakáshitelhez a hatályos jogszabályok szerint megállapított támogatási kamatlábat rendelünk, amit a kamattal azonos módon naponta elhatárol a könyvelési rendszer. A hónap végén a napi elhatárolások összege a Magyar Államkincstártól megigénylésre, majd kiutalásra kerül.

#### **4.9 Kamatok elszámolása és függővé tétele**

A Bank a mérleg fordulónapjáig esedékes, mérlegkészítés napjáig be nem folyt kamatokat és egyéb pénzügyi szolgáltatási díjakat – amennyiben a késedelem meghaladja a 30 napot - nem mutatja ki bevételeként, azokat függővé teszi. Ugyanezen eljárást követi a Bank azon járó, de a mérlegkészítés napjáig nem esedékes kamatok esetében, ahol az alapkövetelés problémamentes vagy külön figyelendő minősítéstől eltérő minősítést kapott.

2005-ben a kapott kamatok és kapott jutalékok között átcsoportosítás történt, ezért a mértékek a korábbi évvel nem összehasonlíthatók. Az átcsoportosított összeg 354.719 ezer forint volt.

#### **4.10 Jelentős összegű, illetve lényeges hiba**

Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hibák akkor jelentősek a Bank számára, amennyiben előjel nélküli együttes hatásuk az 500 millió Ft-ot meghaladja. A Bank a már korábban közzétett adatok változását akkor tekinti lényegesnek, ha a megállapítások következtében a jelentős összegű hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik.

## II. Specifikus rész

### 1 Pénzeszközök

A Bank pénzforgalmi számláját a HVB Bank Hungary Zrt. vezeti 2003. január 1. óta. 2005. december 31-én a pénzeszközök állománya 329.061 ezer forint volt.

### 2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

2005. december 31-én a következő tőzsdén jegyzett, a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírokat birtokolta a Bank:

Megnevezés	Névérték (eFt)	Könyv szerinti érték (eFt)
2015/A	1.000.000	1.130.996
2007/F	2.700.000	2.646.226
2007/G	700.000	729.583
Befektetési célú		<u>4.506.805</u>
2006/F	1.000.000	928.164
2006/G	1.000.000	927.050
Forgatási célú		<u>1.855.214</u>

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzéstük a HVB Bank Hungary Zrt.-nél történik. A bank tulajdonában 2005. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

### 3 Követelések és kötelezettségek

#### 3.1 A Bank nettó követelései és kötelezettségei lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	adatok eFt-ban	
	Követelés	Kötelezettség		Kibocsátott jelzáloglevél miatt	Kötelezettség
3 hónapon belül	15.785.045	13.277.884	1.413.789	700.000	
3-12 hónapig	0	0	1.489.000	8.100.000	
1-5 évig	14.611.057	3.905.160	11.054.699	46.637.230	
5 éven túl	41.273.648	4.726.200	12.866.165	16.090.950	
Összesen	71.669.750	21.909.244	26.823.649	71.528.180	

A Bank üzletágai között 2005-ben is az önálló zálogjog vásárlásnak volt vezető szerepe. Az önálló zálogjog a zálogjog olyan típusa, amely a követelés átruházása nélkül is más személyre átruházható. Az ügylet keretében a partner hitelintézet értékcsélti az általa nyújtott jelzáloghitel fedezeteként szolgáló önálló zálogjogot Bankunknak és egyidejűleg halasztott fizetéssel, visszavásárolja azt. A megvásárolt

önálló zálogjogok összege a hitelintézetekkel szembeni követelések között szerepel 58.606.157 ezer forint értékben (2004. december 31.: 56.687.422 eFt).

