

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a **Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.** („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **118.977 E Ft**, az adózott eredmény **793 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 2020. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálataért 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Társaság saját tőkéje 2020. december 31-én 84.517 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 Kbftv. által előírt követelményt.

Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.** 2020. 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. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2020. 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 beszámolónak 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 szereznünk 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 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 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 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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, 2021. április 30.



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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	8	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

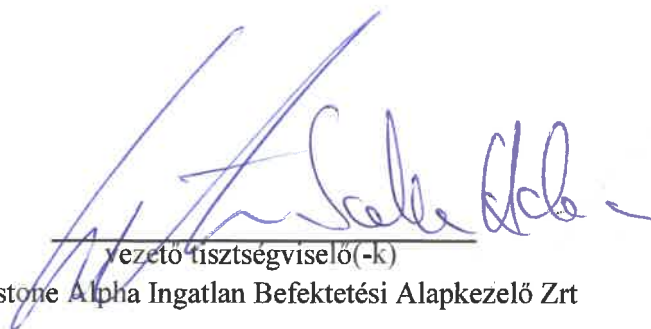
Cégjegyzék száma

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt
a vállalkozás megnevezése

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.
a vállalkozás címe

2020. évi

Éves beszámoló



vezető tisztségviselő(-k)

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

Budapest, 2021. április 30.



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

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 9 2

Cégjegyzék száma

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt**2020. évi****MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-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)	655	0	2 017
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	198	0	1 829
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	Vagyoni értékű jogok	198		1 829
06.	Szellemi termékek	0		0
07.	Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	Immateriális javak értékkelvesztése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	457	0	188
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	457		188
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	0		0
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök értékkelvesztése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	0	0	0
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tul-i részesedési visz.-ban álló váll.-ban	0		0
23.	Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz.-ban álló vállalk.-nak	0		0
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékkelvesztése	0		0
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	100 099	0	116 830
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
31.	Anyagok	0		0
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
34.	Késztermékek	0		0
35.	Áruk	0		0
36.	Készletekre adott előlegek	0		0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	1 146	0	3 398
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 099		2 810
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	47		0
40.	Követelések jelentős tul-i részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
42.	Váltókövetelések	0		0
43.	Egyéb követelések	0		588
44.	Követelések értékelési különbözete	0		0
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46.	III. ÉRTEKPAPIROK (47.-52. sorok)	0	0	0
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49.	Egyéb részesedés	0		0
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51.	Forrási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53.	IV. PENZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	98 953	0	113 432
54.	Pénztár, csekkok	0		0
55.	Bankbetétek	98 953		113 432
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sorok)	117	0	130
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0		0
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	117		130
59.	Halasztott ráfordítások	0		0
60.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	100 871	0	118 977

Budapest, 2021. április 30.



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

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

Cégjegyzék száma

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

2020. évi

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	D. Saját tőke (62.-71. sor)	83 725	0	84 517
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
63.	ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékben	0		0
64.	II. JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III. TÖKETARTALÉK	0		0
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-4 512		-16 276
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68.	VI. ÉRTEKELÉSI TARTALÉK	0		0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-11 763		793
72.	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	0	0	0
73.	1. Céltartalékok a várható kötelezettségekre	0		0
74.	2. Céltartalékok a jövőbeni költségekre	0		0
75.	3. Egyéb céltartalék	0		0
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	16 451	0	32 880
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	14 000	0	30 000
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolattal vállalkozással szemben	14 000		30 000
79.	Hátrasorolt köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
80.	Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	0	0	0
83.	Hosszú lejáratú kapott kölcsönök	0		0
84.	Átváltoztatható kötvények	0		0
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolattal vállalkozással szemben	0		0
89.	Tartós köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
90.	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-107. sorok)	2 451	0	2 880
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94.	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
95.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
96.	Vevőtől kapott előlegek	0		0
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 866		1 240
98.	Váltótartozások	0		0
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolattal vállalkozással szemben	0		0
100.	Rövid lejáratú köt. jelentős tul.-i részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
101.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	585		1 640
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108. sorok)	695	0	1 580
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	695		1 580
108.	Halasztott bevételek	0		0
109.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN(61.+72.+76.+105.sor)	100 871	0	118 977

Budapest, 2021. április 30.



