

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**A Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. részvényesének****Vélemény**

Elvégeztük a **Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.**, cégjegyzékszám 01-10-049892 ("a Társaság") **2021. évi** éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az **eszközök és források egyező végösszege 121.989 E Ft, az adózott eredmény 1.258 E Ft nyereség** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálóra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Társaság saját tőkéje 2021. december 31-én 85.775 E Ft volt, azaz nem érte el a 100.000 E Ft összegű jegyzett tőke értékét. Megjegyezzük, hogy a megfelelő mértékű szavatoló tőke folyamatosan biztosított, év végén is meghaladja a Kbtv. által előírt követelményt. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezeni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően.
Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Tatabánya, 2022. május 2.



Hlogyik Zsuzsa
ügyvezető
KNOW-HOW Audit Kft
2800 Tatabánya, Ifjúság út 23.
Nyilvántartási szám: 000573



Hlogyik Zsuzsa
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 000263

**KNOW
HOW** **AUDIT**
Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft.
Tatabánya

Statisztikai számjel: 26387945-6630-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-049892

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

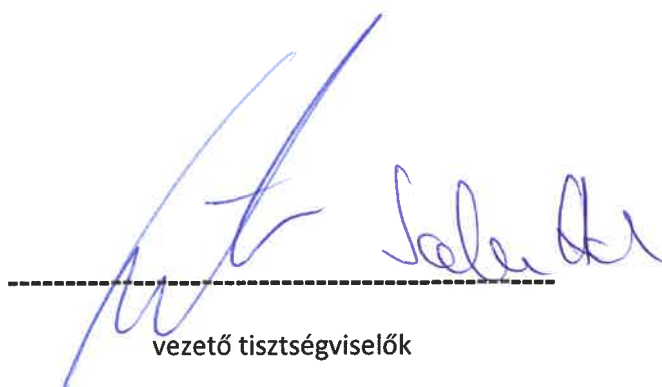
a vállalkozás megnevezése

1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 5. em.

a vállalkozás címe

2021. évi

ÉVES BESZÁMOLÓ



vezető tisztségviselők

Budapest, 2022. május 2.

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statisztikai számjel

0 1 1 0 0 4 9 8 9 2

Cégjegyzékszám

Primestone Alpha Ingatlan Befekt. Alapkezelő Zrt

Mérleg "A"

2021.01.01. - 2021.12.31.

Időszak

Ezer HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év/id.	Előző év(ek) módosítási	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	2 017	0	1 978
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	1 829	0	1 343
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	1 829	0	1 343
6	Szellemi termékek	0	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	188	0	635
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	188	0	635
14	Tenyészállatok	0	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
22	Tartós adott kölcs. jelentős tul.rész.visz. álló váll.-ban	0	0	0
23	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24	Tartósan adott kölcs. e. rész.-i viszonyban álló váll.-ban	0	0	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	116 830	0	119 904
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	3 398	0	4 523
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 810	0	4 220
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
40	Követelések jelentős tul. rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
41	Követelések e. rész.-i viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	588	0	303
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statisztikai számjel

0 1 1 0 0 4 9 8 9 2

Cégjegyzékszám

Primestone Alpha Ingatlan Befekt. Alapkezelő Zrt
Mérleg "A"

2021.01.01. - 2021.12.31.

Időszak

Ezer HUF

Sorszám a	A tétel megnevezése b	Előző év/id. c	Előző év(ek) módosítái d	Tárgyév e
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52.sorok)	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (53.-54. sorok)	113 432	0	115 381
54	Pénztár, csekkek	0	0	0
55	Bankbetétek	113 432	0	115 381
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sorok)	130	0	107
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	130	0	107
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	118 977	0	121 989
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	84 517	0	85 775
62	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	0	100 000
63	62. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65	III. TÖKETARTALÉK	0	0	0
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-16 276	0	-15 483
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.+70. sor)	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	793	0	1 258
72	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalékok	0	0	0
76	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	32 880	0	33 587
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	30 000	0	30 000
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll.-sal szemben	30 000	0	30 000
79	Hátrasorolt köt. jel. tul. visz.-ban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt köt. e. rész.-i visz.-ban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	0	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásából	0	0	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statistikai számjel

0 1 1 0 0 4 9 8 9 2

Cégjegyzékszám

Primestone Alpha Ingatlan Befekt. Alapkezelő Zrt

Mérleg "A"


2021.01.01. - 2021.12.31.

