

HVB Jelzálogbank Rt. 2003. üzleti évre vonatkozó éves jelentése

Bevezetés

A HVB Jelzálogbank Rt. (továbbiakban: Jelzálogbank) jelen üzleti elemzése 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 2003-as üzleti évre vonatkozó mérlegben és eredménykimutatásban közölt adatokkal.

Alulírottak a HVB Jelzálogbank Rt. képviselőiben kijelentjük, hogy jelen éves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, amely a Jelzálogbank helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Az üzleti elemzés tartalmazza:

1. Általános információk
 - a. Éves beszámolóra vonatkozó információk
 - b. Mérleg, Eredménykimutatás és Kiegészítő melléklet.
 - c. Könyvvizsgálói jelentés
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
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. Vezető állású személyek
13. Fedezeti helyzet
14. Jelzáloghitel törlesztések alakulása

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 2003. évi mérlegkészítés időpontja 2004. 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 Rt –t jelentik.

- b. A Jelzálogbank 2003-as évre vonatkozó mérlege, eredménykimutatása és kiegészítő melléklete jelen elemzés 1.,2., és 3. számú mellékletét képezik.
- c. A 2003-as üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés jelen üzleti elemzés 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. A magyar pénzpiacon jelenleg 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 Jelzálogbank üzleti tevékenységét 2003-ban a következő területeken fejtette ki:

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

Üzleti ingatlan-finanszírozás

A vállalati ügyfelek részére egyénre szabott, strukturált finanszírozási igényeket kielégítő konstrukciók kerültek kidolgozásra. A kölcsönöket alapvetően – a korábbi évekhez hasonlóan - devizában nyújtja a Jelzálogbank. A finanszírozandó objektumok közé 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 Jelzálogbank által jelzálogjoggal terhelt ingatlan, valamint annak cash-flowja. Az ügyletek biztosítására további ingatlanhoz, a konkrét projekthez kapcsolódó biztosítékokat is kiköt a Jelzálogbank.

2003-ban ezen az üzleti területen kisebb forgalom mutatkozott, mint a korábbi években, amihez feltehetően a jelentős és gyakori árfolyamváltozás is hozzájárult. A következő év tervei között szerepel a finanszírozási terület súlyának a növelése, mivel a lakossági lakásfinanszírozás piaca várhatóan szűkülni fog az elkövetkező időszakban.

Lakásvásárló magánszemélyek finanszírozása

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

A korábbi időszakban bevezetett szolgáltatásokon túl két jelentős változás történt ezen a területen. Lehetőség nyílt:

- a 12/2001 (I.31) Korm. rendelet alapján megelőlegező kölcsön nyújtására,
- köztisztviselők részére lakásépítés vagy vásárlás céljából állami készpénzes kezességvállalás biztosítéka mellett történő hitel nyújtására.

Mindkét hitelezési forma célzottan, egy-egy lakossági szegmensnek nyújt kedvezőbb lehetőséget.

A 2002. évi jelentős forgalomművekedés után 2003-ban tovább nőtt a kereslet e hiteltípus iránt, sőt valószínűleg – az évközi jelentős jogszabályváltozásoknak köszönhetően – sok esetben későbbre tervezett ingatlanvásárlások is 2003-ban valósultak meg.

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

A 2002. évhez hasonlóan 2003-ban is rendkívüli mértékben – minden más üzlettípust meghaladóan - fejlődött ez az üzletág. Bár a partnerbankok száma csak eggyel nőtt az év folyamán, a korábban kialakított együttműködések jelentős volumennövekedést eredményeztek.

2003 december 31- én az önálló zálogjog vásárláson alapuló kereskedelmi banki refinanszírozás állománya meghaladta a 39.530 millió forintot, ami több mint 537 százaléka az előző év végi állománynak.

A három üzletág aktivitása 2003-ban rendkívüli mértékben növekedett, de a legnagyobb fejlődés az önálló zálogjog vásárlás területén következett be, a kihelyezések között ez e terület szerepel a legnagyobb súllyal. Megállapítható, hogy a Társaság által már a korábbiakban is vázolt tendencia, miszerint a lakossági, illetve önálló zálogjog vásárlásból adódó kihelyezések lesznek a legsikeresebb termékek, megvalósulni látszik A jogszabályi változások, valamint az előbb-utóbb telítődő piac miatt várhatóan szükség lesz új termékek bevezetésére, amit valószínűleg a szélesebb körű devizafinanszírozású lakáshitel fog jelenteni.

3. Saját tőke elemek és céltartalék

	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	57.590 eFt	222.279 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	0 eFt	58.059 eFt
- <u>Mérleg szerinti eredmény</u>	<u>164.689 eFt</u>	<u>522.527 eFt</u>
Saját tőke	4.005.197 eFt	4.585.783 eFt

A Jelzálogbank jegyzett tőkéje és tőketartaléka 2002-ről 2003-ra nem változott. Az eredménytartalék összege a 2002-es üzleti év mérleg szerinti eredményével 222.279 eFt-ra emelkedett. 2003-ban általános tartalék képzésére is sor került 58.059 eFt értékben. A mérleg szerinti eredmény 217,28 %-kal 522.527 eFt-ra emelkedett.

	adatok eFt			
	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Záró
Általános kockázati céltartalék	99.000	94.000		193.000

A Jelzálogbank 2003-ban 94.000 eFt általános kockázati céltartalékot képzett, amellyel a záró állomány 193.000 eFt-ra emelkedett.

4. Befejezett vagy folyamatban lévő beruházások

A Jelzálogbanknak nincs befejezett, sem pedig folyamatban lévő beruházása.

5. Felvett hitelek, likviditási helyzet

A Jelzálogbank speciális státuszának megfelelően forrásait forintban kizárólag jelzáloglevél kibocsátásból finanszírozza.

Euró hiteleinek finanszírozására hosszú lejáratú hiteleket vesz fel, átmeneti forrásigényét pedig bankközi forrásból finanszírozza.

2003 év során a Jelzálogbank 7,5 millió EUR hosszú, 5 éves lejáratú EUR hitelt vett fel. Így az anyavállalattól hosszú távra felvett hitelek állománya közel 25 mio EUR-ra emelkedett. Ezen kívül egy külföldi hitelintézettől rendelkezik még egy közel 15 mio EUR nagyságrendű hosszú lejáratú bankközi hitellel, melynek lejárate 2006.

2003 év során mindenkor rendelkezett elegendő likviditással, átmeneti likviditástöbbletét magyar állampapírban vagy a HVB Bank Hungary Rt.-nél helyezte el.

6. Pénzügyi adatok elemzése

Bevételek / Ráfordítások

A Jelzálogbank 2003-as évében az elért eredmény az előző évek dinamikáját meghaladó mértékben növekedett. Ennek fő összetevői a következők voltak:

A kapott és fizetett kamatok eredőjeként kapott kamatkülönbözet 2002 és 2003 között közel a duplájára emelkedett.

