

**A HVB JELZÁLOGBANK ZRT. ÉVES JELENTÉSE  
2005.**

# A HVB Jelzálogbank Zrt. 2005. üzleti évre vonatkozó Éves Jelentése

## Bevezetés

A HVB Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen Éves Jelentése a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény által meghatározott rendszeres tájékoztatás céljából készült. Az itt közölt tényszámok megegyeznek a Jelzálogbank könyvvizsgálója által auditált, magyar számviteli szabályoknak megfelelő 2005-ös üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

Az Éves Jelentés a következőket tartalmazza:

1. Általános információk
2. Tevékenységi kör - Üzleti kapcsolatok
3. Saját tőke elemek és céltartalék
4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások
5. Felvett hitelek, likviditási helyzet
6. Pénzügyi adatok elemzése
7. Piaci pozíció alakulása
8. Alkalmazotti létszám alakulása
9. Üzletpolitikai tervek
10. Kockázati tényezők
11. Jelzáloglevél kibocsátás
  - a. Kibocsátott értékpapírok adatai
  - b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása
  - c. Vezető állású személyek értékpapírjai
12. A tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások
13. Vezető állású személyek

Mellékletek:

1. Könyvvizsgálói jelentés
2. Mérleg
3. Eredménykimutatás
4. Kiegészítő melléklet
5. Forgalomban lévő jelzáloglevelek
6. Fedezeti jelentés

## 1. Általános információk

- a. Éves beszámolóra vonatkozó információk

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 Jelzálogbank 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 Jelzálogbank anyabankját, a HVB Bank Hungary Zrt.-t jelentik.

- b. A Jelzálogbank 2005-ös évre vonatkozó mérlege, eredménykimutatása és kiegészítő melléklete jelen elemzés 1.,2., és 3. számú mellékletét képezik.
- c. A 2005-ös üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés jelen Éves Jelentés 4. sz. mellékletét képezi.
- d. A Jelzálogbank mint szakosított hitelintézet közzétételi kötelezettsége teljesítése során figyelembe veszi a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. Törvény 19. paragrafusában meghatározott közzétételi szabályokat.

## 2. Tevékenységi kör

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként speciális szerepet tölt be a hazai hitelintézetek sorában. Alapvetően olyan hosszúlejáratú hitelek nyújtásával foglalkozik, amelyeknél az ügylet elsődleges biztosítékaul a finanszírozott, Magyarország területén lévő ingatlanra bejegyzett első ranghelyű jelzálogjog, illetve önálló zálogjog szolgál.

A Jelzálogbank tevékenységét 2005-ben - a korábbi évekhez hasonlóan - a következő területeken fejtette ki:

- üzleti ingatlanfinanszírozás
- lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása
- önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések
- jelzáloglevél kibocsátás

### Üzleti ingatlanfinanszírozás

Az ingatlanfinanszírozási üzletág üzleti ingatlanok hitelezését végzi a Jelzálogbankban, szoros együttműködésben a HVB Bank Hungary Zrt. hasonló ingatlanfinanszírozási területével, melynek keretében a Jelzálogbank vállalati ügyfelei számára, ingatlancélú beruházásaik megvalósítására kínál finanszírozást. A kölcsön célja lehet ingatlan saját tulajdonban tartása, értékesítésre történő építése, illetve fejlesztése, továbbá üzleti, bérbeadási céllal megvalósuló ingatlanbefektetés. A kölcsönök elsőszámú biztosítéka a Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, vagy a konkrét projekthez kapcsolódó egyéb biztosítékokat is kiköthet a Jelzálogbank.

Mivel a finanszírozandó objektumok közé általában irodaházak, raktárbázisok, logisztikai központok, szállodák tartoznak, amelyeknek bevételei - különös tekintettel a bérbeadási célú fejlesztésekre - devizában keletkeznek, ezért a finanszírozás során a Jelzálogbank elsősorban devizahiteleket (euró) kínál, de természetesen van lehetőség a forintban történő finanszírozásra is.

Az üzleti ingatlanfinanszírozás sajátossága, hogy azt a 3 Magyarországon működő jelzálogbank közül elsősorban a Jelzálogbank gyakorolja. 2005-ben tovább nőtt az üzleti terület forgalma, 2004-hez képest 50 %-kal növekedett a hitelállomány. Ez az üzletág a teljes jelzálogbanki hitelportfólió 16%-át képviselte az év végén.

## **Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása**

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény előírásainak megfelelően a Jelzálogbank lakáscélú finanszírozást ajánl azon magánszemélyeknek, akik a Jelzálogbankkal együttműködési megállapodást kötött építési vállalkozók által értékesítési célra épített új lakásokat kívánják megvásárolni, és akiket a Jelzálogbank hitelképesnek minősít.

A hitelfelvevők által megvásárolt lakások egy része a HVB Bank Hungary Zrt. ingatlanfinanszírozási üzletága által finanszírozott projektek lakásaiból kerül ki. A HVB Bank Hungary Zrt. és a Jelzálogbank közös projekt- és vevőfinanszírozási terméke mind az ingatlanfejlesztők, mind a lakást hitelből vásárló magánszemélyek számára igen előnyös konstrukció, ezért népszerű a piacon. A magánszemélyek lakásvásárlását forintban, euróban és svájci frankban finanszírozza a Jelzálogbank.

A lakásvásárló magánszemélyek finanszírozását végző üzletág is sikeresen teljesített 2005-ben. Ezen üzletág 2005-ben 2004-hez képest csaknem 14%-os hitelállomány növekedést produkált, a teljes jelzálogbanki hitelportfoliónak pedig 15,4%-át adta.