Időszak

Ezer HUF

Sorszám a	A tétel megnevezése b	Előző év/id. c	Előző év(ek) módosítái d	Tárgyév e
89	Tartós köt. jel. tul. részes. visz.-ban lévő váll. szemben	0	0	0
90	Tartós köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95.-104. sorok)	2 880	0	3 587
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94	93. sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (száll.)	1 240	0	935
98	Váltótartozások	0	0	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.-sal szemben	0	0	0
100	Rövid lej. köt. jelentős tul. visz. lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101	Rövid lej. köt. e. rész. viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 640	0	2 652
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)	1 580	0	2 627
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107	Költségek. ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 580	0	2 627
108	Halasztott bevételek	0	0	0
109	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	118 977	0	121 989

Keltetés: 2022.05.02


 a vállalkozás vezetője

2 6 3 8 7 9 4 5 - 6 6 3 0 - 1 1 4

Statistikai számjel

0 1 1 0 0 4 9 8 9 2

Cégjegyzékszám

Primestone Alpha Ingatlan Befekt. Alapkezelő Zrt
Eredménykimutatás (összkieltség)

2021.01.01. - 2021.12.31.

Időszak

Ezer HUF

Sorszám a	A tétel megnevezése b	Előző év/id. c	Előző év(ek) módosítás ai d	Tárgyév e
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	22 098	0	40 050
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
	I. Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	22 098	0	40 050
3	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
	III. Egyéb bevételek	1	0	1
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0
5	Anyagkieltség	0	0	30
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	15 789	0	20 502
7	Egyéb szolgáltatások értéke	302	0	309
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0
	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	16 091	0	20 841
10	Bérlői kieltség	5 494	0	13 524
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
12	Bérlői kieltek	995	0	2 384
	V. Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	6 489	0	15 908
	VI. Értékcsökkenési leírás	670	0	1 047
	VII. Egyéb ráfordítások	642	0	707
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0
	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-1 793	0	1 548
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Bef. pénzügyi eszk.-ből származó bevételek, árf. nyereségek	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	11	0	11
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 642	0	5 651
	17. sorból: értékelési különbözet	0	0	0
	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	3 653	0	5 662
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Bef. pénzügyi eszk.-ből szárm. ráfordítások, árf. vesztek	0	0	0
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	885	0	1 047
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	145	0	4 845
	22. sorból: értékelési különbözet	0	0	0
	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	1 030	0	5 892
	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2 623	0	-230
	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	830	0	1 318
	X. Adófizetési kötelezettség	37	0	60
	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	793	0	1 258

Keltetés: 2022.05.02



a vállalkozás vezetője

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

2021. évi

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./4. SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
- II./5. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- II./6. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./7. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÉS ÖSSZETÉTELE
- II./8. IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK
- II./9. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK
- II./10. A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
- III./2. ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER
- III./3. CASH FLOW 1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3.

Budapest, 2022. május 2.




vezető tisztségviselő(-k)
Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. A TÁRSASÁG RÖVID BEMUTATÁSA

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

Az MNB engedély időpontja és száma:

H-EN-III-68/2019.

A Cégbíróság 01-10-049892 cégjegyzékszámom vette nyilvántartásba.

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2018.07.20

A cég jegyzett tőkéje a beszámoló fordulónapján:

100 000 eFt

Típusa : Alternatív befektetési alapkezelő

Működési területe : Magyarország

A Társaság főtevékenysége:

6630/08 Alapkezelés

Székhelye:

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

A Társaság minősített befolyással rendelkező tulajdonosa

Cégnév	Székhely	Minősített befolyás fajtája	Tulajdoni részesedés
Primestone Invest Kft	1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3.	közvetlen	100%

Vezető tisztségviselők és felügyelőbizottsági tagok

Név	lakhely	Tisztség
Csoma András Gyula	1021 Budapest, Völgy utca 10/B 1. em. 3.	Vezérigazgató
Erdélyi Gábor Csaba	1142 Budapest, Gyánafalva utca 1.	felügyelőbizottsági tag
Szabó Ferenc	1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 25/A. földszint 1	felügyelőbizottsági tag
Erni János	1016 Budapest, Piroska utca 8.	felügyelőbizottsági tag

A Társaság Felügyelőbizottsága díjazásban nem részesültek.