A kapott jutalék és díjbevételek minden más értéket meghaladóan növekedtek, a 2002-es 16.421 eFt-ról 119.055 eFt-ra. Ezzel szemben a fizetett jutalék és díjbevételek ennél kisebb mértékben, 22.189 eFt-ról 99.065 eFt-ra emelkedtek.

A pénzügyi műveletek nettó eredménye és az egyéb bevételek átlagosan szintén közel a kétszeresükre emelkedtek.

A költségek közül az általános igazgatási költségek 31 %-os növekedést értek el, amely elmarad a bevételi oldal dinamikájától. Ezen emelkedésen belül fontos tényezőként szerepel

az egyéb költségek, azon belül is a jogi, tanácsadói díjak emelkedése a 2002-es 53.883 eFt-ról 2003-ban 108.320 eFt-ra. A tanácsadói díjak növekedését elsősorban két tényező okozta:

- 2003-ban lényegesen több önálló zálogjog-vásárlásra került sor, mint 2002-ben, így 2003-ban a kapcsolódó, jogszabály által megkövetelt könyvvizsgálati munka díja is magasabb volt,
- a másik tényező a vagyonellenőri díj megnövekedése volt, mivel megnövekedett a jelzáloglevél-kibocsátás, a fedezeti könyv vizsgálati költsége is jelentősen növekedett.

Fentiekén túlmenően az üzleti dinamikával megegyezően a hirdetési költségek növekedtek, melyet a 2003. évi megnövekedett számú, nyilvános jelzáloglevél kibocsátás okozott.

Eredmény

A Jelzálogbank adózás előtt eredménye 2002-ről 2003-ra több mint háromszorosára emelkedett, köszönhetően a fenti tényezők pozitív alakulásának. Ez alapján a mérleg szerinti eredmény is, a korábbi alig több mint 160.000 eFt-ról több mint 500.000 eFt-ra növekedett.

Eszköz-forrás kapcsolatok

A Jelzálogbank pénzforgalmi számláját a HVB Bank Hungary Rt vezeti 2003. január 1. óta. 2003. december 31-én a pénzeszközök állománya 254.084 ezer forint volt.

A portfólióban lévő magyar államkötvények közül befektetési célra vásárolt értékpapírt mintegy 1.160.000 eFt értékben tartottunk, forgatási céllal 2.000.000 eFt értékben. Ezeken túlmenően forgatási céllal 850.000 eFt értékben diszkont kincstárjegyet is vásároltunk 2003 év során.

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük a HVB Bank Hungary Rt-nél történik. A bank tulajdonában 2003. december 31-én nem volt tőzsdén jegyzett részvény.

Deviza eszközök 2002-ről 2003-ra 4,6 millió euróval, mintegy 12 %-kal emelkedtek, míg a források 4,3 millió euróval, 11,5 %-kal. Ez a 2003-as év végére 272.860 eFt-nyi különbözetet eredményezett a deviza eszközök és források állománya között.

A Jelzálogbank nettó követelés és kötelezettség állománya a következőképp alakult:

Lejárat szerinti bontásban

Lejárat	Hitelintézetekkel szemben		Ügyfelekkel szemben	
	Követelés	Kötelezettség	Követelés	Kötelezettség
Éven belül	5.507.191	4.957.139	1.441.076	
1-5 évig	7.997.000	5.874.000	5.593.200	19.150.000
5 éven túl	28.505.477	15.755.080	8.295.637	10.246.980
Összesen	42.009.668	26.586.219	15.329.913	29.396.980

A Jelzálogbank 2002-ben új terméket vezetett be, az önálló zálogjog vásárlást. 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 39.530.399 ezer forint értékben (2002. december 31.: 7.353.471 eFt).

A fenti táblázatban szereplő hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összege 15.703.020 ezer forinttal meghaladja a megfelelő mérlegsor összegét, mivel a kibocsátott jelzáloglevelek egy részét a HVB Bank Hungary Rt vásárolta meg, így azt a fenti táblázatban a hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek közé soroltuk.

A 45.100.000 ezer forint összegű forrás a Jelzálogbank által a 2001. és 2003. december 31. között kibocsátott és 2003. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

Saját kibocsátású értékpapírok

A forintkihelyezések forrásigényét a Jelzálogbank 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. A 2003-ban kibocsátott jelzáloglevél állomány összege 36.300.000 ezer forint volt. 1 milliárd forint névértékű kibocsátott papír 2003.decemberében lejárt.

7. Piaci pozíció

A jelzálogbank piaci pozíciója tekintetében 2003-ban szintén sikeres évet zárt maga mögött. Míg a 2002.12.31-i kibocsátott jelzáloglevél állományra vonatkozó adatok alapján a Jelzálogbanknak 3 %-os piaci részesedése volt, ezzel szemben 2003 hasonló időpontjában ez az arány 5 %-ra növekedett. Ez különösképp nagy növekedés a versenytársak piaci súlyának, továbbá a jelzáloglevél piac 2003-as növekedése tükrében, amely elérte a 220 %-ot, a 2002-es 288 Mrd Ft-ról 922 Mrd Ft-ra emelkedett.

Korábban már szó volt az önálló zálogjog vásárlás konstrukcióról, amely tekintetében szintén megerősítette a Jelzálogbank piaci pozícióját, rugalmas és jó együttműködést alakított ki négy partnerbankjával.

8. Alkalmazotti létszám alakulása

Az alkalmazotti létszám 32 fő-re emelkedett 2003-ban, amelyet együtt járt az alkalmazotti struktúra átalakulásával. A főfoglalkozású munkavállalók létszáma kis mértékben csökkent, azonban a nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók száma jelentősen, 17 főre emelkedett. Ennek oka az volt, hogy a Jelzálogbank anyavállalatával a szinergia hatásokat kiküszöbölni szándékozott, és ezért azonos típusú szakterületein részidős munkavállalókat foglalkoztat, részben az anyavállalat, részben pedig a Jelzálogbank alkalmazottjaként.

9. Üzletpolitikai tervek

A Jelzálogbank 2003-ra kialakított, és jól prosperáló üzleti struktúráját a 2004-es évben nem kívánja megváltoztatni. Koncentrálni kívánunk a lehetséges új ügy aktív mint passzív oldali termékek kialakítására, további üzleti potenciál megszerzésére, mind a lakossági hitelezés, mind az üzleti ingatlanok területén. Új termékekkel kívánunk megjeleníteni a jelzáloglevelek piacán, befektetőinknek további lehetőséget nyújtva portfóliójuk színesítésére.

Önálló zálogjog konstrukciókban közreműködő partnereinkkel tovább kívánjuk növelni az együttműködés területeit, mindkét fél számára előnyös termékek kialakításával.