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

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

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 9 2

Cégjegyzék száma

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

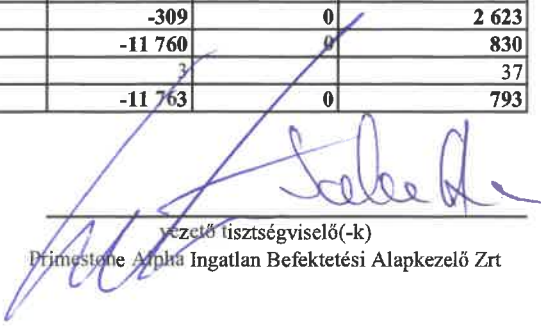
2020. évi

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 428		22 098
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 428	0	22 098
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	0	0	1
	ebből: visszairt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	0		0
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 378		15 789
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	130		302
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	63		0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	6 571	0	16 091
10.	Béreköltség	5 000		5 494
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetés	0		0
12.	Bérbírlékok	996		995
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	5 996	0	6 489
VI.	Értécsökkenési leírás	312		670
VII.	Egyéb ráfordítások	0		642
	ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-11 451	0	-1 793
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		3 642
	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12		11
	ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	6		0
	ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	18	0	3 653
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
	ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		145
	ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	314		885
	ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	314		0
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13		0
	ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	327	0	1 030
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-309	0	2 623
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	-11 760	0	830
X.	Adófizetési kötelezettség	3		37
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-11 763	0	793

Budapest, 2021. április 30.



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

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

2020. 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, 2021. április 30.




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:

663008 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, Gyanafalva 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.	Cégvezető

Az Alapkezelő által kezelt alapok:

	Nettó eszközérték (EUR)	1 jegyre jutó NEÉ (EUR)
Primestone One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	2 044 989,09	255,6236
Primestone Two Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1 835 532,92	135,9654
Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	4 313 490,42	1,3071

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 zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegyből állt.

I/ 2. A TÁRSASÁG SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A Társaság az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezetési 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 2020. üzleti év 2020.01.01 - 2020.12.31-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2021.04.30.

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) Vagyoni 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) Bérelt eszközön végzett beruházás ingatlan	egyedi meghatározás	6%	6%
ingó	egyedi meghatározás	az ingó besorolása szerinti kulcs	az ingó besorolása szerinti kulcs
j) 0-ra írt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	egyedi meghatározás	az eszköz a)-i) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)-i) pontbeli besorolása szerinti kulcs

Az a), b), g), h), pontbeli eszközök esetén amennyiben a beszerzési érték nem haladja meg a 200.000,- Ft-ot, akkor két év alatt 50%-os amortizációs kulcs alkalmazásával kerül leírásra az eszköz.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásaként 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 értékhelyesbítését

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:

Ignécz Ágota (1134 Budapest, Bulcsú utca 11/B. 1/5)
Regisztrációs szám: 165598

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

Könyvvizsgálatért felelős személy neve, engedélyek számai:
Hlgyik Zsuzsanna (2800 Tatabánya Bódishegyi út 20)
Kamarai nyilvántartási szám: 00263

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díja az érvényben lévő szerződés alapján 600.000, 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

2020. 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	370			815		1 185
Növekedés	2 032					2 032
Növekedés (kisértékű)						0
Csökkenés						0
Záróegyenleg	2 402	0	0	815	0	3 217
Értécsökkenés (lineáris)						
Nyitóegyenleg	171			358		529
Növekedés terv szerint	402			269		671
Növekedés (kisértékű)						0
Növekedés terven felüli						0
Csökkenés kivezetés miatt						0
Csökkenés visszairás						0
Záróegyenleg	573	0	0	627	0	1 200
Nettó érték						
Nyitóegyenleg	199	0	0	457	0	656
Változás	1 630	0	0	-269	0	1 361
Záróegyenleg	1 829	1021 Budapest, Vö	0	188	0	2 017
Értékhelyesbítés						
Nyitóegyenleg						0
Változás						0
Záróegyenleg	0	0	0	0	0	0

KÖVETELÉSEK

2020. évi

	Előző év	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 099	2 810
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	47	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	0	588
Követelések értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
Összes követelés	1 146	3 398

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2020. évi

	Előző év	Tárgyév eFt
1. Microsec tanúsítvány alap csomag éves díj	1021 Budapest,	118
2. Szoftverfrissítés	0	12
3.	0	0
4.	0	0
5.	0	0
6.	0	0
7.	0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	117	130

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2020. 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	-4 512	0	11 764	-16 276
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	-11 763	793	-11 763	793
SAJÁT TŐKE	83 725	793	1	84 517