A Társaság éves beszámolójának aláírására kötelezett személy:

Név	Cím	Tisztség
Csoma András Gyula	1021 Budapest, Völgy utca 10.B.1 em. 3.	Vezérigazgató
Salamon Adorján Csaba	1072 Budapest, Nyár utca 30. 2em. 4.	Céigvezető

Az Alapkezelő által kezelt alapok:

Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Nettó eszközérték (EUR)	1 jegyre jutó NEÉ (EUR)
3 447 117	430,88959
1 952 289	144,61403
5 114 128	1,54974

Az Alapok bemutatása

A **Primestone ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap)**, a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.11.14-én kiadott H-KE-III-675/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-56 számon vette nyilvántartásba.

Az ingatlanfejlesztő alap székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.600.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke. Az Alap jegyzésére 2019.10.15-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 16.000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000723796 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.05-én visszaváltásra került 8.000 db befektetési jegy összesen 798.560,- EUR árfolyamértéken.

A Primestone TWO Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.12.05-én kiadott H-KE-III-700/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-57 számon vette nyilvántartásba.

Az ingatlanfejlesztő alap székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 1.600.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2019.10.30-án került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 16.000 db, egyenként 100 EUR névértékű HU0000724117 ISIN azonosítójú zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

Az induló tőkéből, befektetési állományból 2019.12.18-án visszaváltásra került 2.500 db befektetési jegy összesen 245.900,- EUR árfolyamértéken.

A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2020.05.06-én kiadott H-Az ingatlanfejlesztő alap székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

Az ingatlanfejlesztő alap induló tőkéje: 3.300.000,- EUR volt, ami az Alap Kezelési Szabályzata alapján, a legkisebb forgalomba hozatali értéke Az Alap jegyzésére 2020.05.12-én került sor a fenti induló tőkével.

Az alap induló tőkéje 3.300.000 db, egyenként 1 EUR névértékű HU0000725114 ISIN azonosítójú befektetési jegyből állt.

I/2. A TÁRSASÁG SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A Társaság az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

2013. évi V. Törvény a Polgári törvénykönyvről

2000. évi C. Törvény a számvitelről

2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és a kezelőikről

327/2009. Kormányrendelet és az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló-készítési kötelezettségeinek sajátosságairól

A Társaság Számviteli politikája a Számviteli Törvényben megfogalmazott alapelvekre épül.

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2021. üzleti év 2021.01.01 - 2021.12.31-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2022.04.30.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum

A Társaság Éves beszámolót készít.

A Társaság "A" mérlegformátum-változatot készíti el, a számviteli törvény szerinti tagolást nem részletezi tovább.

A Társaság az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét összköltség eljárással állapítja meg, levezetészerű formában (összköltség -eljárás), a számviteli törvény szerinti tagolást nem részletezi tovább.

c) A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba

Jelentős hiba – ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését – az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és a beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2 %-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 %-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

d) Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A Társaság az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenését a hasznos élettartam és a várható maradványérték alapján lineáris értékcsökkenési módszerrel számolja el. Az alkalmazott maradványérték számítási és értékcsökkenési leírási kulcsok:

Eszközcsoport		Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenési leírás a számviteli törvény szerint
a) Vagyon értékű jogok	egyedi meghatározás	Bruttó érték alapján lineárisan	Bruttó érték alapján lineárisan
b) Szellemi termékek	egyedi meghatározás	33%	33%
c) Cégetérték	egyedi meghatározás	20%	20%
d) Kísérleti fejlesztés a.é.	egyedi meghatározás	20%	20%
e) Alapítás-átszervezés a.é.	egyedi meghatározás	20%	20%
f) Járművek	egyedi meghatározás	20%	20%
g) Számítástechnikai és irodatechnikai eszközök	egyedi meghatározás	33%	33%
h) Irodai egyéb eszközök, felszerelések, bútorok	egyedi meghatározás	14,50%	14,50%
i) Bőrelt eszközön végzett beruházás ingatlan	egyedi meghatározás	6%	6%
ingó	egyedi meghatározás	az ingó besorolása szerinti kulcs	az ingó besorolása szerinti kulcs
j) 0-ra irt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	egyedi meghatározás	az eszköz a)-i) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)-i) pontbeli besorolása szerinti kulcs

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyon értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásában nem következett be változás a korábbi évekhez képest.

e) A Társaság nem számolja el az immateriális javak és tárgyi eszközök érték helyesbítését

f) Készletek

A Társaság a vásárolt készleteket FIFO módszerrel meghatározott beszerzési költségeken, vagy pedig piaci értéken szerepelteti ha az utóbbi alacsonyabb, mint a beszerzési ár.

g) Értékpapírok

A Társaság a vásárolt értékpapírokat FIFO módszerrel meghatározott beszerzési áron szerepelteti a könyveiben.

h) Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek nem változtak meg.

i) Eszköz és kötelezettség minősítése nem változott meg az előző üzleti évhez képest.