10. Kockázati tényezők

A magyar gazdaság helyzetéből fakadó kockázati tényezők

A magyar makrogazdaság helyzete

A magyar gazdaság méreténél és nyitottságánál fogva a reálgazdasági konjunkturális helyzet, valamint a markopénzügyi helyzet is nagy mértékben a nemzetközi folyamatok által befolyásolt. A nemzetközi gazdaságból kedvező, illetve kedvezőtlen impulzusok is érkehetnek a magyar gazdaság felé.

A világgazdaság főbb régiói közül Japánban és az USA-ban 2003 nyara óta jelentősen, míg az euróövezetben szerényebb mértékben javulnak a gazdasági növekedéssel kapcsolatos kilátások. A javuló globális konjunktúra kilátások ellenére Magyarországon 2003-ban is a makrogazdasági stabilitási kockázatok növekedése volt jellemző: nőtt a fizetési mérleg hiánya, jelentősen emelkedett az árfolyam és a hozamok volatilitása, emelkedett a forint befektetésektől elvárt kamatprémium. Ilyen környezetben várható, hogy a romló makrogazdasági adatok miatt a mindenkori kormány további megszorító intézkedésekre kényszerül. Azt sem lehet kizárni a mindenkori kormány részéről, hogy olyan gazdaságpolitikai, költségvetési vagy monetáris intézkedést hoz, amely befolyásolhatja a hazai ingatlanpiacot, ingatlanfinanszírozást és ezáltal a Jelzálogbank jövedelmezőségét. A jelenlegi lakástámogatási rendszer fenntartása például szakemberek szerint olyan nagymértékű rejtett államadósságot okoz, ami fenntarthatatlan egy ilyen dekonjunkturális időszakban.

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

Infláció

Amennyiben az infláció üteme szélsőségesen ingadozik, akkor az kedvezőtlen hatással lehet a kamatfolyamatokra, a tőkepiaci hozamokra, ezáltal a Jelzálogbank teljesítményére is. Különösen kockázatos a Bank számára az infláció folyamatos emelkedésével járó gazdasági környezet.

Az Európai Unióhoz, valamint az euró zónához való csatlakozás

A magyar gazdaság állapotát jelenleg az európai integrációs konvergencia-folyamat nagymértékben meghatározza. A növekedési modell, a költségvetési politika, valamint az árfolyam-rendszer is egyaránt a konvergencia kritériumok szellemében kerül kialakításra. Hazánk 2004 májusában csatlakozik az Európai Unióhoz, az euró övezethez való csatlakozás tervezett dátuma pedig 2008. A konvergencia-folyamat várható alakulásával, a konvergencia kritériumoknak időben történő teljesíthetőségével kapcsolatos kockázatok, bizonytalanságok hátrányosan befolyásolhatják a magyarországi pénzügyi piacokat, azok volatilitását, az ország kockázati megítélését, növekedési lehetőségeit, külföldi piaci pozícióját. A forint árfolyamának mozgására az eddigieknél sokkal nagyobb hatása lesz az eurónak a dollárral szembeni ingadozása. A forint sérülékenysége és pénzügyi kitettsége még tovább fokozódhat a hazai makrogazdasági folyamatok bizonytalansága miatt. Az Európai Unióhoz való csatlakozás, a fejlettebb pénzügyi rendszerbe való integrálódás során a Jelzálogbanknak várhatóan új kihívásokkal kell szembenéznie.

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 közel jövőben várható módosításai előreláthatólag erősítik a zálog-, illetve jelzálogjogosultak pozícióit. A változások a tőkepiaci szabályokat különösen érintik. A lakáshitelezésre vonatkozó jogi szabályozás támogatási rendszer jelentősen befolyásolja a Bank üzletmenetét, fejlődési potenciálját. Nincs biztosíték arra, hogy a meglévő jogszabályok módosítása vagy új szabályok előírása nem fogja kedvezőtlenül befolyásolni a Bankot.

A magyar tőkepiac

A magyar tőkepiac méreténél és nyitottságánál fogva jelentős mértékben reagál a nemzetközi tendenciákra. A magyar piac alakulására kihatnak a nemzetközi (főként európai) kamatláb-változások, a tőzsdei és pénzügyi mozgások. A tőkepiac tartós zavara jelentősen befolyásolja a Jelzálogbank forrásszerzési műveleteit.

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

A hosszabb lejáratú befektetéseknek a mai magyar tőkepiacon nincs más hozammércéje, mint a különböző lejáratú állampapírok referencia hozamai.

Ágazati szintű kockázati tényezők

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

A jelzáloghitel-termékek iránti keresletnek az elmúlt időszakban bekövetkezett ugrásszerű emelkedése jelentős részben a lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatási rendszer bevezetésének volt köszönhető, ez a rendszer tette elérhetővé e hiteltermékeket a lakosság szélesebb rétegei számára. A támogatási rendszer bevezetése ugyanakkor a költségvetés terheinek erőteljes növekedését eredményezte. Ez a tény, valamint a rendszerből fakadó preferencia-hangsúlyok megváltoztatása iránti igény a támogatási rendszer megváltoztatásához vezetett. A 2003. július 16. után benyújtott hitelkérelmek vonatkozásában alkalmazandó új szabályozás csökkentette a kihelyezhető hitelek maximális mértékét és jelentősen szigorította az igénybevételi feltételeket. A változás természetesen bizonyos ügyfélszegmensek esetén a kereslet lanyhulásához vezetett, ugyanakkor a megcélzott ügyfélkör jelentős részében nem eredményezte a hiteltermékek iránti érdeklődés jelentős csökkenését.

A támogatási rendszer megváltozásának a finanszírozó hitelintézeteket érintő fontos negatív következménye, hogy az elérhető kamatfelár jelentősen csökkent, annak mértéke nem fix, hanem a gazdaság alapfolyamataihoz igazodó állampapír-hozamokhoz kötött változó mérték. Az ebből fakadó kockázatok kezelése kifinomult pénzügyi eszközök alkalmazása által is csak részben lehetséges.

A bank termékei iránti keresletet a fentiekén túlmenően jelentős fundamentális gazdasági tényezők is befolyásolják. A gazdaság általános állapota, a növekedés mértéke, a fizetési mérleg-helyzet, az inflációs várakozások és lépések azok a legjelentősebb tényezők, melyek a kereslet általános mértékére az elmúlt időszakban még a szokásosnál is nagyobb hatással bírtak. Különös jelentőséggel bír az a tény, hogy a fenti alapparaméterekkel kapcsolatos, az

utóbbi időben tapasztalható bizonytalanság a várakozásokon keresztül önmagában is negatív hatást gyakorol a gazdaság szereplőire.

Kínálati oldalon kockázatot jelent a piacon szereplő kereskedelmi bankok, lakástakarék pénztárak, takarékszövetkezetek és biztosítótársaságok által támasztott verseny. Az utóbbi időszakban lezajlott piaci átrendeződés (bankfelvásárlások, fúziók) alátámasztja azt a megállapítást, hogy a magyar piacon egyre kevesebb hitelintézet verseng a dinamikus bővülést csak bizonyos szegmensekben felmutató ügyfélkeresletért. Az élesedő versenyben egyre fontosabbá válik az ügyfélszintű kockázatok megfelelő felmérése. Minthogy a jelzálog típusú hiteltermékeket a hitelintézetek nagy volumenben csak néhány éve vezették piacra, a kockázatkezelést szolgáló paraméterek az adatállomány bővülésével összhangban folyamatosan kerülhetnek csak finomításra.