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

Az állami kamattámogatást élvező hitelkonstrukciók Magyarországon jelenleg alapvetően két módon érhetők el. Az egyik lehetőség a közvetlenül a jelzálogbankok általi folyósítás, a másik pedig - amely volumenében meghatározó súlyú - a kereskedelmi bankok által nyújtott kölcsön. Az ún. forrásoldali kamattámogatás akkor vehető igénybe, ha a folyósított kölcsön jelzálogbank által, jelzáloglevél kibocsátás útján allokkált forrásból származik. A kereskedelmi bank oly módon jut ilyen forráshoz, hogy egy jelzálogbankkal ún. önálló zálogjog vásárláson alapuló együttműködési megállapodást köt.

Az önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki együttműködések keretében a Jelzálogbank üzleti partnerei számára lakáscélú illetve üzleti ingatlanok finanszírozásához köthető forint és deviza (euró) refinanszírozást kínál.

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 szerint önálló jelzálogjogot alapít,
- a Jelzálogbank - a kereskedelmi bank visszavásárlási kötelezettsége mellett - megvásárolja a kereskedelmi bank által felajánlott önálló zálogjogokat, melyek a vonatkozó jogszabályi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek.

2005-ben a partneri kör további egy bankkal bővült, így a Jelzálogbank partnerbankjainak száma 5-re emelkedett. A refinanszírozott jelzáloghitelek állománya 2005-ben a teljes hitelállomány 68,6%-át tette ki.

## Jelzáloglevél kibocsátás

A Jelzálogbank három fő, dinamikus növekedést produkáló üzletágának forrásait javarészt jelzáloglevél kibocsátás által biztosítja.

A jelzáloglevelek forgalomba hozatala ún. 'Jelzáloglevél Program' keretében valósul meg, melynek során a Jelzálogbank forrásokat von be a tőkepiacról annak érdekében, hogy ügyfelei számára részben hosszútávon kiszámítható, alacsony kamatozású lakáshiteleket tudjon kínálni, részben pedig ügyfelei az állam által nyújtott kamattámogatásokat maximálisan ki tudják használni.

A Jelzálogbank általában havi rendszerességgel bocsát ki jelzálogleveleket. A kibocsátásoknak több formája lehetséges.

Zárt kibocsátás során a jelzáloglevelek konkrét befektetői körben kerülnek értékesítésre.

A Jelzálogbank nyilvános kibocsátásaira jellemzően kibocsátási program keretében kerül sor, melynek során a jelzáloglevél kibocsátásának alapfeltételei a kibocsátási programtájékoztatóban kerülnek rögzítésre.

## 3. Saját tőke elemek és céltartalék

	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 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	206.986 eFt	380.770 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.340.341 eFt	1.564.057 eFt

### Saját tőke

6.075.052 eFt

7.812.892 eFt

A saját tőke elemeiben 2004-ről 2005-re kizárólag az üzleti tevékenység miatt következtek be változások. Az eredménytartalék összege - a 2004-es üzleti év mérleg szerinti eredményéhez képest jelentősen - 2.085.147 eFt-ra emelkedett, mivel a tulajdonos úgy döntött, hogy - a korábbi évekhez hasonlóan - nem von ki osztalékot a Jelzálogbankból. Az üzleti tevékenység dinamikus növekedése következtében 2005-ben jelentős általános tartalék képzésére került sor.

	adatok eFt			
	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Záró
Általános kockázati céltartalék	265.000	57.000		322.000

A Jelzálogbank 2005-ben 57.000 eFt általános kockázati céltartalékot képzett, amellyel a záró állomány 322.000 eFt-ra emelkedett.

## **4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások**

A Jelzálogbank 2005. végén 4.875 ezer forint szoftver beruházást tartott nyilván a könyveiben.

## **5. Felvett hitelek, likviditási helyzet**

A Jelzálogbank a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény előírásainak megfelelően forrásait elsősorban jelzáloglevél kibocsátásával biztosítja. Mivel azonban a HVB csoport mindenkor elérhető, kedvező kamatozású devizaforrásokat biztosít a Jelzálogbank számára, ezért devizaforrásainak egy részét a Jelzálogbank 2005-ben is hitelfelvétellel biztosította. Így került sor 2005-ben egy 20 millió euró nagyságrendű, 8 éves lejáratú hitel felvételére. A devizaforrások biztosításának másik módja a devizában denominált jelzáloglevél kibocsátás. Ennek okán a Jelzálogbank 2005-ben bocsátotta ki első euróban denominált jelzáloglevelét 15 millió euró értékben.

2005-ben a Jelzálogbank mindenkor rendelkezett elegendő likviditással, átmeneti likviditástöbbletét magyar állampapírban vagy a HVB Bank Hungary Zrt.-nél helyezte el.

## **6. Pénzügyi adatok elemzése**

A kedvező üzleti környezetet kihasználva a Jelzálogbank 2005-ben is tovább folytatta a kétszámjegyű üzleti növekedését. A mérlegfőösszeg egy év alatt 21,2%-kal nőtt és 2005. december 31-én meghaladta a 106,7 milliárd forintot.

A hitelállomány egy év alatt 77,3 milliárd forintról 85,43 forintra emelkedett, ami 10,4 %-os növekedést jelent.

A 2005. évi eredmény kimagasló volt, jelentősen meghaladta a tervezettet. Ennek oka az volt, hogy a korábban prognosztizált kamatrés-csökkenés a jelzettnél jóval később és kisebb mértékben következett be.

A banki mutatószámok alapján 2005-ben tovább javult a Jelzálogbank nyereségessége.

Mivel a Jelzálogbank kislétszámú szervezettel működik az üzleti volumen pedig folyamatosan nő, a költség/bevétel mutató (Cost-income ratio) 2005-ben tovább javult, 30% alá csökkent.

A fizetőképességi mutató az év végén 10,6% volt.

## **7. Piaci pozíció**

A Jelzálogbank 2005. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes még nem törlesztett névértéke 71,5 milliárd forint volt, mellyel a Jelzálogbank 5,6%-os pici részesedést mondhat magáénak. Ezzel a Jelzálogbank piaci részesedése 2004-hez képest (5,28 %) - ha kis mértékben is, de - növekedett, s tekintetbe véve versenytársai nagyságát és üzleti dinamikáját ez a tény sikerként könyvelhető el.