A KIBOCSÁTOTT RÉSZVÉNYEK BEMUTATÁSA

részvény fajta	részvény darabszám	részvény névérték	össz-névérték
törzs	100	1 000 000 Ft	100 000 000 Ft
		1021 Budapest, Völgy utca 10. B.	100 000 000 Ft

2020. évi

HÁTRASOORLT KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
Alárendelt kölcsöntőke	14 000	30 000
Összesen:	14 000	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	1021 Budapest,	0
ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 866	1 240
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	585	1 640
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
Összes rövid lejáratú kötelezettség	2 451	2 880

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

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

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2020. évi**

		eFt	
		Előző év	Tárgyév
1.	Könyvvizsgálati díj	381	381
2.	Kölcsön kamat	314	1 199
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:		695	1 580

AZ ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÉS ÖSSZETÉTELE
2020. évi

Tevékenységenkénti összetétel	eFt	Előző év	Tárgyév
Alapkezelési díj		1 428	22 098
Továbbszámlázott szolgáltatások árbevétele		0	0

Értékesítés nettó árbevétele összesen: 1 428 22 098

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

Földrajzi területenkénti összetétel	eFt	Előző év	Tárgyév
Magyarország		1 428	22 098

Értékesítés nettó árbevétele összesen: 1 428 22 098

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK

2020. évi

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Iroda bérleti díja	1 072	1 340
Posta költség	14	80
Ügyvédi díj	1 065	223
Könyvelési díj	869	903
Könyvvizsálati díj	762	762
Közjegyzői díj	17	0
Egyéb tanácsadás	180	1 080
Üzemeltetési költség	204	237
Számítástechnikai szolgáltatás	1 619	5 525
Szoftver frissítés, karbantartás, online szolgáltatás	38	2 073
Belső ellenőri feladatok ellátása	0	1 524
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások költsége	538	2 042
Igénybe vett szolgáltatások összesen	6 378	15 789

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

2020. évi

Megnevezés	Fizikai eFt	Szellemi eFt	Összesen
			eFt
Munkavállalók bére, prémiuma, jutalma		4 230	4 230
Személyesen közreműködő tagok kivétje			0
Tiszteletdíjak - Igazgatóság/ ügyvezetők / vezető tisztségviselők		1 264	1 264
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
Bérekösszeg összesen	0	5 494	5 494
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
Bérfelrakások	1021 Budapest, Völgy utca 10. B		
Szociális hozzájárulási adó		910	910
TB kötelezettség		3	3
Szakképzési hozzájárulás		82	82
Rehabilitációs hozzájárulás		0	0
Egyéb bérfelrakás			0
Bérfelrakások összesen	0	995	995
Mindösszesen	0	6 489	6 489
Átlagos statisztikai létszám (fő)		4	4

A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK 2020. évi

A társasági adó összegének megállapítása		Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
	Adózás előtti eredmény	-11 760	830
	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	-11 760	830
	Adózás előtti eredményt csökkentő	0	1 085
	Adózás előtti eredményt növelő	0	670
	Adóalap	-11 760	415
	Társasági adó alap	29	415
	Társasági adó adókedvezmények előtt	3	37
	Adókedvezmények	0	0
	A 2020. évi adókötelezettség	3	37
Az adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek			
		Előző év b) eFt	Tárgyév b) eFt
7. § (1) a)	Elhatárolt veszteségből az adóévben leírt összeg	0	415
b)	Várható köt-re és jövőbeni ktgre képz. céltart. felh. miatt az adóévben bev-ként elsz.össz.	0	0
c)	Jogdíjra jogosító immateriális jószág értékesítéséből, apportálásból származó nyereségek az eredménytartalékból az adóévben lekötött tartalékba átvettelt és az adóév utolsó napján lekötött tartalékként kimutatott összege, jogdíjra jogosító immateriális jószág (a bejelentett immateriális jószág kivételével) értékesítéséből, nem pénzbeli kivételéből származó nyereségek az eredménytartalékból az adóévben lekötött tartalékba átvettelt és az adóév utolsó napján lekötött tartalékként kimutatott összege,	0	0
cs)	Terven felüli écs. adóévben visszaírt összege (kivéve 1.sz. mell. 10.)	0	0
d)	1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3. kivezetett nyilvántartási érték (FE-zé átsorolás is)	312	670
dz)	A bejelentett részesedés ért. adóévi árf. nyeresége, adóévben visszaírt értékvesztés	0	0
dzs)	Adózó döntése szerint, a fedezeti ügylettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló 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)z) miatt korábban elszámolt adóalapnövelés miatt	0	0
f)	Tárgyévi fejlesztési tartalék (lekötött 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, 5 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 növelésként)	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
ty)	Műemlék ingatlan beruházás, felújítás összege x+5 évig	0	0
v)	Legalább 50%-ban megvált. munkaképességű munkabére (max minimálbér, 20 fő alatti)	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
	ES 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	312	1 085
Az adózás előtti eredményt növelő jogcímek			
			b) eFt
8. § (1) a)	Várható köt-re és jövőbeni ktgre képzett céltartalék	0	0
b)	Számvetélti tv. szerinti écs és t.f. écs + kivezetett nyilvántartási érték (FE-zé átsorolás is)	312	670
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 szóló 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)z) miatt korábban elszámolt adóalapcsökkentés miatt	0	0
e)	Jogerős bírság, ART. és TB jogkövetkezmény (kivéve ÖE pótlék)	0	0
g)	7. § m) szerinti csökkenés, 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)	Alulkövetés miatt (saját tőke 3*át megh. köt-re jutó kamatkgt)	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 adóévhez viszonyított csökkenése	0	0
	Összes növelő tétel	312	670
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	25 752
	Adózás előtti eredmény főkönyv szerint	-11760	830
	Társasági adóalap 6. § (1)	0	415
	Jövedelem-(nyereség)minimum 2%	29	515
	Éves Társasági adóalap: 6. § (1) (normál adóalap) vagy 6. § (5) b) (Jövedelem minimum az adóalap)	29	415
	Társasági adó összesen: 9%	3	37