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

A jelzálogbankokra jellemző kockázati tényezők

A jelzálogbank szakosított hitelintézetként olyan tevékenységet folytathat, melyet az utóbbi 50 évben ilyen formában Magyarországon hitelintézetként folytatni nem lehetett. Ilyen szempontból tehát új tevékenységnek minősül, nem jöttek létre piaci szokványok, nem kristályosodtak ki a piac szereplői közötti együttműködési formák.

Ezen kockázatot mérsékli, hogy egyrészt a Jht. a jelzálog-hitelintézetek működésére vonatkozóan igen szigorú előírásokat tartalmaz, amely erősen védi a HVB 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 jelzálogbank – törvényi korlátok miatt – ügyfelei részére nem vezethet számlát, nem gyűjthet betétet. Így az ügyfél fizetőképességéről és készségéről beszerezhető információknak a hitelességét a jelzálogbanknak külön vizsgálnia kell.

A HVB Jelzálogbank és a jelenleg Magyarországon működő jelzálogbankok fő profilja a lakáshitelezés. Jelentős kockázatot hordozhat, ha a jelenleg érvényes lakásrendelet feltételei jelentősen megváltoznak.

Fedezettség és kamatkockázat kezelés

Kamatkockázatok jellege

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

Forint pozícióknál a tervezett éves kamatozású forint források és az abból finanszírozandó hosszú lejáratú, minimálisan egy éves éves átárazódású hitelek eltéréséből; a jelzáloglevelek forgalomba hozatala és a hitelek folyósítása között eltelt időszakban bekövetkezett tőke- és pénzpiaci hozamváltozásokból; az annuitásos kamatozású hitelek valamint a jelzáloglevelek eltérő törlesztési üteméből fakadó eltérésekből.

Deviza kamatpozícióknál a folyósított hitelek és az azokat finanszírozó bankközi hitelfelvételek eltérő lejáratú struktúrájából, átárazódási periódusából, a hitel előtörlesztésekből felszabaduló források újra befektetésekor elérhető hozam és az eredeti hitelkamat közötti eltérésből.

Kamatkockázatok kezelése

A Jelzálogbank a devizahitelek és forrásaik szerkezetéből adódó esetlegesen felmerülő kamatkockázatot, a devizapiacokon jelen lévő derivatív termékek segítségével, így elsősorban kamatfedezeti ügylettel (IRS), le tudja fedezni. Ezek után a Jelzálogbank összes kamatkockázata a magyar forintban folyósított hitelek révén keletkezik. Fontos megjegyezni, hogy a HUF derivatívák piaca még instabil és korlátos. Jelenleg az eszközök és források lejáratú struktúrájának közelítésével, átárazódási periódusok megfeleltetésével és a kamatkockázatok folyamatos figyelésével, nyilvántartásával igyekszik a Jelzálogbank a kamatkockázatot hatékonyan kezelni. Ez a Jelzálogbank Treasury Kockázatkezelési területének feladata, amely megfelel egyrészt a hatályos magyar jogszabályok, másrészt a német anyavállalat által támasztott igen szigorú kockázatfigyelési követelményeknek.

Jelzáloglevél fedezeti megfelelés

A HVB Jelzáloglevél fedezeti megfeleltetés 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.

Az EMU csatlakozás kockázata

Ezen Jelzáloglevél Program keretében kibocsátott HVB Jelzáloglevelek futamideje alatt elvileg lehetséges, hogy Magyarország EU csatlakozásának következtében a Jelzáloglevelek utolsó kifizetései már a jövőben meghatározott hivatalos EUR-HUF árfolyamon átszámított értékű euróban kerül sor.

Likviditási kockázat kezelése

A banki tevékenység alapvető eleme a likviditás biztosítása. A Bank likviditását követeléseinek és kötelezettségeinek lejáratú megfeleltetése révén biztosíthatja. Amennyiben a kibocsátott Jelzáloglevél lejáratú és mennyiségi eltérése indokolja, a Bank az eszközök és források kívánt mértékű megfeleltetése céljából lejáratú transzformációt alkalmaz.

11. Jelzáloglevél kibocsátás

a. Kibocsátott értékpapírok adatai

A Jelzálogbank 2003-as évben folytatta 2002-ben elkezdett 50 milliárd forint összértékű jelzáloglevél kibocsátási programját. A korábbi 2 jelzáloglevél mellé további 3 új sorozatot indított. A három új sorozat közül 2 fix kibocsátású, és egy változó kamatozású jelzáloglevelet emisszionált a Jelzálogbank. A nyílt kibocsátású jelzáloglevelek mellett az év második felében a hektikus tőkepiaci helyzet miatt két zárt kibocsátású jelzáloglevelet is forgalomba hozott, amelyből azonban az egyik december 31-e előtt lejárt. Mindkét sorozat 3 hónapos futamidejű, átmeneti finanszírozás célját szolgálta.

2003-ban a következő jelű jelzálogleveleket hozta a Jelzálogbank forgalomba: HVBF 2010/A, HVBV2010/B, HVBF 2003/A, HVBF 2011/A, HVBF 2004/A. Ezen jelzáloglevelek adatai a forgalomban lévő jelzáloglevelek részletes adatai között találhatóak. A forgalomban lévő jelzáloglevelek adatait az 5. sz. melléklet tartalmazza.

b. Forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogok változása
2003-as év során a forgalomban lévő értékpapírokhoz kapcsolódó jogokban nem történt változás.

c. Vezető állású személyek értékpapírjai
A 2003-as év során Vezető állású személyek egyike sem birtokolt Jelzálogbank által kibocsátott Jelzáloglevelet.

12. Vezető állású személyek

Az Igazgatóság tagjai 2003. december 31-én:

belső igazgatósági tagok:	dr Doffek Jánosné vezérigazgató dr Nagy Gyula vezérigazgató
külső igazgatósági tagok:	dr Matthias Kunsch az Igazgatóság elnöke dr. Bruno Ettenauer külső tag Reiner Barthuber külső tag. Mag. Reinhard Madlencnik külső tag Rácz Tibor külső tag

A Felügyelő Bizottság tagjai 2003 december 31-én:

dr. Gulyás Zsuzsanna a Felügyelő Bizottság elnöke
Mag. Franz Wolfger
Mag. Franz Unger

13. Fedezeti helyzet

2003 december 31-én forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett

➤ Névértéke	45.100.000.000	Ft
➤ Kamata	19.927.480.000	Ft
Összesen	65.027.480.000	Ft
A fedezetek vagyonellenőr által igazolt értéke:		
Rendes fedezet értéke	82.457.682.254	Ft
Ebből		
➤ Tőke	44.011.705.086	Ft
➤ Kamat	38.445.977.168	Ft
Pótfedezetek értéke:	2.813.216.600	Ft

A pótfedezetek teljes értékét a bank állampapírban tartja.