I/3. A TÁRSASÁGNÁL A KÖNYVVITELI SZOLGÁLTATÁS KÖRÉBE TARTOZÓ FELADATOK IRÁNYÍTÁSÁÉRT, VEZETÉSÉÉRT FELELŐS SZEMÉLY ADATAI:

Radics Katalin (2113 Erdőkertes, Kossuth utca 5)
Regisztrációs szám: 174483

I/4. A TÁRSASÁG ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI:

Könyvvizsgáló Társaság neve, címe, engedélyek számai:

Know-How Audit Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft
2800 Tatabánya, Ifjúság út 23 fsz.2

Kamarai nyilvántartási szám: 000573

Könyvvizgálatért felelős személy neve, engedélyek számai:

Hlogyik Zsuzsanna (2800 Tatabánya Bódishegyi út 20)

Kamarai nyilvántartási szám: 00263

Az éves beszámoló könyvvizgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvényben lévő szerződés alapján 640.254, Ft + Áfa. A könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díjakat nem számított fel.

I/5. A TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

A tárgyévben a Társaság gazdálkodását befolyásoló egyéb jelentősebb esemény nem volt.

I/6. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A Társaság adózott eredménye kerüljön az eredménytartalékba.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2021. évi

eFt

	Immateriális javak	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felsz., járművek	Beruházások, felújítások	Összesen
Bruttó érték						
Nyitóegyenleg	2 402			815		3 217
Növekedés	152			736		888
Növekedés (kisértékű)				121		121
Csökkenés						0
Záróegyenleg	2 554	0	0	1 672	0	4 226
Értékesökkenés (lineáris)						
Nyitóegyenleg	573			628		1 201
Növekedés terv szerint	638			290		928
Növekedés (kisértékű)				119		119
Növekedés terven felüli						0
Csökkenés kivezetés miatt						0
Csökkenés visszairás						0
Záróegyenleg	1 211	0	0	1 037	0	2 248
Nettó érték						
Nyitóegyenleg	1 829	0	0	187	0	2 016
Változás	-486	0	0	448	0	-38
Záróegyenleg	1 343	0	0	635	0	1 978
Értékhelyesbítés						
Nyitóegyenleg						0
Változás						0
Záróegyenleg	0	0	0	0	0	0

KÖVETELÉSEK**2021. évi**

	Előző év	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 810	4 220
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Követelések jelentős tul-i részesedési viszonyban lévő váll.-sal sz	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0
Váltókövetelések	0	0
Egyéb követelések	588	303
Követelések értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
Összes követelés	3 398	4 523

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**2021. évi**

	Előző év	Tárgyév eFt
1. Microsec tanusítvány alap csomag éves díj	118	102
2. Szoftverfrissítés	12	5
3.	0	0
4.	0	0
5.	0	0
6.	0	0
7.	0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	130	107

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2021. évi

eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	-16 276	793	0	-15 483
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	793	1 258	793	1 258
SAJÁT TŐKE	84 517	2 051	793	85 775

A KIBOCSÁTOTT RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

részvény fajta	részvény darabszám	részvény névérték	össz-névérték
törzs	100	1 000 000 Ft	100 000 000 Ft
			100 000 000 Ft

2021. évi

HÁTRASOORLT KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
Alárendelt kölcsöntőke	30 000	30 000
Összesen:	30 000	30 000

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
		eFt
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
Átváltoztatható kötvények	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Tartós köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembe	0	0
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
		eFt
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 240	935
Váltótartozások	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Rövid lejáratú köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al	0	0
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szembe	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 640	2 652
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
Összes rövid lejáratú kötelezettség	2 880	3 587

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

A rövidlejáratú kötelezettségek a működéssel kapcsolatos költségekből és adókból, járulékokból tevődik össze.