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
2020. évi**

	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	
Fedezeti / nem fedezeti ill. tőzsdei /tőzsdén kívüli bontásban	
Opciók ügyl 1021 Budapest, Völgy utca 10. B. 1 em. 3.	nincs
Határidős ügyletek	nincs
SWAP ügyletek	nincs
Folyamatban lévő peres ügyek	nincs

ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER
2020. évi

Megnevezés	Mutató számítása	érték eFt-ban	%	érték eFt-ban	%
A Vagyonstruktúra		2019		2020	
1. Tárgyi eszközök aránya	$\frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	457 =	0,5%	188 =	0,2%
		100 871		118 977	
2. Immateriális javak aránya	$\frac{\text{immateriális javak}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	198 =	30,2%	1 829 =	90,7%
		655		2 017	
3. Befektetett pü. eszközök aránya	$\frac{\text{befektetett pü. eszközök}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	0 =	0,0%	0 =	0,0%
		655		2 017	
4. Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	100 099 =	99,2%	116 830 =	98,2%
		100 871		118 977	
4.1. Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	98 953 =	98,9%	113 432 =	97,1%
		100 099		116 830	
4.2. Készletek 1021 Budapest, Völgy ut	$\frac{\text{készletek}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	0 =	0,0%	0 =	0,0%
		100 099		116 830	
B Tőkestruktúra					
5. Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	83 725 =	83,0%	84 517 =	71,0%
		100 871		118 977	
6. Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	17 146 =	17,0%	34 460 =	29,0%
		100 871		118 977	
C Jövedelmezőségi mutatók					
7. Bevételek arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}} \times 100$	-11 760 =	0,0%	830 =	3,8%
		1 428		22 098	
8. Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	-11 760 =	-11,7%	830 =	0,7%
		100 871		118 977	
9. Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	-11 760 =	-14,0%	830 =	1,0%
		83 725		84 517	
D Egyéb mutatók					
10. Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	83 725 =	12782,4%	84 517 =	4190,2%
		655		2 017	
11. Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$	100 099 =	40,84	116 830 =	40,57
		2 451		2 880	

CASH FLOW

2020. évi

eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
1. a Adózás előtti eredmény + -	-11 760	830
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)	-11 760	830
02. Elszámolt amortizáció +	312	670
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 + -	1 799	-626
07. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	160	1 055
08. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	314	885
09. Vevőkövetelések állományváltozása - +	-1 099	-1 711
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélküli) változása - +	-47	-541
11. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	-1	-13
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-3	-37
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
I. Működési cash flow (01.-13. sorok)	-10 325	512
14. Befektetett eszközök beszerzése	-241	-2 032
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)	-241	-2 032
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	14 000	16 000
22. Végrelegesen 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. Végrelegesen átadott pénzeszköz -	0	0
III. Finanszírozási cash flow (19.-26. sorok)	14 000	16 000
IV. PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	3 434	14 480
27. Devizás pénzeszközök átvértékelése	0	0
V. PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV.+ 27. sorok)	3 434	14 480