14. Jelzáloghitel törlesztések alakulása

A Jelzálogbankhoz a 2003-as üzleti évben a következő törlesztések folytak be:

Tőke	3.542.091.872 Ft
Kamat	465.497.224 Ft
Összesen	4.007.589.096 Ft

Budapest, 2004 április 26.

Dr. Nagy Gyula
Vezérigazgató

Szántó Istvánné
Főkönyvelő

Statisztikai számjel: 12399596-6522-114-01

HVB Jelzálogbank Rt

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
01	I.	PÉNZESZKÖZÖK	18 472		254 084
02	II.	ÁLLAMPAPÍROK (03+04. sor)	2 469 366		3 992 217
03	a)	forgatási célú	462 277		2 848 255
04	b)	befektetési célú	2 007 089		1 143 962
05	III.	HITELINTÉZETEKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (06+07+16. sor)	10 720 903		42 009 668
06	a)	látra szóló	3 097		2 185
07	b)	egyéb követelés pénzügyi szolgáltatásból	10 717 806		42 007 483
08	ba)	éven belüli lejáratú	3 365 236		5 505 006
09		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	3 364 013		3 676 168
10		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
11		- MNB-vel szemben			
12	bb)	éven túli lejáratú	7 352 570		36 502 477
13		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	5 232 070		16 780 365
14		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
15		- MNB-vel szemben			
16	c)	befektetési szolgáltatásból			
17		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
18		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
19	IV.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK (20+27)	9 594 625		15 329 913
20	a)	pénzügyi szolgáltatásból	9 594 625		15 329 913
21	aa)	éven belüli lejáratú	135 291		1 441 076
22		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
23		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
24	ab)	éven túli lejáratú	9 459 334		13 888 837
25		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
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			

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
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			
35	V.	HITELVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROK, BELEÉRTVE A RÖGZÍTETT KAMATOZÁSÚAKAT IS (36+39)			
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: - 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			
47	VI.	RÉSZVÉNYEK ÉS MÁS VÁLTOZÓ HOZAMÚ ÉRTÉKPAPÍROK (48+51)			
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			
54	VII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK BEFEKTETÉSI CÉLRA (55+57)			
55	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
56		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
57	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
58		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
55	VIII.	RÉSZVÉNYEK, RÉSZESEDÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSBAN (56+58)			
56	a)	részvények, részesedések befektetési célra			
57		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
58	b)	befektetési célú részvények, részesedések értékhelyesbítése			
59		Ebből: - hitelintézetekben lévő részesedés			
60	IX.	IMMATERIÁLIS JAVAK (61.-62. sor)	88 098		312 223

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
61	a)	immateriális javak	88 098		312 223
62	b)	immateriális javak értékhelyesbítése			
63	X.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (64+69+74)	11 382		1 681
64	a)	pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök			
65	aa)	ingatlanok			
66	ab)	műszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek			
67	ac)	beruházások			
68	ad)	beruházásra adott elolegek			
69	b)	nem közvetlenül pénzügyi és befektetési szolgáltatási célú tárgyi eszközök	11 382		1 681
70	aa)	ingatlanok			
71	ab)	muszaki berendezések, gépek, felszerelések, járművek	11 382		1 681
72	ac)	beruházások	-		-
73		beruházásra adott elolegek			
74	c)	tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
75	XI.	SAJÁT RÉSZVÉNYEK			
76	XII.	EGYÉB ESZKÖZÖK (77+78)	139 514		344 786
77	a)	készletek			
78	b)	egyéb követelések	139 514		344 786
79		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szembeni követelés			
80		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelés			
81	XIII.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (82+83+84)	63 503		461 957
82	a)	bevételek aktív időbeli elhatárolása	63 503		131 321
83	b)	költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			330 636
84	c)	halasztott ráfordítások			
85		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	23 105 863		62 706 529
86	EBBŐL:	-FORGÓESZKÖZÖK (I.+II.a)+III.c)+III.a)+III.ba)+IV.aa)+IV.b)+V.aa)+V.ba)+VI.a)+VI.ba)+XI.+XII.)	4 123 887		10 395 392
87		- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (II.b)+III.bb)+IV.ab)+V.ab)+V.bb)+VI.bb)+VII.+VIII.+IX.+X.)	18 918 473		51 849 180

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
88	I.	HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (89+90+99. sor)	8 770 171	-	10 883 199
89	a)	látra szóló			
90	b)	meghatározott időre lekötött, pénzügyi szolgáltatásból adódó kötelezettség	8 770 171	-	10 883 199
91	ba)	éven belüli lejáratú	1 138 217		957 139
92		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	1 138 217		957 139
93		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
94		- MNB-vel szemben			
95	bb)	éven túli lejáratú	7 631 954		9 926 060
96		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben	4 117 044		6 018 833
97		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
98		- MNB-vel szemben			
99	c)	befektetési szolgáltatásból			
100		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
101		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	II.	ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK (103+107+117)	-	-	-
103	a)	takarékbetétek	-	-	-
104	aa)	látraszóló			
105	ab)	éven belüli lejáratú			
106	ac)	éven túli lejáratú			
107	b)	egyéb kötelezettségek pénzügyi szolgáltatásból	-	-	-
108	ba)	látra szóló			
109		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
110		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
111	bb)	éven belüli lejáratú			
112		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
113		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
114	bc)	éven túli lejáratú			
115		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
116		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
117	c)	befektetési szolgáltatásból	-	-	-
118		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
119		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
120	ca)	tőzsdai befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
121	cb)	tőzsdén kívüli befektetési szolgáltatási tevékenységből adódó kötelezettség			
122	cc)	befektetési szolgáltatási tevékenységből eredő, ügyfelekkel szembeni kötelezettség			
123	cd)	elszámolóházzal szembeni kötelezettség			