A 71.528.180 ezer forint összegű forrás a Bank által a 2001. és 2005. december 31. között kibocsátott és 2005. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

### 3.2 Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

Adatok ezer Ft-ban

	Követelés bruttó értéke	Értékvesztés képzése	Értékvesztés visszaírása	Halmazott értékvesztés	Követelés nettó értéke
Követelés ügylektől	26.903.154	49.555	44.221	79.505	26.823.649

### 3.3 Deviza eszközök és források

	2004			2005		
	EUR	CHF	eFt	EUR	CHF	eFt
Eszközök	52.314.830	200.151	12.897.175	100.957.319	2.068.602	25.850.739
Források	50.088.290	200.004	12.350.082	100.499.160	2.006.544	25.724.875

A Bank tulajdonában 2005. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

## 4 Időbeli elhatárolások

### 4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2004	adatok eFt-ban 2005
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	360.905	334.704
Egyéb bevétel elhatárolás	<u>11.155</u>	<u>201.087</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>372.060</u>	<u>535.791</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	336.890	168.744
Egyéb költség elhatárolás	<u>0</u>	<u>9.831</u>
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	<u>336.890</u>	<u>178.575</u>
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>708.950</u>	<u>714.366</u>

#### 4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2004	adatok eFt-ban 2005
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	869.003	1.232.239
Egyéb bevételek passzív elhatárolása	<u>60.257</u>	<u>53.440</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	<u>929.260</u>	<u>1.285.679</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	3.921.567	3.868.477
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	<u>4.901</u>	=
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>3.926.468</u>	<u>3.868.477</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>4.855.728</u>	<u>5.154.156</u>

#### 5 Készletek

A Bank 2005. december 31-én készlettel nem rendelkezik

#### 6 Tárgyi eszközök

2005-ben a tárgyi eszközök átsorolásra kerültek, mivel ténylegesen a pénzügyi és befektetési tevékenységet szolgálják.

#### 7 Mérlegen kívüli tételek

	2004	adatok eFt-ban 2005
Le nem hívott hitelkeret-vállalati	1.323.595	26.157
Le nem hívott hitelkeret-lakossági	<u>249.378</u>	<u>769.560</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>1.572.973</u>	<u>795.717</u>

#### 8 Függővé tett kamatok

	2004	adatok eFt-ban 2005
Függővé tett kamat	3.674	2.652



## 9 Nagykokázat

2005. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézeti törvény alapján:

Adatok MFT-ban	
2005. december 31.	
Szavatoló tőke	6.099
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	610
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	48.792
Egy hitelfelvevőnek a Bank által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	1.525

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 12.995.080 ezer forint volt.

## 10 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt					
	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	265.000	57.000			322.000
Általános tartalék	206.986	173.784			380.770
Értékvesztés	73.099	49.555	44.221	1.072	79.505

## 11 Saját kibocsátású értékpapírok

A forintkihelyezések forrásigényét a Bank jelzáloglevél kibocsátásával fedezi. A 2001. év végi 2.000.000 ezer forintos állomány 2002. év végére 9.800.000 ezer forintra nőtt. 2002. novembere óta a kibocsátás nyilvánosan, kibocsátási program keretében és zárt körben egyaránt történik. 2003-ban került sor a nyilvános kibocsátású jelzáloglevelek tőzsdéi bevezetésére, aminek eredményeként megnőtt a papírok likviditása és a piaci szereplők számára megbízható befektetési lehetőséget nyújt.

2005-ben a Bank első ízben bocsátott ki jelzáloglevelet külföldön 15 millió euro összegben

2005 december 31-én a forgalomban lévő értékpapírok állománya 71.528.180 ezer forint volt.

Az év első felében két alkalommal vásárolt vissza a Bank saját kibocsátású jelzálogleveléből annak érdekében, hogy a portfólió átlagos kockázata alacsonyabb legyen s eközben a jövedelmezőség ne csökkenjen.

Az év első felében két alkalommal vásárolt vissza a Bank saját kibocsátású jelzáloglevélből annak érdekében, hogy a portfólió átlagos kockázata alacsonyabb legyen s eközben a jövedelmezőség ne csökkenjen.