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2021. évi**

		eFt	
		Előző év	Tárgyév
1.	Könyvvizsgálati díj	381	381
2.	Kölcsön kamat	314	2 246
3.		0	0
4.		0	0
5.		0	0
6.		0	0
7.		0	0
8.		0	0
9.		0	0
10.		0	0
Passzív időbeli elhatárolások összesen:		1 580	2 627

AZ ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÉS ÖSSZETÉTELE
2021. évi

Tevékenységenkénti összetétel	eFt	Előző év	Tárgyév
Alapkezelési díj		22 098	40 050
Továbbszámlázott szolgáltatások árbevétele		0	0

Értékesítés nettó árbevétele összesen: 22 098 40 050

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

Földrajzi területenkénti összetétel	eFt	Előző év	Tárgyév
Magyarország		22 098	40 050

Értékesítés nettó árbevétele összesen: 22 098 40 050

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK**2021. évi**

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Iroda bérleti díja	1 340	1 359
Posta költség	80	32
Ügyvédi díj	223	3 085
Könyvelési díj	903	1 021
Könyvvizsálati díj	762	788
Közjegyzői díj	0	0
Egyéb tanácsadás	1 080	1 080
Üzemeltetési költség	237	310
Számítástechnikai szolgáltatás	5 525	10 359
Szoftver frissítés, karbantartás, online szolgáltatás	2 073	419
Belső ellenőri feladatok ellátása	1 524	1 524
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások költsége	2 042	525
Igénybe vett szolgáltatások összesen	15 789	20 502

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

2021. évi

Megnevezés	Fizikai eFt	Szellemi eFt	Összesen eFt
Munkavállalók bére, prémiuma, jutalma		13 524	13 524
Személyesen közreműködő tagok kivétje			0
Tiszteletdíjak - Igazgatóság/ ügyvezetők / vezető tisztségviselők		0	0
Tiszteletdíjak - Felügyelő Bizottság összesen	0	0	0
Erdélyi Gábor	0	0	0
Szabó Ferenc	0	0	0
Erni János	0	0	0
Tiszteletdíjak Egyéb	0	0	0
Megbízási díjak	0	0	0
Béreköltség összesen	0	13 524	13 524
Személyi jellegű egyéb kifizetések			
Adóköteles természetbeni juttatás	 	 	0
Nem adóköteles személyi jellegű kifizetés	 	 	0
Szerzői jogdíj	 	 	0
Reprezentáció	 	 	0
Napidíjak	 	 	0
Betegszabadság, táppénz	 	 	0
Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen	 	 	0
Bérfjárulékok			1021 Budapest, Völgy utca 10. B
Szociális hozzájárulási adó		2 133	2 133
TB kötelezettség		45	45
Szakképzési hozzájárulás		206	206
Rehabilitációs hozzájárulás		0	0
Egyéb bérfjárulék	 	 	0
Bérfjárulékok összesen	0	2 384	2 384
Mindösszesen	0	15 908	15 908
Átlagos statisztikai létszám (fő)		2	2

A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

2021. évi

A társasági adó összegének megállapítása		Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
Adózás előtti eredmény		830	1 318
TAO tv. 24/B § (3) alapján az adeler-t csökkentő tétel (adófelajánlás jóváírása)		0	0
Kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók miatti adóalapkorrekció		0	0
Módosított adózás előtti eredmény		830	1 318
Adózás előtti eredményt csökkentő		1	1 706
Adózás előtti eredményt növelő		1	1 053
Adóalap		830	665
Társasági adó alap		29	665
Társasági adó adókedvezmények előtt		3	60
Adókedvezmények		0	0
A 2021. évi adókötelezettség		3	60