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
124	ce)	egyéb befektetési szolgáltatásból adódó kötelezettség			
125	III.	KIBOCSÁTOTT ÉRTÉKPAPÍROK MIATT FENNÁLLÓ KÖTELEZETTSÉG (126+133+140)	9 800 000		45 100 000
126	a)	kibocsátott kötvények	-		-
127	aa)	éven belüli lejáratú			
128		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
129		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
130	ab)	éven túli lejáratú			
131		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
132		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
133	b)	kibocsátott egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	9 800 000		45 100 000
134	ba)	éven belüli lejáratú			4 000 000
135		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			4 000 000
136		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
137	bb)	éven túli lejáratú	9 800 000		41 100 000
138		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			11 703 020
139		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
140	c)	számvetési szempontból értékpapírként kezelt, de az Épt. Szerint értékpapírnak nem minősülő hitelviszonyt megtestesítő okiratok	-		-
141	ca)	éven belüli lejáratú			
142		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
143		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
144	cb)	éven túli lejáratú			
145		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
146		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
147	IV.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK (148+152)	41 656		18 432
148	a)	éven belüli lejáratú	41 493		18 432
149		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben	-		2
150		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
151		- szövetkezeti formában működő hitelintézetnél tagok más vagyoni hozzájárulása			
152	b)	éven túli lejáratú	163		
153		Ebből: - kapcsoló vállalkozással szemben			
154		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
155	V.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (156+157+158)	389 839		1 926 115
156	a)	bevételek passzív időbeli elhatárolása	389 839		285 118
157	b)	költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	-		1 640 997
158	c)	halasztott bevételek			
159	VI.	CÉLTARTALÉKOK (160+161+162+163. sor)	99 000		193 000
160	a)	céltartalék nyugdíjra és végkielégítésre			
161	b)	kockázati céltartalék függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
162	c)	általános kockázati céltartalék	99 000		193 000
163	d)	egyéb céltartalék			
164	VII.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (165+168+169. sor)	-		-
165	a)	alárendelt kölcsöntőke			
166		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
167		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
168	b)	szövetkezeti formában működő hitelintézetnél a tagok más vagyoni hozzájárulása			
169	c)	egyéb hátrasorolt kötelezettség			
170		Ebből: - kapcsolt vállalkozással szemben			
171		- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
172	VIII.	JEGYZETT TŐKE	3 000 000		3 000 000
173		Ebből: - visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
174	IX.	JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
175	X.	TŐKETARTALÉK (176+177. sor)	782 918		782 918
176	a)	ázsó (részvénykibocsátásból)			
177	b)	egyéb	782 918		782 918
178	XI.	ÁLTALÁNOS TARTALÉK			58 059
179	XII.	EREDMÉNYTARTALÉK	57 590		222 279
180	XIII.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
181	XIV.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
182	XV.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	164 689		522 527
183		FORRÁSOK ÖSSZESEN	23 105 863		62 706 529
184	EBBŐL:	- RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (I.a)+I.ba)+I.c)+II.aa)+II.ab)+II.ba)+II.bb)+II.c)+III.aa)+III.ba)+III.ca)+IV.a))	1 179 710		4 975 571
185		- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (I.bb)+II.ac)+II.bc)+III.ab)+III.bb)+III.cb)+IV.b)+VII.)	17 432 117		51 026 060
186		- SAJÁT TŐKE (VIII.-IX.+X.+XI.+XII.+XIII.+XIV.+XV.)	4 005 197		4 585 783

Statisztikai számjel: 12399596-6522-114-01

HVB Jelzálogbank Rt

EREDMÉNYKIMUTATÁS (HITELINTÉZETEK ÉS PÉNZÜGYI VÁLLALKOZÁSOK)

Adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	<i>Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek (2+5)</i>	1 407 729	-	3 775 920
2.	a) rögzített kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok után kapott (járó) kamatbevételek	229 417	-	304 949
3.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		-	
4.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
5.	b) egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	1 178 312	-	3 470 971
6.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	-	-	482 541
7.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
8.	<i>Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások (9+10)</i>	701 484	-	2 380 783
9.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól	-	-	178 031
10.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
11.	Kamatkülönbözet (1-8)	706 245	-	1 395 137
12.	<i>Bevételek értékpapírokból (13+14+15)</i>		-	
13.	a) bevételek forgatási célú részvényekből, részesedésekből (osztalék, részesedés)		-	
14.	b) bevételek kapcsolt vállalkozásban lévő részesedésekből (osztalék, részesedés)		-	
15.	c) bevételek egyéb részesedésekből (osztalék, részesedés)		-	
16.	<i>Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek (17+20)</i>	16 421	-	119 055
17.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás díjbevételeiből	16 421	-	119 055
18.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		-	
19.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
20.	b) befektetési szolgáltatások bevételeiből (kivéve a kereskedési tevékenység bevételeit)		-	
21.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		-	
22.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
23.	<i>Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások (24+27)</i>	22 189	-	99 065
24.	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból	934	-	681
25.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		-	673
26.	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		-	
27.	b) befektetési szolgáltatások ráfordításaiból (kivéve a kereskedési tevékenység ráfordításait)	21 255	-	98 384
28.	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól		-	913

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
29	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
30	<i>Pénzügyi műveletek nettó eredménye (31-34+37-41)</i>	18 765	-	44 955
31	a) egyéb pénzügyi szolgáltatás bevételeiből	18 765		54 698
32	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
33	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
34	b) egyéb pénzügyi szolgáltatás ráfordításaiból			9 743
35	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
36	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
37	c) befektetési szolgáltatás bevételeiből (kereskedési tevékenység bevétele)			
38	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
39	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
40	- forgatási célú értékpapírok értékvesztésének visszaírása			
41	d) befektetési szolgáltatás ráfordításaiból (kereskedési tevékenység ráfordítása)			
42	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
43	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
44	- forgatási célú értékpapírok értékvesztése			
45	<i>Egyéb bevételek üzleti tevékenységből (46+49)</i>	13 248	-	22 405
46	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás bevételei			
47	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
48	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
49	b) egyéb bevételek	13 248		22 405
50	Ebből: - kapcsolt vállalkozástól			
51	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
52	- készletek értékvesztésének visszaírása			
53	<i>Általános igazgatási költségek (54+62)</i>	426 046	-	559 051
54	a) személyi jellegű ráfordítások	266 227		288 364
55	aa) bérköltség	153 036		208 005
56	ab) személyi jellegű egyéb kifizetések	49 797		8 416
57	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
58	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
59	ac) bérjárulékok	63 394		71 943
60	Ebből: - társadalombiztosítási költségek			
61	- nyugdíjjal kapcsolatos költségek			
62	b) egyéb igazgatási költségek (anyagjellegű ráfordítások)	159 819		270 687
63	<i>Értékcsökkenési leírás</i>	32 043		57 658
64	<i>Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből (65+68)</i>	36 870	-	139 312
65	a) nem pénzügyi és befektetési szolgáltatás ráfordításai			
66	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
67	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
68	b) egyéb ráfordítások	36 870		139 312
69	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év (ek) módosításai	Tárgyév
70	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
71	- készletek értékvesztése			
72	<i>Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék képzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre (73+74)</i>	36 592	-	22 675
73	a) értékvesztés követelések után	10 592		22 675
74	b) kockázati céltartalékképzés a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	26 000		
75	<i>Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhasználása a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre (76+77)</i>			1 588
76	a) értékvesztés visszairás követelések után			1 588
77	b) kockázati céltartalék visszairás a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre			
78	<i>Értékvesztés a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</i>			
79	<i>Értékvesztés visszairása a befektetési célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, kapcsolt- és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban való részvények, részesedések után</i>			
80	Szokásos üzleti tevékenység eredménye	200 939	-	705 379
81	Ebből: - PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE (11+12+16-23+-30+49-53-63-68-72+75-78+79)	200 939	-	705 379
82	- NEM PÉNZÜGYI ÉS BEFEKTETÉSI SZOLGÁLTATÁS EREDMÉNYE (46-65)		-	-
83	Rendkívüli bevételek			
84	Rendkívüli ráfordítások	3		
85	Rendkívüli eredmény (83-84)	- 3	-	-
86	Adózás előtti eredmény (±80±85)	200 936	-	705 379
87	Adófizetési kötelezettség	36 247		124 793
88	Adózott eredmény (±86-87)	164 689	-	580 586
89	Általános tartalék képzése és felhasználása (±)			- 58 059
90	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
91	Fizetett (jövőbeni) osztalék, részesedés			
92	Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak			
93	- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak			
94	Mérleg szerinti eredmény (±88±89+90-91)	164 689	-	522 527

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2003.

