

2019/04/06

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a **Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt** („a Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **96.361 E Ft**, az adózott eredmény **-4.512 E Ft** veszteség -, 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 2018. 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 könyvvizsgálatra 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt** 2018. 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 beszámolónak 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 Befektetési Alapkezelő Zrt 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt 2018. 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 beszámolóban 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 közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 szerezni 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 könyvvizsgálói 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, minősíteniük 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, 2019. március 31.

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



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



Hlogyik Zsuzsa
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 000263

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

Statisztikai számjel

0 1 - 0 9 - 0 0 1 7 0 9

Cégjegyzék szám

1 1

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)			726
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)			
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)			726
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			726
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

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

Statisztikai számjel

0 1 - 0 9 - 0 0 1 7 0 9

Cégjegyzék szám

1 2

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

**Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)**

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítási	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)			95 519
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)			
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések			
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III.ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)			95 519
50.	Pénztár, csekkek			
51.	Bankbetétek			95 519
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.- 55. sorok)			116
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			116
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)			96 361

Keltetés: Budapest, 2019-03-31

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	0	0	1	7	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	3
---	---

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)			95 488
58.	I. JEGYZETT TŐKE			100 000
59.	58. Sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			-4 512
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)			492
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)			
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

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

Statisztikai számjel

0 1 - 0 9 - 0 0 1 7 0 9

Cégjegyzék szám

1 4

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok el't-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. - 85. sorok)			
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsájtásból			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)			492
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	87. sorból: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek			
90.	Vevőktől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			67
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			425
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)			381
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			381
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)			96 361

Keltetés: Budapest, 2019-03-31

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	0	0	1	7	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

3	1
---	---

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)			
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)			
III.	Egyéb bevételek			
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség			
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke			1 165
07.	Egyéb szolgáltatások értéke			1 108
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)			2 273
10.	Béreköltség			1 670
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések			
12.	Bérbírlások			351
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)			2 021
VI.	Értéksökkenési leírás			218
VII.	Egyéb ráfordítások			1
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)			-4 513

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

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	0	0	1	7	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

3	2
---	---

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			1
	16. Sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	17. Sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)			1
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	21. Sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)			
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-IX.)			1
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)			-4 512
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)			-4 512
X.	Adófizetési kötelezettség			
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)			-4 512
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)			-4 512

Keltezés:

Budapest, 2019-03-31

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statistikai számjel

0	1	-	0	9	-	0	0	1	7	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

7	1
---	---

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló**CASH-FLOW-kimutatás**

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		-3 537
1.	Adózás előtti eredmény ±		-4 512
2.	Elszámolt amortizáció +		218
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6.	Szállítói kötelezettség változása ±		67
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±		425
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±		381
9.	Vevőkövetelés változása ±		
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±		
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±		-116
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)		-944
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		-944
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Kapott osztalék, részesedés +		

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

Statisztikai számjel

0 1 - 0 9 - 0 0 1 7 0 9

Cégjegyzék szám

7 2

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Időszak: 2018.07.20-2018.12.31

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)		100 000
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		100 000
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±		95 519

Keltezés: Budapest, 2019-03-31

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2018.07.20. - 2018.12.31.

ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

h

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
20018.07.20-án kelt Alapító Okirattal jött létre.

Részvényesek:

1.

Elnevezés:	Primestone Invest Kft.
Székhely:	1021 Budapest, Völgy utca 10. B 1em.3.
Cégjegyzékszám:	01-09-280874
Tulajdoni arány:	100 %

A Társaság alaptőkéje 100.000 ezer forint, azaz százmillió forintból áll.

A Társaság fő tevékenységi köre: SZJ 66.30 '08 Alapkezelés.
A társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges MNB engedélyt 2019. február 19-én
kapta meg, így 2018-ban alapkezelést még nem végzett.

A Társaság éves beszámolójának aláírására kötelezett személy:

Név: Csoma András Gyula
Cím: 1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3.
Tisztség: vezérigazgató

Név: Salamon Adorján Csaba
Cím: 1072 Budapest, Nyár utca 30. 2em. 4.
Tisztség: cégvezető

A Társaság székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61 5.em.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, megbízott könyvvizsgáló:

KNOW-HOW AUDIT Kft

2800 Tatabánya, Ifjúság út 23 fsz. 2.

Bejegyzett könyvvizsgáló: Hlogyik Zsuzsanna, kamarai nyilvántartási száma: 000263

Az éves könyvvizsgálói díj összege 600 ezer forint + ÁFA. A könyvvizsgáló más díjazásban nem részesült.

A beszámoló készítésért felelős mérlegképes könyvvelő nyilvános adatai:

Név: Ignéczi Ágota
Regisztrációs szám: 165598

A Társaság éves beszámolót készít.