## 12 Eredmény és saját tőke

	2004.	2005.
- Adózás előtti eredmény	1.770.683 eFt	2.063.067 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-281.415 eFt	- 325.226 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	-148.927 eFt	- 173.784 eFt
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1.340.341 eFt</b>	<b>1.564.057 eFt</b>

	2004.	2005.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	744.806 eFt	2.085.147 eFt
- Értékelési tartalék	0 eF	0 eFt
- Általános tartalék	206.986 eFt	380.770 eFt
- <b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>1.340.341 eFt</b>	<b>1.564.057 eFt</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>6.075.052 eFt</b>	<b>7.812.892 eFt</b>

### Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok ezer Ft-ban

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3.000.000			3.000.000
Tőketartalék	782.918			782.918
Általános tartalék	206.986	173.784		380.770
Eredménytartalék	744.806	1.340.341		2.085.147
Mérleg szerinti eredmény	1.340.341	223.716		1.564.057

A saját tőke változását az adózott eredmény terhére megképzett általános tartalék, eredménytartalék és a mérleg szerinti eredmény növekedése okozza.

### 13 Általános igazgatási költségek

	adatok eFt-ban	
	2004.	2005.
Anyagköltség	5.378	6.156
Béreköltség	326.257	334.489
Személyi jellegű egyéb kifizetés	11.266	13.901
Társadalombiztosítási járulék	<u>111.957</u>	<u>115.878</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	449.480	464.268
Értékcsökkenési leírás	98.166	118.580
Egyéb költségek	283.469	262.270
ebből:		
- bérleti díjak	21.136	32.289
- oktatás, továbbképzés	4.369	2.520
- reklám, hirdetés	13.867	8.545
- jogi, tanácsadói díjak	75.767	71.919
- más vállalkozóknak fizetett díjak	22.391	20.396
- egyéb költségek	145.939	126.601

A költségek között növekedés mutatkozik a bérleti díjak tekintetében, amit az indokol, hogy a Bank területe 2005-ben jelentősen megnőtt.

Csökkenett viszont a reklám és hirdetés költsége, mivel a kevesebb jelzáloglevél kibocsátása kevesebb közzétételi kötelezettséget jelentett.

A jogi és tanácsadói díj csökkenését az okozza, hogy 2005-ben már az év elejétől nem merült fel a korábban kötelezően előírt problémamentességi nyilatkozat költsége a 2004. évi jogszabályváltozás miatt.

### 14 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2004	2005
Főfoglalkozású munkavállalók	17 fő	22 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	15 fő	12 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>32 fő</i>	<i>34 fő</i>

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Főfoglalkozású munkavállalók	189.731	191.191
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	136.526	143.298
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11.266	13.901

adatok eFt-ban

## 15 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2005-ben ez az összeg 36.619 ezer forint (2004-ben: 68.552 eFt) volt.

## 16 Banki adóalap korrekció

<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>127,011</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	118.580
Bírság	56
Egyéb növelő jogcím	8.297
Önellenőrzés miatt	78
<u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	<u>157.416</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	118.580
2004. évi elhatárolás visszavét miatt	475
Iparűzési adó 50%-a	38.361

## 17 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2005. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után.

Az Igazgatóság tagjai 2005-ben 41 millió forint összegű, devizában nyújtott ( EUR és CHF ) hitelben részesültek. Az euro hitel kamata 5,25%, míg a svájci franké 3,75%. Az év folyamán

- 933 ezer forint összegű kamat és
- 621 ezer forint összegű tőke került törlesztésre.

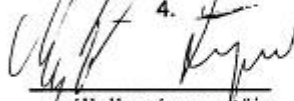
Tekintettel arra, hogy a jelzálogbankok számára a jogszabály nem engedi meg betétek gyűjtését, a Bank nem tagja az Országos Betétbiztosítási Alapnak. Nem tagja továbbá a Befektetővédelmi Alapnak sem.

## 18 A Bank fontosabb mutatószámai

		2004.	2005.
<b>Saját tőke – fedezettség</b>			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	6,9%	7,3 %
<b>ROE</b>			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	24,5%	22,2%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	49,6%	57,9%
<b>Tőkeáttételi mutató</b>			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1449,5%	1366,4 %
<b>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</b>			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	5,6%	5,1%
<b>Likviditási ráta</b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	587,0%	97,1%

Budapest, 2006. február 03.