## **8. Alkalmazotti létszám alakulása**

Az átlagos állományi létszám 2005-ben 34 fő volt, amely 2 fővel több, mint 2004-ben volt. Az alkalmazotti struktúra módosult, a főfoglalkozású munkavállalók létszáma nőtt (5 fő), a nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók száma kis mértékben csökkent (3 fő).

## 9. Üzletpolitikai tervek

A Jelzálogbank a továbbiakban is építeni kíván az eddig jól bevált stratégiai üzletágakra:

- támogatott és deviza lakáshitelek új lakásokat vásárló magánszemélyek részére,
- üzleti ingatlanok finanszírozása,
- partnerbankok ingatlanhitel portfóliójának refinanszírozása,
- jelzáloglevél kibocsátás

A hagyományos (forrásoldalon támogatott forinthitelek) refinanszírozási együttműködésekén túl a Jelzálogbank olyan új üzleti együttműködési lehetőségeket és új üzleti partnereket keres, amelyek elősegíthetik a további piaci növekedést. A refinanszírozás eddig elsősorban a támogatott forint lakáshitelekre épült, a jövőben a Jelzálogbank szeretné kiterjeszteni üzleti aktivitását hitelportfóliók vásárlására és devizahitelek refinanszírozására is.

## 10. Kockázati tényezők

### A magyar gazdaság helyzetéből fakadó kockázati tényezők

#### *A magyar makrogazdaság helyzete*

A magyar gazdaság - méreténél és nyitottságánál fogva - a reálgazdasági konjunkturális és makropénzügyi helyzet, valamint nagymértékben a nemzetközi folyamatok által befolyásolt. A nemzetközi gazdaságból kedvező, illetve kedvezőtlen impulzusok is érkezhetnek a magyar gazdaság felé.

A világgazdaság főbb régiói közül Japánban és az USA-ban 2003 nyara óta jelentősen, míg az euró övezetben szerényebb mértékben javulnak a gazdasági növekedéssel kapcsolatos kilátások. A javuló globális konjunktúra-kilátások közepette a magyar gazdaság az EU átlagát meghaladó mértékben nő. Ennek ellenére Magyarországon 2004-ben is a makrogazdasági stabilitási kockázatok növekedése volt jellemző: nőtt a fizetési mérleg hiánya, jelentősen emelkedett a devizaárfolyam és a pénz- és tőkepiaci hozamok volatilitása, emelkedett a forint befektetésektől elvárt kamatprémium. Ez utóbbi trend 2005 során megfordult, de az adott makrogazdasági környezetben várható, hogy a költségvetési egyensúlytalanság miatt a mindenkori kormány megszorító intézkedésekre kényszerül. Azt sem lehet kizárni, hogy a mindenkori kormány olyan gazdaságpolitikai, költségvetési vagy monetáris intézkedést hoz, amely befolyásolhatja a hazai ingatlanpiacot, ingatlanfinanszírozást, és ezáltal a Jelzálogbank jövedelmezőségét. A jelenlegi lakástámogatási rendszer fenntartása egyes szakemberek szerint olyan nagymértékű államadósságot hordoz, ami fenntarthatatlan a nagy költségvetési hiányok időszakában.

A reálgazdasági konjunktúra alakulása az ingatlanpiacokra, a lakásvásárlásokra, illetve az építkezésekre is hatást gyakorolhat, ami a jelzáloghitelezést meghatározhatja. Dekonjunktúra esetén a jelzáloghitelezés terjedelme és jövedelmezősége is csökkenhet, az adósok fizetéképtelenségének kockázata növekedhet.

#### *A magyar jogrendszer*

Jóllehet a jogszabályok jelentős része már eddig is jelentős változáson ment keresztül, további módosítások várhatók az Európai Unió előírásaival való harmonizáció miatt. A zálogjog, a felszámolási- és csődjog közelmúltbeli, illetve közeljövőben várható módosításai előreláthatólag erősítik a zálog-, illetve jelzálogjogosultak pozícióit. A változások a tőkepiaci szabályokat különösen érintik.

A lakáshitelezés állami támogatási rendszerére vonatkozó jogi szabályozás jelentősen befolyásolja a Jelzálogbank üzletmenetét, fejlődési potenciálját. Nincs biztosíték arra, hogy a meglévő jogszabályok módosítása vagy új szabályok előírása nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a Jelzálogbankot.

### ***A magyar tőkepiac***

A magyar tőkepiacot méreténél és nyitottságánál fogva jelentős mértékben befolyásolják a nemzetközi tendenciák, illetve a befektetői hangulat. A magyar piac alakulására kihatnak a nemzetközi (főként európai és amerikai) kamatláb-változások, a tőzsdei, pénzpiaci és árfolyammozgások. A tőkepiac tartós zavara jelentősen befolyásolja a Jelzálogbank forrászerzési műveleteit.

A magyar tőkepiacon jelenleg még kis mértékben vannak csak jelen a hosszú lejáratú értékpapírok, ennek befektetői intézményi rendszere és kultúrája még kialakulóban van.

### **Ágazati szintű kockázati tényezők**

#### ***Jelzálogbankok jogi helyzetéből fakadó kockázat***

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként olyan tevékenységet folytathat, melyet az utolsó 5 évet leszámítva az utóbbi 50 évben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett. Ilyen szempontból tehát új tevékenységnek minősül, mivel most jönnek létre a piaci szokványok, és kristályosodnak ki a piac szereplői közötti együttműködési formák.

Ezen kockázatot mérsékli, hogy egyrészt a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézetek működésére vonatkozóan igen szigorú előírásokat tartalmaz, amely erősen védi a jelzáloglevél tulajdonosokat, másrészt hogy a jelzálog-hitelintézetekre vonatkozó egyéb jogszabályok hitelbiztosítéki értékelést írnak elő, amely értékelési mód a kereskedelmi bankoknál alkalmazott módszereknél szigorúbb előírásokat tartalmaz. A 2005-ös évben további szigorításokra került sor a biztosítékok megfeleltetése területén.