Az adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek		Előző év	Tárgyév
		b) eFt	b) eFt
7. § (1) a)	Elhatárolt veszteségből az adóévben leírt összeg	415	659
b)	Várható köt-re és jövőbeni ktgr képz.céltart.fclh.miatt az adóévben bev-ként elsz.össz.	0	0
c)	jogdíjra jogosító immateriális jószág értékesítéséből, apportálásából származó nyereségnek az eredménytartalékból az adóévben leköltött tartalékba átvett és az adóév utolsó napján leköltött tartalékként kimutatott összege, jogdíjra jogosító immateriális jószág (a bejelentett immateriális jószág kivételével) értékesítéséből, nem pénzbeli kivételéből származó nyereségnek az eredménytartalékból az adóévben leköltött tartalékba átvett és az adóév utolsó napján leköltött tartalékként kimutatott összege, Terven felüli écs. adóévben visszaírt összege (kivéve 1.sz. mell. 10.)	0	0
cs)		0	0
d)	kivezetett nyilvántartási érték (FE-zé átsorolás is)	670	1 047
dz)	A bejelentett részesedés ért. adóévi árf.nyeresége, adóévben visszaírt értékvesztés	0	0
dzs)	Adózó döntése szerint, a fedezeti ügylettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szülő befektetett pénzügyi eszköz értékének növekedéseként, illetve a hosszú lejáratú kötelezettség értékének csökkenéseként a mérlegfordulónapi értékeléskor a devizaárfolyam változása alapján eszközönként, kötelezettségenként elszámolt összeg, 8. § (1) d)sz) miatt korábban elszámolt adóalapnövelés miatt	0	0
f)	Tárgyévi fejlesztési tartalék (leköltött tartalékba helyezett összeg)	0	0
g)	Kapott osztalék, részesedés (kivéve ellenőrzött külf. társaságtól)	0	0
gy)	Megszűnés miatt kivezetett részesedés bevétele - 7. § 10. bekezdés szerinti érték	0	0
m)	Startup cégbe befektetés 3*-osa, 3 évre leoszthatóan	0	0
n)	Behajthatatlan köv.(BH), korábbi BH-ra befolyt összeg, visszaírt értékvesztés	0	0
q)	Tulajdoni részesedésre visszaírt értékvesztés (ha az már el volt számolva növelőként)	0	0
r)	Jogerős bírság, ART. és TB jogkövetkezmény (kivéve ÖE pótlék) elengedése miatt	0	0
s)	Jogdíj bevétel nyereségének 50%-a	0	0
sz)	Műemlék ingatlan karbantartási ktg 50%-a	0	0
u)	Adóell., önell. miatti bevételként v. ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	0	0
tv)	Műemlék ingatlan beruházás, felújítás összege x+5 évig	0	0
v)	Legalább 50%-ban megvált. munkaképességű munkabére (max minimálbér, 20 fő alatt)	0	0
y)	Mikrovállalkozás foglalkoztatás növekménye (megelőző évi fogl.létszám legfelj. 5 fő)	0	0
z)	Közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezet adomány 20 %-a	0	0
	VAGY Közhasznú, kiemelkedően közhasznú szervezet tartós adomány 40 %-a	0	0
	ÉS Magyar Kármentő Alap, NKA, ill felsőoktatási int. Támogatás 50%-a	0	0
zs)	Kis- és középvállalkozás adóévi beruházási érték (korlátozásokkal)	0	0
		0	0
	Összes csökkentő tétel	1 085	1 706

Az adózás előtti eredményt növelő jogcímek			b) eFt
8. § (1) a)	Várható köt-re és jövőbeni ktgr képzett céltartalék	0	0
b)	Számviteli tv. szerinti écs és t.f. écs + kivezetett nyilvántartási érték (FE-zé átsorolás is)	670	1 047
c)	Jogdíj bevétel veszteségének 50%-a	0	0
d)	Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség (3. sz. melléklet)	0	0
dzs)	Adózó döntése szerint, a fedezeti ügylettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szülő befektetett pénzügyi eszköz értékének növekedéseként, illetve a hosszú lejáratú kötelezettség értékének csökkenéseként a mérlegfordulónapi értékeléskor a devizaárfolyam változása alapján eszközönként, kötelezettségenként elszámolt összeg, 7. § (1) d)sz) miatt korábban elszámolt adóalapcsökkentés miatt	0	0
e)	Jogerős bírság, ART. és TB jogkövetkezmény (kivéve ÖE pótlék)	0	6
g)	7. § m) szerinti csökkentés, a szerzett részesedés 3 éven belüli értékesítése esetén (szerzést követő 3. év végéig)	0	0
gy)	Követelésre elszámolt értékvesztés	0	0
h)	Behajthatatlan követelésnek nem minősülő elengedett követelés	0	0
j)	Alulökésítés miatt (saját tőke 3*at megh. köt-re jutó kamaiktg)	0	0
o)	forintról devizára, devizáról forintra, vagy devizáról más devizára való áttérés során a tőketartalék növeléseként elszámolt átszámítási különbözetek összege az áttérést követő adóévben,	0	0
p)	adóell., önell. miatti ráfordításként v. bevétel csökkenéseként elszámolt összeg	0	0
r)	7§(1) gy) összegéből a részesedés csökkenéseként elsz. összeg	0	0
s)	7. § (1) z) szerinti NEM teljesült tartós adomány	0	0
u)	7§(1) zs) összegéből a nem teljesített rész 2-szerese	0	0
v)	Átlagos áll. Létszám előző adóévhöz viszonyított csökkenése	0	0
	Összes növelő tétel	670	1 053