**HVB Jelzálogbank Zrt.**

  
4.  
a vállalkozás vezetője

## **ÜZLETI JELENTÉS**

**2005.**

## 1 Bevezető

Az 1998-ban alapított HVB Jelzálogbank Zrt-t (Bank) a tulajdonosi szerkezetében bekövetkezett többszöri változásokat követően 2002. január 1-től két tulajdonos, a

- HVB Bank Hungary Zrt, valamint a
- SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft

A 2004. év tendenciájához hasonlóan 2005-ben tovább nőtt a lakáshitelezésben a devizafinanszírozás szerepe, különösen a lakossági használt lakásvásárlások tekintetében. Ennek ellenére 2005-ben a Bankban a lakásfinanszírozásban továbbra is a támogatott forintbitelek domináltak. A Bank meghatározó szerep betöltésére törekszik kijelölt piaci szegmensekben, 2005-ben a piacon lévő jelzáloglevelekben a részesedése 5,6% volt. A kibocsátott jelzáloglevelek hosszúlejáratú, biztos befektetési lehetőséget nyújtanak a tőkepiac szereplőinek.

## 2 Üzletpolitika

### 2.1 Termékkialakítás

A Bank szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. A magyar pénzpiacon évek óta három jelzálogbank működik szakosított pénzügyi besorolással. Ezek alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkoznak, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékául a finanszírozott ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Bank üzleti tevékenységét 2005-ben – a korábbi évekhez hasonlóan – a következő területeken fejte ki:

- üzleti ingatlan-finanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések

#### 2.1.1 Üzleti ingatlan-finanszírozás

A vállalati ügyfelek részére továbbra is egyénre szabott, strukturált finanszírozási igényeket kielégítő konstrukciók kerültek kidolgozásra. A kölcsönöket alapvetően – a korábbi évekhez hasonlóan – devizában nyújtja a Bank. A finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak.

A kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építés, illetve fejlesztés, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsősorban a Bank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, a konkrét projekthez kapcsolódó biztosítékokat is kiköt a Jelzálogbank.

2005-ben jelentősen nőtt ezen ingatlanok finanszírozási igénye, az évvégi állomány több mint másfélszerese volt a megelőző évinek. Az elmúlt évhez hasonlóan 2006-ban is dinamikus növekedést tervezünk ezen a területen új projektek bevonásával és új ingatlanfejlesztő cégek kiszolgálásával.

### **2.1.2 Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása**

A Bankot sújtó versenyhátrány megszűntével, 2000-ben került kifejlesztésre a lakásfinanszírozási termék. A terméket azon devizabelföldi magánszemélyek vehetik igénybe, akiket egyrészt a Bank hitelképesnek minősít, másrészt pedig akik a Bankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által épített értékesítési célú új lakások megvásárlásához kívánják azt igénybe venni.

A 2005. évet megelőzően negatív előrejelzések láttak napvilágot, miszerint várhatóan csökken az igény az államilag támogatott lakáshitelek iránt, mivel a potenciális vásárlók az alacsonyabb kamat miatt inkább devizában, azon belül főként svájci frankban, vesznek fel hitelt.

Tovább erősítette ezt az álláspontot, hogy a jelentős kereskedelmi bankoknál rendkívüli mértékben megnőtt a lakossági devizahitelek kihelyezése, többszörösen túlszárnyalva a forintbitelek nagyságrendjét.

A várakozásokkal szemben azonban jelentős növekedés volt tapasztalható a Bank lakossági hitelállományának növekedésében, aminek alapvetően két oka van:

- egyrészt hogy a Bank a vártnál több lakóingatlan vevőhitelezésében tudott részt venni,
- másrészt pedig a Bank a lakosság számára kizárólag új lakást finanszíroz és ezeknél a vásárlók nagy része kihasználja az állami támogatás kedvezményét.

A következő évekre folyamatos volumenbővülést tervezünk részben új építetöket akvizálunk, részben pedig idegen projektek keresztfinanszírozása révén.