A Jelzálogbank - törvényi korlátok miatt - ügyfelei részére nem vezethet számlát, nem gyűjthet betétet. Így az ügyfél fizetőképességéről és készségéről beszerezhető információk hitelességét a jelzálogbanknak külön vizsgálnia kell.

#### ***Jelzálogbankok tevékenységének kockázata***

A jelzálog-hitelintézetek által kínált termékek kereslet-kínalati viszonyaira több olyan, jelentős tényező hat, mely alapvetően befolyásolhatja a kínált hiteltermékek értékesítésének sikerét.

A jelzáloghitel-termékek iránti keresletnek az elmúlt években bekövetkezett ugrásszerű emelkedése majd megtorpanása jelentős részben a lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatási rendszer bevezetésének és módosításainak volt köszönhető, hiszen ez a rendszer tette elérhetővé a lakáscélú hiteltermékeket a lakosság szélesebb rétegei számára. A támogatási rendszer bevezetése ugyanakkor a költségvetés terheinek erőteljes növekedését eredményezte.

A Jelzálogbank és a jelenleg Magyarországon működő jelzálogbankok fő profilja a lakás- és ingatlanhitelezés. Jelentős jogi kockázatot hordozhat, ha a jelenleg érvényes lakásrendelet feltételei megváltoznak.

Ez a tény a támogatási rendszer többszöri megváltoztatásához vezetett, a szigorítás pedig ahhoz, hogy a 2005-ös év folyamán a hitelkérelmezők elpártolva a támogatott hitelektől



előnyben részesítették a deviza alapú lakáshiteleket, amelyek viszont árfolyam és kamatkockázatot hordoznak.

A támogatási rendszer megváltozásának a jelzálogbankokat érintő fontos negatív következménye volt a kamatrés jelentős szűkülése, és a kamatrés korábbi, fix jellegének piacivá tétele. Az ebből fakadó kockázatok kezelése kifinomult pénzügyi eszközök alkalmazása által is csak részben lehetséges.

A hiteltermékek kereslet-kínalmi viszonyain túl a jelzáloglevelek másodlagos forgalmára ható kiemelendő tényező a jelzáloglevél-piac szűkös jellege, mely likviditási kockázatot jelent.

A 2005-ös évben a jelzálogpiac fejlődésének és növekedésének köszönhetően a likviditási kockázat egyre csökkentő tendenciát mutatott, amely a folyamatosan csökkenő kibocsátási felárakban is megmutatkozott.

### ***Jelzáloglevél fedezeti megfelelés***

A jelzáloglevélnek tartalmaznia kell többek között a Vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti fedezet meglétéről és annak Fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről. A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell legalább a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegével megegyező értékű fedezettel.

A fedezet lehet Rendes Fedezet, illetve Pótfedezet. A fedezeten belül a Rendes Fedezet aránya nem lehet kevesebb 80 %-nál. Rendes Fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes Fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel is figyelembe vehető. Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül kikötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, Rendes Fedezetként legfeljebb a hatvan százalék mértékéig vehető figyelembe.

A jelzáloglevelek mindenkori fedezetének biztosítása érdekében a Jelzálogbank a hitelek előtörlesztését - a szerződésben engedélyezett eseteket kivéve - csak akkor fogadja el, ha a jelzáloglevelek rendes fedezete Vagyonellenőrrel igazolhatóan az előtörlesztést követően is biztosított, vagy új aktív ügylettel az előtörlesztéssel egyidejűleg visszaállítható.

### **Piaci kockázatok**

#### ***Kamatkockázat***

A kamatkockázatok a finanszírozandó állományok és azok forrásainak szerkezete és kamatozásuk eltéréseiből adódnak. A Jelzálogbank kamatkockázata mind a forint-, mind a devizaeszközök és források kamatszerkezetének eltéréseiből adódhat.

A Jelzálogbank a devizahitelek és forrásaik szerkezetéből adódó esetlegesen felmerülő kamatkockázatot, a devizapiacokon jelen lévő derivatív termékek segítségével, így elsősorban kamatszere ügylettel, le tudja fedezni. Ezek után a Jelzálogbank összes kamatkockázata a magyar forintban folyósított hitelek révén keletkezik. Fontos megjegyezni, hogy a HUF származékos termékek piaca még nem teljesen kifejlett, ez a kevés piaci szereplő kis számú és a nagy devizanemeknél megszokottnál kevesebb alacsony volumenű üzletkötésében mutatkozik meg. Jelenleg az eszközök és források lejáratú struktúrája közelítésén túl alapvetően az

átarázódási periódusok minél pontosabb megfeleltetésével igyekszik a Jelzálogbank a kamatkockázatokat hatékonyan kezelni. Ez a Jelzálogbank Treasury és Piaci-kockázat Kezelés területeinek feladata, amely megfelel egyrészt a hatályos magyar jogszabályok, másrészt a tulajdonos által támasztott igen szigorú kockázatfigyelési követelményeknek.

### ***Likviditási kockázat***

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Jelzálogbank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratí megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott jelzáloglevél lejáratí és mennyiségi eltérése indokolja, a Jelzálogbank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából rövid távú (nostro menedzsment) vagy a kibocsátási politikával összhangban lévő hosszú távú (strukturális likviditási rés-menedzsment) megoldásokat alkalmazhat.

### ***Árfolyamkockázat***

A Jelzálogbanknak deviza-árfolyamkockázata keletkezik, ha az eszközoldali termékeket a bank más devizában finanszírozza, mint ahogy az eszköz oldalon megjeleníti. A HVB csoport szigorú kockázatkezelési előírásainak megfelelően a Jelzálogbank is csak korlátozottan vállalhat ilyen jellegű kockázatokat. Az árfolyamkockázat kezelése elsősorban a nyitott ügyletek teljes fedezésével - konverzióval - vagy szükség esetén derivatív ügylet megkötésével lehetséges. A Jelzálogbank korlátozott üzleti tevékenysége miatt az eddigiekben kizárólag a nyitott ügyletek lezárására került sor, árfolyamkockázat fedezésére szolgáló derivatív ügylet megkötésére még nem volt szükség.