A Társaság éves beszámolója szempontjából lényegesnek minősít minden olyan információt, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása hozzájárulhat nem megalapozott vagy helytelen gazdasági-pénzügyi döntések meghozatalához. E tekintetben viszonyítási alapként a mérlegfőösszegét alkalmazza.

Így a Társaság éves beszámolója szempontjából egy-egy tényezőt akkor tekint lényegesnek, ha annak a Menedzsment döntéseire gyakorolt hatása eléri vagy meghaladja a mérlegfőösszeg 2 %-át.

Az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt jelentősebb összegű hibákat, ha eredményt, vagy saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a 20 millió forintot vagy a mérlegfőösszeg 2%-át.

A társaság befektetett eszköznek tekint minden olyan beszerzett eszközt, amely 1 éven túl szolgálja a vállalkozást, forgóeszköznek minősít minden olyan eszközt, amely 1 éven belül szolgálja a vállalkozást.

Felújítás minden olyan értéknövelő ráfordítás, amelynek során, a tárgyi eszközön, vagy az áruként nyilvántartott ingatlanokon olyan átalakítás, fő darab-csere történik, amely több éven keresztül szolgálja az adott eszközt. Karbantartás minden olyan ráfordítás, amely a mindennapos, zökkenő-mentes tevékenységet szolgálja az eszközök, vagy az áruként nyilvántartott ingatlanokkal kapcsolatosan, azok használatát elősegíti; havi vagy egyéb rendszeres időszakos ellenőrzést, felügyeletet biztosít.

A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását a Társaság az egyedi hasznos élettartamok figyelembevételével a bruttó érték alapján lineárisan számolja el. A nettó százezer Ft beszerzési érték alatti eszközöket a használatbavételkor egy összegben számolja el költségként.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét összköltség eljárással állapítja meg, ezért A típusú eredmény kimutatást készít.

A beszámolási időszakban K+F költséget nem számolt el a Társaság.

A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő március 31, amely időpontig a megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatokat el kell végezni.

Költségeit az 5-ös számlaosztályban vezeti.

A Társaság a könyvvezetésében minden adatot magyar forintban, a beszámolóban az adatokat ezer forintban mutatja ki.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítés

Befektetett eszközök

Immateriális javak:

A vásárolt szoftverek között az Office 2016 Home & Business vásárolt szoftver szerepel, melynek nettó értéke 0. ezer Ft (bekerülési érték: 74. ezer Ft), valamint egy Win Pro 10 64bit szoftver melynek nettó értéke 0. ezer Ft (bekerülési érték 55 ezer Ft)

Tárgyi eszközök:

A Számítástechnikai berendezések között 1 db Notebookot tart nyilván a Társaság 134 ezer Ft nettó értéken (bekerülési érték: 152 ezer Ft), valamint 1 db szerveret, melynek nettó értéke 591 ezer Ft (bekerülési érték: 663 ezer Ft).

A forgóeszközök pénzeszközökből tevődnek össze.

Követelések

A Társaság a mérlegben a követeléseit az elfogadott, elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt könyv szerinti értéken mutatja ki.

Megnevezés	e Ft
	0
Összesen	0

Pénzeszközök

A pénzeszközök összege 95. 519 ezer Ft, ami 95. 519 ezer Ft az elszámolási betétszámlán levő összeg.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolás között szerepel a Microsec Zrt. minősített csomag költségének elhatárolása 116 ezer Ft,

Saját tőke

A Saját tőke összege 95. 488 ezer Ft, amely a 100.000 ezer Ft jegyzett tőkéből és -4. 512 ezer Ft mérlegszerinti eredményből áll.

Céltartalékok

A Társaság céltartalékot nem képzett.

Kötelezettségek

A Társaságnak 492 ezer Ft rövidlejáratú kötelezettsége keletkezett a beszámolási időszakban, amely 67 ezer Ft szállítói tartozásból, és 425 ezer Ft egyéb rövidlejáratú kötelezettségből áll, mely részletezése a következő:

Megnevezés	e Ft
NAV szja	53
NAV Szakképzési hozzájárulás	5
NAV nyugdíjbiztosítási járulék	35
NAV egészségbiztosítási járulék	30
NAV Szociális hozzájárulás	69
Jövedelem elszámolás nettó bér	233
Összesen	425

Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások értéke 381 ezer Ft, mely a következő tételekből adódik:

Megnevezés	Összeg e Ft
Könyvvizsgálói díj	381
Összesen	381

A mérlegfőösszeg 96. 361 ezer Ft.

Eredmény–kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés

A Társaság költségeit az 5-ös számlaosztályban vezeti.

A Társaságnak nem volt árbevétele.

Nem keletkezett anyagköltsége tárgyidőszakban.