I. Általános rész

1. 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 Hungária Jelzálogbank Részvénytársaság) 1999. január 1. napjától HVB Jelzálogbank Részvénytársaság cégnévre változott. 2001. szeptember 30-ával egy újabb fúzióval a HVB Hungary és a Bank Austria Creditanstalt Hungary Bank Rt között 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. 2003. 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 2003. december 31-én:

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

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 Társaság 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:

- dr Doffek Jánosné (1028 Budapest, Fürj u. 18.)
- 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 2003. évi mérlegkészítés időpontja 2004. január 10.

A Társaság a könyvvizetés 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 Hungaria 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 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 különbség 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 visszaírással csökkenti a Bank. A visszaírás 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 visszaírásának 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 lejáratidő alatt időarányosan számolja el a Bank nyereséggént/veszteséggént 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 árfolyamveszteséggént / árfolyamnyereséggént 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 lehet

- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása,
- kiegészítő kamattámogatás.

2003. június 16-án megváltozott a forrásoldali kamattámogatás vetítési alapja, míg korábban az igényelhető támogatás a kibocsátott jelzáloglevelek kamatán alapult, addig június 16. óta az igénylés az ÁKK által havonta közzétett átlagos állampapírhozamok alapján történik. Azoknál a júniust követően nyújtott lakáshiteleknél, ahol a forrást június

16. előtt kibocsátott jelzáloglevél biztosítja, minden esetben az ÁKK júniusi hozamok szolgálnak a kamattámogatás igénylésének alapjául.

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 nem mutatja ki bevételként, 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. 2003. december 31-én a pénzeszközök állománya 254.084 ezer forint volt.

2 Tőzsdén jegyzett értékpapírok

2003. december 31-én a következő tőzsdén jegyzett, a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírokat birtokolta a Bank:

Megnevezés	Névérték (eFt)	Könyv szerinti érték (eFt)
2005/E	160.000	161.543
2005/G	500.000	492.430
2005/I	500.000	<u>489.989</u>
Befektetési célú		<u>1.143.962</u>
2004/J	1.500.000	1.547.227
2004/I	500.000	501.668
DKJ	850.000	<u>799.360</u>
Forgatási célú		<u>2.848.255</u>

Az állampapírok mindegyike dematerializált értékpapír, őrzésük a HVB Bank Hungary Rt-nél történik. A bank tulajdonában 2003. 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	
	Követelés	Kötelezettség	Követelés	Kötelezettség
Éven belül	5.507.191	4.957.139	1.441.076	
1-5 évig	7.997.000	5.874.000	5.593.200	19.150.000
5 éven túl	28.505.477	15.755.080	8.295.637	10.246.980
Összesen	42.009.668	26.586.219	15.329.913	29.396.980

A Társaság 2002-ben új terméket vezetett be, az önálló zálogjog vásárlást. 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 39.530.399 ezer forint értékben (2002. december 31.: 7.353.471 eFt).

A fenti táblázatban szereplő hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összege 15.703.020 ezer forinttal meghaladja a megfelelő mérlegsor összegét, mivel a kibocsátott

jelzáloglevelek egy részét a HVB Bank Hungary Rt vásárolta meg, így azt a fenti táblázatban a hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek közé soroltuk.

A 45.100.000 ezer forint összegű forrás a Társaság által a 2001. és 2003. december 31. között kibocsátott és 2003. december 31-én még forgalomban lévő jelzáloglevelek névértéke.

3.2 Deviza eszközök és források

	2002		2003	
	EUR	eFt	EUR	eFt
Eszközök	38.003.230	8.964.962	42.575.662	11.164.616
Források	37.250.788	8.787.461	41.535.127	10.891.756

A Társaság tulajdonában 2003. december 31-én nem volt külföldi értékpapír.

4 Időbeli elhatárolások

4.1 Aktív időbeli elhatárolások

	2002	adatok eFt-ban 2003
Értékpapírokkal kapcsolatos kamatelhatárolás	45,687	125,490
Egyéb bevétel elhatárolás	<u>17,816</u>	<u>5,831</u>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	<u>63,503</u>	<u>131,321</u>
Névérték alatt kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	-	330,636
Aktív időbeli elhatárolások összesen	<u>63,503</u>	<u>461,957</u>

4.2 Passzív időbeli elhatárolások

	2002	adatok eFt-ban 2003
Névérték felett kibocsátott jelzáloglevélhez kapcsolódó elhatárolás	-	<u>285,118</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	=	<u>285,118</u>
Jelzáloglevélhez kapcsolódó kamatelhatárolás	327,365	1,601,824
Egyéb költség, ráfordítás elhatárolás	<u>62,474</u>	<u>39,173</u>
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	<u>389,839</u>	<u>1,640,997</u>
Passzív időbeli elhatárolás összesen	<u>389,839</u>	<u>1,926,115</u>

A mérlegben 2002. évben a költség és ráfordítás elhatárolás is a bevétel elhatárolás soron szerepelt.

5 Készletek

A Társaság 2003. december 31-én készlettel nem rendelkezik

6 Mérlegen kívüli tételek

	2002	adatok eFt-ban 2003
Le nem hívott hitelkeret (EUR)	545.432	1.530.785
Le nem hívott hitelkeret (Ft)	<u>106.646</u>	<u>241.382</u>
Függő kötelezettségek összesen	<u>652.078</u>	<u>1.772.167</u>

7 Függővé tett kamatok

	2002	adatok eFt-ban 2003
Függővé tett kamat	26	1.549

8 Nagykokkázat

2003. december 31-én érvényben lévő nagyhitelek az 1996. évi CXII. Hitelintézési törvény alapján:

	Adatok MFt-ban
	2003. december 31.
Szavatoló tőke	4.432
Nagyhitel: szavatoló tőke 10%-a	443
Nagyhitelek együttes összegének maximuma (szavatoló tőke nyolcszorosa)	35.440
Egy hitelfelvevőnek a Társaság által kihelyezhető nagyhitelek együttes összege (szavatoló tőke 25%-a)	1108

2003. december 31-én az egy hitelfelvevőhöz a Bank által kihelyezhető hitelek együttes összege négy hitelfelvevőnél haladta meg a megengedett maximumot (a szavatoló tőke 25 %-át). A túllépés fedezeteként a Bank Austria Creditanstalt AG óvadékba helyezett a Bank javára osztrák állampapírokat 5.506.830 ezer forintnak megfelelő euro összegben.