## **11. Jelzáloglevél kibocsátás**

### ***a. Kibocsátott értékpapírok adatai***

A Jelzálogbank 2005-ben egy új 75 milliárd forint keretösszegű Jelzáloglevél Kibocsátási Programot indított, melynek keretében általában havi rendszerességgel bocsátott ki jelzálogleveleket. A 2005-ben kibocsátott jelzáloglevelek (az euróban denominált jelzáloglevél kivételével) az ügyfelek igényeinek megfelelően fix kamatozásúak és éven túli lejáratúak voltak. A Jelzálogbank 2005. december 31-én forgalomban lévő forintban és devizában denominált jelzálogleveleinek együttes még nem törlesztett névértéke 71,5 milliárd forint volt. A 2005 december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek adatait az 5. sz. melléklet tartalmazza.

### ***b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása***

2005-ben a HVBF 2007/A és HVBF 2010/C jelű jelzálogleveleinket a 2004-ben elindított 200 milliárd forint összértékű program kereteiből átemeltük a 2005-ben indított 75 milliárd forint értékű jelzáloglevél program kereteibe, hogy tovább folytathassuk ezen - befektetőink körében népszerű - jelzáloglevél kibocsátását.

### ***c. Vezető állású személyek értékpapírjai***

2005-ben a Jelzálogbankban vezető állást betöltő személyek egyike sem birtokolt Jelzálogbank által kibocsátott jelzáloglevelet.

## **12. A tulajdonosi struktúrában bekövetkezett változások**

A BA/CA Ingatlankezelő Kft. 1 db. egymillió forint névértékű részvényét a SAS Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. 2005. október 25-én megvásárolta, melynek eredményeképpen a Jelzálogbank tulajdonosai - 2005. december 31-én - a jegyzett tőke arányában a HVB Bank Hungary Zrt. (99,97%-ban) és a SAS-Reál Ingatlanüzemeltető és Kezelő Kft. (0,03 %-ban).

## **13. Vezető állású személyek**

### **Az Igazgatóság tagjai 2005. december 31-én:**

Dr. Matthias Kunsch	az Igazgatóság elnöke, külső igazgatósági tag (HVB Bank Hungary Rt. vezérigazgató)
Dr. Nagy Gyula	vezérigazgató, belső igazgatósági tag
Rácz Tibor	vezérigazgató, belső igazgatósági tag (HVB Bank Hungary Rt. vezérigazgató-helyettes)
Lengyel Péter	vezérigazgató-helyettes, belső igazgatósági tag
Dr. Doffek Jánosné	külső igazgatósági tag (HVB Bank Hungary Rt. vezérigazgató-helyettes)
Mag. Markus Winkler	külső igazgatósági tag (HVB Bank Hungary Rt. vezérigazgató-helyettes)
Dr. Bruno Ettenauer	külső igazgatósági tag (Bank Austria Creditanstalt AG)
Mag. Reinhardt Madlencnik	külső igazgatósági tag (Bank Austria Creditanstalt AG)

### **A Felügyelő Bizottság tagjai 2005. december 31-én:**

Dr. Gulyás Zsuzsanna	a Felügyelő Bizottság elnöke (HVB Bank Hungary Rt. ügyvezető igazgató)
Mag. Franz Unger	(Bank Austria Creditanstalt AG)
Mag. Franz Wolfger	(HVB Bank Hungary Rt. főosztályvezető)

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Jelzálogbank felel.

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a fenti Éves Jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzálogbank helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest, 2006. április 25.

Dr. Nagy Gyula  
Vezérigazgató

Lengyel Péter  
Vezérigazgató-helyettes



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 szereznünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló ténytámasztó 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 szereztünk arról, hogy az éves beszámoló 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.

2. sz. melléklet

**MÉRLEG (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)**

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b		c	e	f
	<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>				
01	<b>1</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>90 524</b>	<b>329 061</b>	<b>263,5</b>
02	<b>2</b>	<b>ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)</b>	<b>5 645 402</b>	<b>6 362 019</b>	<b>12,7</b>
03	a)	forgatási célú	1 143 962	1 855 214	62,2
04	b)	befektetési célú	4 501 440	4 506 805	0,1
	2/A.	Állampapírok értékelési különbözete			
05	<b>3</b>	<b>HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)</b>	<b>60 233 543</b>	<b>71 669 750</b>	<b>19,0</b>
06	a)	látra szóló	16 820	1 963	-88,3
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	60 216 724	71 667 787	19,0
08	ba)	éven belüli lejáratú	6 271 062	15 783 082	151,7
09		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	4 909 686	13 061 630	166,0
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	3,6
13		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	19 522 502	21 792 030	11,6
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
		- elszámoló házzal szemben			
	3/A.	Hitelintézetekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
19	<b>4</b>	<b>ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)</b>	<b>20 563 908</b>	<b>26 823 649</b>	<b>30,4</b>
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	20 563 908	26 823 649	30,4
21	aa)	éven belüli lejáratú	2 833 784	2 902 785	2,4
22		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	17 730 124	23 920 864	34,9
25		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
26	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
27	b) befektetési szolgáltatásból			
28	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
30	ba) tőzsdei 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) elszámolóházzal szembeni követelés			
34	be) egyéb befektetési szolgáltatásból adódó követelés			
	4/A Ügyfelekkel szembeni követelések értékelési különbözete			
35	<b>5 HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)</b>			
36	a) helyi önkormányzatok és egyéb államháztartási szervek által kibocsátott értékpapírok (ide nem értve az állampapírokat)			
37	aa) forgatási célú			
38	ab) befektetési célú			
39	b) más kibocsátó által kibocsátott értékpapírok			
40	ba) forgatási célú			
41	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
42	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
43	- visszavásárolt saját kibocsátású			
44	bb) befektetési célú			
45	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
46	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			
	5/A Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelési különbözete			
47	<b>6 RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK (48+51)</b>			
48	a) részvények, részesedések forgatási célra			
49	Ebből: - kapcsolt vállalkozás által kibocsátott			
50	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás által kibocsátott			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
51	b) változó hozamú értékpapírok			
52	ba) forgatási célú			
53	bb) befektetési célú			
	6/A Részvények és más változó hozamú értékpapírok értékelési különbözete			
54	<b>7 RÉSZZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK 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			
55	<b>8 RÉSZZVÉNYEK, RÉSZESEDESEK 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 IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)</b>	<b>285 726</b>	<b>245 867</b>	<b>-14,0</b>
61	a) immateriális javak	285 726	245 867	-14,0
62	b) immateriális javak értékhelyesbítése			
63	<b>10 TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)</b>	<b>1 392</b>	<b>19 388</b>	<b>1 292,8</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	aa) ingatlanok			
71	ab) műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	1 392		
72	ac) Beruházások			
73	ad) beruházásra adott előlegek			
74	c) tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	<b>11 SAJÁT RÉSZVÉNYEK</b>			



Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
76	<b>12 EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)</b>	<b>525 492</b>	<b>591 479</b>	<b>12,6</b>
77	a) készletek			
78	b) egyéb követelések	525 492	591 479	12,6
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 AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)</b>	<b>708 950</b>	<b>714 366</b>	<b>0,8</b>
84	a) bevételek aktív időbeli elhatárolása	372 060	535 791	44,0
85	b) költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	336 890	178 575	-47
86	c) halasztott ráfordítások			
87	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>88 054 938</b>	<b>106 755 579</b>	<b>21,2</b>
88	<b>Ebből: -FORGÓESZKÖZÖK (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 altételekhez kapcsolódó tételei)</b>	<b>10 881 644</b>	<b>21 463 584</b>	<b>97,2</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/Btétélek előbbi altételekhez kapcsolódó értékei.)</b>	<b>76 464 344</b>	<b>84 577 629</b>	<b>10,6</b>

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b		c	e	f
	<b>FORRÁSOK ( passzívák )</b>				
90	<b>1</b>	<b>HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99.sor)</b>	<b>12 336 359</b>	<b>21 909 244</b>	<b>77,6</b>
91	a)	látra szóló			
92	b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	12 336 359	21 909 244	77,6
93	ba)	éven belüli lejáratú	567 995	13 277 884	2 237,7
94		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	567 995	13 277 884	2 237,7
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	-26,7
99		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	8 104 007	8 631 360	6,5
100		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101		- MNB-vel szemben			
201		- elszámolóházzal szemben			
103	c)	befektetési szolgáltatásból			
104		Ebből: - kapcsolt 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: - kapcsolt vállalkozással szemben			
116		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	bb)	éven belüli lejáratú			
118		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
119	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	bc) éven túli lejáratú			
121	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
122	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
123	c) befektetési szolgáltatásból			
124	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
125	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
126	ca) tőzsdei 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. KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPIROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)</b>	<b>64 503 980</b>	<b>71 528 180</b>	<b>10,9</b>
133	a) kibocsátott kötvények			
134	aa) éven belüli lejáratú			
135	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
136	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	ab) éven túli lejáratú			
138	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
139	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	b) kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	64 503 980	71 528 180	10,9
141	ba) éven belüli lejáratú	1 266 750	8 800 000	594,7
142	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben		336 980	
143	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	bb) éven túli lejáratú	63 237 230	62 728 180	-0,8
145	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	19 479 690	13 758 080	-29,4
146	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
147	c) számviteli szempontból értékpapírként kezelt, de a Tpt. szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok			
148	ca) éven belüli lejáratú			
149	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
150	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151	cb) éven túli lejáratú			
152	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
153	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
154	<b>4. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)</b>	<b>18 819</b>	<b>29 107</b>	<b>54,7</b>
155	a) éven belüli lejáratú	18 819	29 107	54,7
156	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
157	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
158	- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			
159	b) éven túli lejáratú			
160	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
161	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
162	4/A Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
163	<b>5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)</b>	<b>4 855 728</b>	<b>5 154 156</b>	<b>6,1</b>
164	a) bevételek passzív időbeli elhatárolása	929 260	1 285 679	38,4
165	b) költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 926 467	3 868 477	-1,5
166	c) halasztott bevételek			
167	<b>6. CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)</b>	<b>265 000</b>	<b>322 000</b>	<b>21,5</b>
168	a) céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
169	b) kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
170	c) általános kockázati céltartalék	265 000	322 000	21,5
171	d) egyéb céltartalék			
172	<b>7. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)</b>			
173	a) alárendelt kölcsöntőke			
174	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
175	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
176	b) szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
177	c) egyéb hátrasorolt kötelezettség			
178	Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
179	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
180	<b>8. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
181	Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
182	<b>9. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
183	<b>10. TŐKETARTALÉK (176+177. sor)</b>	<b>782 918</b>	<b>782 918</b>	<b>0</b>
184	a) árszió (részvénykibocsátásból)			
185	b) egyéb	782 918	782 918	0
186	<b>11. ÁLTALÁNOS TARTALÉK</b>	<b>206 986</b>	<b>380 770</b>	<b>84,0</b>
187	<b>12. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>744 806</b>	<b>2 085 147</b>	<b>180,0</b>
188	<b>13. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
189	<b>14. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
190	a) értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
191	b) valós értékelés értékelési tartaléka			
192	<b>15. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>1 340 341</b>	<b>1 564 057</b>	<b>16,7</b>
193	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>88 054 938</b>	<b>106 755 579</b>	<b>21,2</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>	<b>1 092,7</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>	<b>-4,9</b>
196	<b>- SAJÁT TŐKE (8.-9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>	<b>6 075 052</b>	<b>7 812 892</b>	<b>28,6</b>

Budapest, 2006.február 03.