### **2.1.3 Önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések**

A szorosan a lakáshitelek kamattámogatási rendszeréhez köthető önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések teljesen új tevékenységként, a 2002. üzleti év során indultak el. Ezen kívül a Bank foglalkozik olyan önálló zálogjogok megvásárlásával is, amely ügyletek üzleti ingatlanokhoz köthetőek és külföldi devizában valósulnak meg.

A lakáscélú kereskedelmi együttműködések tárgya alapvetően a szerződő felek (kereskedelmi bank és a Jelzálogbank) jelzáloghitelezésben való szoros együttműködése. Így a

- a kereskedelmi bank jelzáloghitelt nyújt,
- a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a Ptk. 269. §-a szerinti önálló jelzálogjogot alapít,
- a Bank – a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett – megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.



A termék bevezetése után az első két évben robbanásszerű növekedés volt tapasztalható az üzletág fejlődésében, a növekedés csúcspontja 2003-ban volt. 2004-től némileg csökken az érdeklődés a konstrukció iránt, aminek alapvető oka, hogy a kereskedelmi bankok lakossági használt lakás vásárlási hitelezése a devizahitelek irányába tolódott el, s így kisebb igény mutatkozik a forint alapú finanszírozás iránt.

A következő években dinamikus növekedést kívánunk elérni a területen az alábbi két módon

- egyrészt előrejelzések szerint várható, hogy a támogatott forinthitelek iránt ismét nő az igény a devizák árfolyam- illetve kamatváltozása miatt,
- másrészt pedig növelni szeretnénk a devizaalapú refinanszírozás részarányát.

A legnagyobb súlyt – mind volumenben, mind pedig eredményesség szempontjából - a Bank tevékenységében 2005-ben is az önálló zálogjog vásárláson alapuló refinanszírozás képviselte.

### **3 Forrásbevonás**

#### **3.1 Jelzáloglevél**

2005-ben a bank 18,5 milliárd forint összegben bocsátott ki jelzáloglevelet és ezzel 2005. december 31-én 71,5 milliárd forintot tett ki a Bank által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek összege. Ezek az értékpapírok részben zárt, részben nyílt kibocsátásúak.

Az elmúlt időszakokban a devizahitelezés térnyerése miatt egyre erősödött az az igény, hogy a Bank devizában is bocsáthasson ki jelzáloglevelet megteremtve ezzel a devizahitelek részbeni forrását. 2005. áprilisában történt meg az első euro alapú jelzáloglevél kibocsátása Luxemburgban 15 millió euro összegben.

#### **3.2 Deviza kölcsönök**

A Bank az üzleti ingatlanok finanszírozására, a nem lakáscélú önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések refinanszírozásához, valamint a 2004 végén elindított lakossági lakásfinanszírozáshoz hosszúlejáratú deviza hiteleket vesz fel.

#### **3.3 Szavatoló tőke változása**

A Bank szavatoló tőkéje 2005. december 31-én 6.052 millió forint volt az előző év végi 4.534 millió forinttal szemben. A növekedés oka a 2005. évi kiemelkedő eredmény, amelyből 1.564 millió forint eredménytartalékba, 174 millió forint pedig az általános tartalékba kerül.

## 4 Számítástechnikai fejlesztés

2005-ben tovább folytatódtak az informatikai fejlesztések, folyamatosan segítve ezzel az üzleti területek aktivitását.

Új jogszabályi előírás miatt indult el a legjelentősebb fejlesztés, mivel a jelzálogbankoknál 2006. január 1-től a fedezeteknek nettó jelenértéken is meg kell felelniük az előírásoknak.

Várhatóan 2006-ban a legjelentősebb fejlesztés a Basel II előírásaihoz szükséges megfelelés előkészítése lesz, illetve az új banki termékek számítástechnikai támogatottságának a megteremtése.

Budapest, 2006. február 03.

**HVB Jelzálogbank Zrt.**  
4.  
  
.....  
a vállalkozás vezetője