Az ügyfelekhez kihelyezett nagyhitelek együttes összege a beszámolási időszak végén 4.978.183 ezer forint volt.

9 Értékvesztés és céltartalék mozgás

adatok eFt

	Nyitó	Képzés	Felszabadítás	Árfolyamvált.	Záró
Általános kockázati céltartalék	99.000	94.000			193.000
Általános tartalék	0	58.059			58.059
Értékvesztés	10.592	22.675	1.588	1.169	32.848

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 tőzsdei bevezetésére, aminek eredményeként megnőtt a papírok likviditása és a piaci szereplők számára megbízható befektetési lehetőséget nyújt. A 2003-ban kibocsátott jelzáloglevél állomány összege 36.300.000 ezer forint volt. 1 milliárd forint névértékű kibocsátott papír 2003.decemberében lejárt.

11 Eredmény és saját tőke

	2002.	2003.
- Adózás előtti eredmény	200.936 eFt	705.379 eFt
- Adófizetési kötelezettség	-36.247 eFt	-124.793 eFt
- Általános tartalékképzés/feloldás	0 eFt	- 58.059 eFt
Mérleg szerinti eredmény	164.689 eFt	522.527. eFt
	2002. dec. 31.	2003. dec. 31.
- Jegyzett tőke	3.000.000 eFt	3.000.000 eFt
- Tőketartalék	782.918 eFt	782.918 eFt
- Eredménytartalék	57.590 eFt	222.279 eFt
- Értékelési tartalék	0 eFt	0 eFt
- Általános tartalék	0 eFt	58.059 eFt
- Mérleg szerinti eredmény	164.689 eFt	522.527 eFt
Saját tőke	4.005.197 eFt	4.585.783 eFt

12 Általános igazgatási költségek

adatok eFt-ban

	2002.	2003.
Anyagköltség	9.174	7.210
Béreköltség	153.036	208.005
Személyi jellegű egyéb kifizetés	49.797	8.416
Társadalombiztosítási járulék	<u>63.394</u>	<u>71.943</u>
Személyi jellegű ráfordítás összesen	266.227	288.364
Értékcsökkenési leírás	32.043	57.658
Egyéb költségek	150.645	263.477
ebből:		
- bérleti díjak	22.761	26.288
- oktatás, továbbképzés	2.171	3.057
- reklám, hirdetés	4.645	16.901
- jogi, tanácsadói díjak	53.883	108.320
- más vállalkozóknak fizetett díjak	36.838	15.303
- egyéb költségek	30.348	93.608

A tanácsadói díjak növekedését elsősorban két tényező okozta:

- 2003-ban lényegesen több önálló zálogjog-vásárlásra került sor, mint 2002-ben, így 2003-ban a kapcsolódó, jogszabály által megkövetelt könyvvizsgálati munka díja is magasabb volt,
 - a másik tényező a vagyonellenőri díj megnövekedése volt, mivel megnövekedett a jelzáloglevél-kibocsátás, a fedezeti könyv vizsgálati költsége is jelentősen növekedett.
- A hirdetési költségek növekedését a 2003. évi megnövekedett számú, nyilvános jelzáloglevél kibocsátás okozta.

13 Munkavállalók állománya és személyi jellegű ráfordítások

	2002	2003
Főfoglalkozású munkavállalók	19 fő	15 fő
Főállású nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	5 fő	17 fő
<i>Átlagos állományi létszám</i>	<i>24 fő</i>	<i>32 fő</i>

	2002	adatok eFt-ban 2003
Főfoglalkozású munkavállalók	144.816	87.745
Nem teljes munkaidőben alkalmazott munkavállalók	8.220	120.260
Személyi jellegű egyéb kifizetések	49.797	8.416

14 Befektetési szolgáltatás ráfordításai

A Bank itt számolja el többek között a jelzáloglevél kibocsátással kapcsolatos költségeket, amelyeket a kibocsátás lebonyolítójának fizet. 2003-ban ez az összeg, a megnövekedett kibocsátási igény miatt 87.725 ezer forint (2002-ben: 16.250 eFt) volt.

15 Társasági adóalap korrekció

<u>Adóalapot növelő tételek</u>	<u>67,798</u>
Számviteli Tv szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	66,239
Bírság	59
Egyéb növelő jogcím	1,500
 <u>Adóalapot csökkentő tételek</u>	 <u>79,880</u>
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	66,239
2002. évi elhatárolás visszavét miatt	13,216
Egyéb csökkentő jogcím	425

16 Egyéb

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2003. évben nem részesültek járandóságban az e minőségükben végzett munkájuk után. Az Igazgatóság tagjai közül 1 fő kapott belső hitelt 2.390 ezer forint értékben.

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

		2002.	2003.
Saját tőke – fedezettség			
<u>Saját tőke</u>			
Összes forrás	=	17,3%	7,3%
ROE			
<u>Adózott eredmény</u>			
Saját tőke	=	4,1%	12,7%
<u>Adózott eredmény</u>			
Jegyzett tőke	=	5,5%	19,4%
Tőkeáttételi mutató			
<u>Mérlegfőösszeg</u>			
Saját tőke	=	576,9%	1367,4%
Kockázati CT és értékvesztés fedezettség			
<u>Kockázati CT és értékvesztés</u>			
Saját tőke	=	2,7%	4,9%
Likviditási ráta			
<u>Forgóeszközök</u>			
Rövidlejáratú kötelezettségek	=	349,6%	208,9%

Budapest, 2004. január 16.

HVB Jelzálogbank Rt.

 a vállalkozás vezetője



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

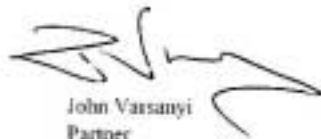
Elvégeztük a HVB Jelzálogbank Rt. (továbbiakban "a Bank") 2003. december 31-i mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 62.706.529 eFt, a mérleg szerinti eredmény 522.527 eFt nyereség -, valamint a 2003. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Bank 2003. 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 megthelése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

A könyvvizsgálatot a Magyar Könyvvizsgálói Kamara által kiadott Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok (amelyek minden lényeges vonatkozásban összhangban állnak a Nemzetközi Könyvvizsgálati 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 tévyszámait alátámasztó bizonylatok szűrőpróbuszerű 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 tételit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztásait az érvényes Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 Rt. 2003. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2004. január 16.

KPMG Hungária Kft.
Kamara bejegyzés: 000202


John Varsanyi
Partner




Nagy Zsuzsanna
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 005421