## 3. sz. melléklet

**EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLL.)**

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
a	b	c	e	f
1.	<i>1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	8 532 613	10 147 498	18,9
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	419 688	491 338	17,1
3.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	8 112 925	9 656 160	19,0
6.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	886 606	852 911	-3,8
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
8.	<i>2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	6 132 474	6 999 115	14,1
9.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól	207 569	233 966	12,7
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
11.	<b>Kamatkülönbözet (1-2)</b>	2 400 138	3 148 383	31,2
12.	<i>3. Bevételek értékpapírokból</i>			
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.	<i>4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek</i>	328 856	16 783	-94,9
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	328 856	16 783	-94,9
18.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)			
21.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
23.	<i>5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfördítések</i>	79 654	45 425	-43
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	943	3 590	280,7
25.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	943	1 454	54,2
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	78 710	41 835	-46,8
28.	Ebből: - kapcsoló vállalkozásnak	67 121	32 377	-51,8
29.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
30.	<i>6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye 6.a)-6.b)+6.c)-6.d)</i>	132 333	135 364	2,3
31.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	257 926	690 613	167,8
32.	Ebből: - kapcsoló vállalkozástól			

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
	- értékelési különbözet			
34	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	125 593	555 249	342,1
35	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
36	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
	- értékelési különbözet			
37	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
39	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszairása			
	- értékelési különbözet			
41	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
43	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
44	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
	- értékelési különbözet			
45	<i>7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből</i>	2 815	547	-80,6
46	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei	2 093	69	-96,7
47	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
48	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49	b) egyéb bevételek	722	478	-33,8
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
51	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52	- készletek értékvesztésének visszairása			
53	<i>8. Általános igazgatási költségek</i>	738 327	726 538	-1,6
54	a) személyi jellegű ráfordítások	449 480	464 268	3,3
55	aa) bérköltség	326 257	334 489	2,5
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	11 266	13 901	23,4
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
59	ac) bérjárulékok	111 957	115 878	3,5
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	288 846	262 270	-9,2

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
63	9. Értécsökkenési leírás	98 166	118 580	20,8
64	10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	64 421	285 133	342,6
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai			
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
68	b) egyéb ráfordítások	64 421	285 133	342,6
69	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
71	- készletek értékvesztése			
72	11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	66 703	49 555	-25,7
73	a) értékvesztés követelések után	66 703	49 555	-25,7
74	b) kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
75	12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	25 810	44 221	71,3
76	a) értékvesztés visszairás követelések után	25 810	44 221	71,3
77	b) kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
78	12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	72 000	57 000	-20,8
79	13. Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
80	14. Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után			
81	<b>15. Szokásos üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>1 770 683</b>	<b>2 063 067</b>	16,5
82	<b>Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 1-2+3+4-5+6+7.b)-8-9-10.b)-11+12-13+14</b>	<b>1 768 590</b>	<b>2 062 998</b>	16,6
83	<b>- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE 7.a)-10.a)</b>	2 093	69	-96,7
84	16. Rendkívüli bevételek			
85	17. Rendkívüli ráfordítások			
86	<b>18. Rendkívüli eredmény (16-17)</b>			
87	<b>19. Adózás előtti eredmény (±15±18)</b>	<b>1 770 683</b>	<b>2 063 067</b>	16,5
88	20. Adófizetési kötelezettség	281 415	325 226	15,6
89	<b>21. Adózott eredmény (±19-20)</b>	<b>1 489 268</b>	<b>1 737 841</b>	16,7
90	22. Általános tartalék képzése és felhasználása (±)	-148 927	-173 784	16,7



Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév	Változás %
91	23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
92	24. Jávahagyott osztalék és részesedés			
93	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
94	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
<b>95</b>	<b>25. Mérleg szerinti eredmény (<math>\pm 21 \pm 22 + 23 - 24</math>)</b>	<b>1 340 341</b>	<b>1 564 057</b>	<b>16,7</b>

Budapest, 2006.február 03.

## **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  
Rác 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:

- Rác 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 könyvvizetés 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 különbség 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 különbség mutatkozik. Amennyiben a követelés várható megtérülése jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbséggel 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, rendeltetészerűen 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, őrzésük 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
3 hónapon belül	15.785.045	13.277.884	1.413.789	Kötelezettség 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 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 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 visszairása	Halmazott értékvesztés	Követelés nettó értéke
Követelés ügyfelektől	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

	<b>2004</b>	adatok eFt-ban <b>2005</b>
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

	<b>2004</b>	adatok eFt-ban <b>2005</b>
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

	<b>2004</b>	adatok eFt-ban <b>2005</b>
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 tőzsdei 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.

## 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 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	206.986 eFt	380.770 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	1.340.341 eFt	1.564.057 eFt

**Saját tőke** **6.075.052 eFt** **7.812.892 eFt**

Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok ezer Ft-ban

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

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>	adatok eFt-ban
Főfoglalkozású munkavállalók	189.731	191.191	
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	136.526	143.298	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11.266	13.901	

## 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

<i>Adóalapot növelő tételek</i>	<i>127,011</i>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	118.580
Bírság	56
Egyéb növelő jogcím	8.297
Önellenőrzés miatt	78
 <i>Adóalapot csökkentő tételek</i>	 <i>157.416</i>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	118.580
2004. évi elhatárolás visszavét miatt	475
Iparüzési 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>			
<i>Saját tőke</i>	=	24,5%	
22,2%			
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	49,6%	57,9%
<b><i>Tőkeáttételi mutató</i></b>			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	1449,5%	1366,4 %
<b><i>Kockázati CT és értékvesztés fedezettség</i></b>			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	5,6%	5,1%
<b><i>Likviditási ráta</i></b>			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	587,0%	97,1%

Budapest, 2006. február 03.