Az igénybe vett szolgáltatások összege 1.165 ezer Ft, amely részletezése a következő.

Megnevezés	Összeg eFt
Könyvelési díj	336
Könyvvizsgálói díj	762
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások költségei	67
Összesen	1165

A felmerült egyéb szolgáltatások 1. 108 ezer Ft-os összegéből jelentős értéket képvisel 1. 100 ezer Ft-os a MNB engedélyezési eljárás díja. 8 ezer Ft bankköltség.

Személyi jellegű ráfordítások összege 2. 021 ezer Ft, amelyből a bérköltség 1. 670 ezer Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetések 0 ezer Ft, bérjárulékok értéke 351 ezer Ft. A Társaság a tárgyévben 1 fő főállású szellemi tevékenységet végző munkavállalót foglalkoztatott.

A nyilvántartott tárgyi eszközök és immateriális javak után 218 ezer Ft terv szerinti értékcsökkenési leírást számolt el a Társaság.

Egyéb ráfordításokként 1 ezer Ft-os összegéből 1 ezer Ft kerekítési különbözet.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye a fentiek által -4. 513 ezer Ft veszteség.

A pénzügyi műveletek bevételének 1 ezer Ft-os összege a számlavezető pénzügyintézet által a folyószámlán jóváírt 1 ezer Ft kamatból áll.

Pénzügyi műveletek ráfordítása nem volt tárgyidőszakban.

A pénzügyi műveletek eredménye 1 ezer Ft.

A szokásos vállalkozási tevékenység eredménye a fentiek által -4.512 ezer Ft.

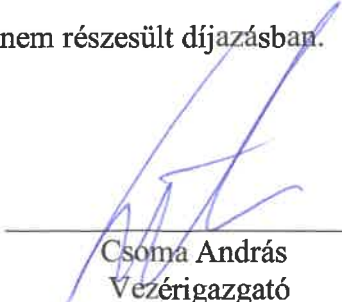
Társasági adó: 2018 évre nem keletkezett.


A Társaság adózás előtti eredménye -4. 512. ezer Ft. Társasági adó összege jövedelem-nyereség-minimum alapján 0 ezer Ft. Az összes bevétel 0 Ft, és 1 ezer Ft pénzügyi műveletekből tevődik össze.

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. A Társaság Felügyelő Bizottsága az alábbi tagokból áll, díjazásban nem részesültek.
 - Erdélyi Gábor
 - Szabó Ferenc
 - Erni János
2. Tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 1 fő.
3. A Társaság vezérigazgatója 2018. évben nem részesült díjazásban.
4. A Társaság cégvezetője 2018. évben nem részesült díjazásban.

Budapest, 2019. március 31.


Csoma András
Vezérigazgató


Salamon Adorján Csaba
Cégvezető

Primetone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

2018.07.20-2018.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	0	109737,92
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0	0,91
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	0	0,52
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	0	99,09
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	0	0,75
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	0	99,13

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	0	95 519
2	Likviditási mutató %	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	0	19414,43
3	Likviditási gyorsráta %	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	0	19414,43

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	0	0
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök összesen	0	-4,68
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> saját tőke	0	-4,73
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetendő osztalék</u> jegyzett tőke	0	0,22

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61

AZ IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA
2018.07.20-2018.12.31

Megnevezés	Alapítás- át szerve- zés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy céggérték	Immateriális javak összesen	Ingat- lanok	Műszaki berende- zések, gépek, járművek	Egyéb berende- zések, felszere- lések, járművek	Tenyész- állatok	Beruhá- zások, felújítá- sok	Tárgyi eszközök összesen	Mind- összesen
NYITÓ BRUTTÓ É.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vásárlás			128			128			816			816	944
Apportálás						0						0	0
Előállítás						0						0	0
Egyéb növekedés						0						0	0
Atsorolás						0						0	0
Beflen beruh. (előleg) növekedésc						0						0	0
Növekedés összesen	0	0	128	0	0	128	0	0	816	0	0	816	944
0-ra írás	0					0	0					0	0
Selejtezés		0				0		0				0	0
Eladás			0			0			0			0	0
Apportba átadás				0		0				0		0	0
Egyéb csökkenés					0	0					0	0	0
Beflen beruh. (előleg) csökkenése						0						0	0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁRÓ BRUTTÓ É.	0	0	128	0	0	128	0	0	816	0	0	816	944
Nyitó é.cs.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Növekedés	0	0	128	0	0	128	0	0	90	0	0	90	218
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró é. cs.	0	0	128	0	0	128	0	0	90	0	0	90	218
NYITÓ NETTÓ É.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁRÓ NETTÓ É.	0	0	0	0	0	0	0	0	726	0	0	726	726

ezer Ft-ban