Az adókedvezmények részletezése			
Film és előadóművészet támogatás		0	0
KKV hitelkamat (de minimis)		0	0
Beruházási vagy fejlesztési adókedvezmény		0	0
Látványssport-sporttámogatás		0	0
		0	0

Korrigált összes bevétel	1446	45 713
Adózás előtti eredmény főkönyv szerint	830	1 318
Társasági adóalap 6. § (1)	0	665
Jövedelem-(nyereség)minimum 2%	29	914
Éves Társasági adóalap: 6. § (1) (normál adóalap) vagy 6. § (5) b) (Jövedelem minimum az adóalap)	29	665
Társasági adó összesen: 9%	3	60

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
2021. évi**

	30 000 eFt
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	nincs
Biztosítékok fajtái:	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs
Kapcsolt felekkel szembeni mérlegen kívüli kötelezettségek	nincs
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	nincs
Jövőbeni végkielégítés-fizetési kötelezettség	nincs
Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek, eredményre, cash flowra gyakorolt várható hatásuk	
Opciók Ügyletek	nincs
Határidős ügyletek	nincs
SWAP ügyletek	nincs
Folyamatban lévő peres ügyek	nincs

**ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER
2021. évi**

Megnevezés	Mutató számítása		érték eFt-ban	%	érték eFt-ban	%
A Vagyonstruktúra			2020		2021	
1. Tárgyi eszközök aránya	$\frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{összes eszköz}}$ x100		188 =	0,2%	635 =	0,5%
			118 977		121 989	
2. Immateriális javak aránya	$\frac{\text{immateriális javak}}{\text{befektett eszközök}}$ x100		1 829 =	90,7%	1 343 =	67,9%
			2 017		1 978	
3. Befektetett pü. eszközök aránya	$\frac{\text{befektetett pü. eszközök}}{\text{befektett eszközök}}$ x100		0 =	0,0%	0 =	0,0%
			2 017		1 978	
4. Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}}$ x100		116 830 =	98,2%	119 904 =	98,3%
			118 977		121 989	
4.1. Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}}$ x100		113 432 =	97,1%	115 381 =	96,2%
			116 830		119 904	
4.2. Készletek 1021 Budapest, Völgy ut	$\frac{\text{készletek}}{\text{forgóeszközök}}$ x100		0 =	0,0%	0 =	0,0%
			116 830		119 904	
B Tőkestruktúra						
5. Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}}$ x100		84 517 =	71,0%	85 775 =	70,3%
			118 977		121 989	
6. Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}}$ x100		34 460 =	29,0%	36 214 =	29,7%
			118 977		121 989	
C Jövedelmezőségi mutatók						
7. Bevételearányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$ x100		830 =	0,0%	1 318 =	3,3%
			22 098		40 050	
8. Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}}$ x100		830 =	0,7%	1 318 =	1,1%
			118 977		121 989	
9. Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}}$ x100		830 =	1,0%	1 318 =	1,5%
			84 517		85 775	
D Egyéb mutatók						
10. Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}}$ x100		84 517 =	4190,2%	85 775 =	4336,5%
			2 017		1 978	
11. Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratu kötelez.}}$ x100		116 830 =	40,57	119 904 =	33,43
			2 880		3 587	

CASH FLOW

2021. évi

eFt

	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	1. a Adózás előtti eredmény + -	830	1 318
	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
	1. b Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
01.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a+1.b)	830	1 318
02.	Elszámolt amortizáció +	670	1 047
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	0	0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	0	0
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	-626	-305
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	1 055	1 012
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	885	1 047
09.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	-1 711	-1 410
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélküli) változása - +	-541	285
11.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	-13	23
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-37	-60
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
I.	Működési cash flow (01.-13. sorok)	512	2 957
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-2 032	-1 008
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
II.	Befektetési cash flow (14.-18. sorok)	-2 032	-1 008
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	16 000	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
III.	Finanszírozási cash flow (19.-26. sorok)	16 000	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	14 480	1 949
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	0	0
V.	PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV.+ 27. sorok)	14 480	1 949