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője

## A 2005. december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek

### A Jelzálogbank zárt kibocsátású jelzáloglevelei:

	2001/1	2001/2	2002/1	2002/2	2002/3	2002/4
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	változó	változó	változó	változó	változó	változó
Lejárat	2006.05.15.	2006.08.22	2007.03.01.	2007.06.21.	2008.06.21.	2008.06.21.
Aktuális kupon	6,82%	7,09%	8,87%	8,15%	8,15%	8,15%
Kamatfizetés gyakorisága	félévente	félévente	évente	évente	évente	évente
Kamatszámítás alapja	6 havi*	6 havi**	1 éves***	1 éves***	1 éves***	1 éves***
Kamatfelár	60 bázispont	80 bázispont	100 bázispont	100 bázispont	100 bázispont	100 bázispont
ISIN	HU0000650130	HU0000650163	HU0000650197	HU0000650221	HU0000650254	HU0000650312
Forgalomban lévő mennyiség	500.000.000	1.500.000.000	1.300.000.000	1.200.000.000	1.000.000.000	1.300.000.000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

### Az 50 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2008/A	HVBV 2009/A	HVBF 2010/A	HVBV 2010/B
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	változó	fix	változó
Lejárat	2008.06.12.	2009.11.12.	2010.06.23.	2010.05.19
Aktuális kupon	9,25%	7,40%	7,50%	8,55%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente
Kamatszámítás alapja		1 éves***		1 éves***
Kamatfelár		120 bázispont		120 bázispont
ISIN	HU0000650320	HU0000650338	HU0000650460	HU0000650478
Forgalomban lévő mennyiség	12 350 000 000	3 850 000 000	5 500 000 000	7 100 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

\* utolsó 6 hónapos diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

\*\* utolsó 3, 6 hónapos diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam

\*\*\* utolsó 3, 1 éves diszkont kincstárjegy aukción kialakult átlaghozam



## A 200 milliárd forint keretösszegű jelzáloglevél kibocsátási program keretében kibocsátott jelzáloglevelek:

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2011/A	HVBF 2009/B	HVBF 2006/A	HVBF 2014/A	HVBF 2006/1	HVBF 2011/C
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	fix	fix	fix	fix	fix
Lejárat	2011.09.03	2009.03.19.	2006.04.08.	2014.04.08.	2006.01.12.	2011.09.30.
Aktuális kupon	8,15%	11,00%	12,75%	9,00%	11,5%	10,00%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente	évente	évente
ISIN	HU0000650643	HU0000650858	HU0000650908	HU0000650916	HU0000651179	HU0000651203
Forgalomban lévő mennyiség	3 200 000 000	14 537 230 000	5 900 000 000	3 000 000 000	300 000 000	3 000 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

Ezen jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

	HVBF 2006/2	HVBF 2008/B	HVBF 2006/4	HVBF 2012/A	HVBF 2007/A	HVBF 2010/C
Devizanem	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF
Biztosíték	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog	jelzálogjog
Kamatozás jellege	fix	fix	fix	fix	fix	fix
Lejárat	2006.02.16.	2008.10.09.	2006.04.07.	2012.08.01.	2007.04.02.	2010.07.07.
Aktuális kupon	11,00%	9,50%	9,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Kamatfizetés gyakorisága	évente	évente	évente	évente	évente	évente
ISIN	HU0000651237	HU0000651286	HU0000651302	HU0000651344	HU0000651401	HU0000651419
Forgalomban lévő mennyiség	400 000 000	200 000 000	200 000 000	3 100 000 000	1 250 000 000	850 000 000
Forgalmazó	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY	HVB HUNGARY

## Euró jelzáloglevél

	HVBE 2012/1
Devizanem	EUR
Biztosíték	jelzálogjog
Kamatozás jellege	változó
Lejárat	2012.04.27.
Aktuális kupon	2,396%
Kamatfizetés gyakorisága	negyedévente
ISIN	HU0000651336
Forgalomban lévő mennyiség	15 000 000
Forgalmazó	Bank Austria Creditanstalt AG

Minden jelzáloglevelünk központi értéktára a KELER Rt.

## A jelzáloglevelek és fedezetek 2005. december 31-én fennálló értékei

A forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a)	67.737.230.000	Ft
➤ Kamata (b)	24.694.926.200	Ft
<b>Összesen (a+b)</b>	<b>92.432.156.200</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő devizában denominált jelzáloglevelek - fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon- forintra átszámított még nem törlesztett		
➤ Névértéke (c)	3.790.950.000	Ft
➤ Kamata (d)	598.476.435	Ft
<b>Összesen (c+d)</b>	<b>4.389.426.435</b>	<b>Ft</b>
Forgalomban lévő forintban denominált jelzáloglevelek és a devizában denominált jelzáloglevelek együttes, még nem törlesztett		
➤ Névértéke (a+c)	71.528.180.000	Ft
➤ Kamata (b+d)	25.293.402.635	Ft
<b>mindösszesen (a+b+c+d)</b>	<b>96.821.582.635</b>	<b>Ft</b>
Forintban rendelkezésre álló rendes fedezetek vagyoneellenőr által igazolt értéke		
➤ Tőkekövetelés (e)	62.060.248.159	Ft
➤ Kamatkövetelés (f)	30.395.716.306	Ft
Összesen (e+f)	<b>92.455.964.465</b>	
Devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek – fordulónapi MNB hivatalos devizaárfolyamon -forintra átszámított értéke		
➤ Tőkekövetelés (g)	13.073.837.089	Ft
➤ Kamatkövetelés (h)	1.690.406.832	Ft
Összesen (g+h)	<b>14.764.243.921</b>	
A forintban és devizában rendelkezésre álló rendes fedezetek együttes értéke:		
➤ Tőkekövetelés (e+g)	75.134.085.248	Ft
➤ Kamatkövetelés (f+h)	32.086.123.138	Ft
<b>mindösszesen (e+g+f+h)</b>	<b>107.220.208.386</b>	
<b>Pótfedezetek értéke:</b>		
➤ Tőkekövetelés (i)	5.498.848.000	Ft
➤ Kamatkövetelés (j)	0	Ft
Összesen (I+j)	<b>5.498.848.000</b>	<b>Ft</b>

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.