

Statisztikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.

A közzétett adatok könyvvizsgálattal alátámasztva

Éves beszámoló

2020.01.01-2020.12.31.

Budapest, 2021. március 01.

SunDell Estate Nyrt.

MERLEG "A" változat

Eszközök (aktívák)

2020.12.31

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2020.12.31
A	Befektetett eszközök			
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	9 025 003	0	16 382 488
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3	0	760
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
	3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0
	4. Szellemi termékek	3	0	0
	5. Üzleti vagy cégérték	0	0	760
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	6 696 000
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	5 100 000
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
	4. Tenyészállatok	0	0	0
	5. Beruházások, felújítások	0	0	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	1 596 000
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 025 000	0	9 685 728
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	9 025 000	0	9 685 728
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0	0	0
	5. Egyéb tartós részesedés	0	0	0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes. viszonyban	0	0	0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
B.	Forgóeszközök	24 806 540	0	25 065 154
I.	KÉSZLETEK	19 914 837	0	21 885 757
	1. Anyagok	19 914 837	0	21 885 757
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
	3. Növények-, hízó- és egyéb állatok	13 542 781	0	12 559 636
	4. Késztermékek	0	0	0
	5. Áruk	1 271 127	0	3 984 681
	6. Készletekre adott előlegek	5 100 929	0	5 341 440
II.	KÖVETELÉSEK	0	0	0
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	271 589	0	1 382 152
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	105 964	0	140 000
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0	0	427 543
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedési viszonyban lévő vállalkozás	0	0	0
	5. Váltókövetelések	0	0	0
	6. Egyéb követelések	0	0	0
	7. Követelések értékelési különbözete	165 625	0	814 609
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
III.	ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
	3. Egyéb részesedés	0	0	0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	0	0	0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	0	0	0
	1. Pénztár, csekkek	4 620 114	0	1 797 245
	2. Bankbetétek	91	0	0
C.	Aktív időbeli elhatárolások	4 620 023	0	1 797 245
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	695 646	0	295 858
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	105	0	1 493
	3. Halasztott ráfordítások	695 541	0	294 365
	ESZKÖZÖK(AKTIVÁK) ÖSSZESEN	34 527 189	0	41 743 500

Keltezés: Budapest, 2021.03.01.


Piukovics András Igazgatóság elnöke


Piukovics Gábor Igazgatósági tag

Statistikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

MERLEG "A" változat

Források (passzívák)

2020.12.31

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2020.12.31
adatok E Ft-ban				
D.	Saját tőke			
I.	JEGYZETT TŐKE	9 842 546	0	13 424 423
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	100 000	0	119 500
II.	JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0
III.	TOKETARTALÉK	0	0	0
IV.	EREDMENYTARTALÉK	8 076 230	0	10 006 730
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	-366 836	0	1 666 316
VI.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK	39 797	0	0
	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	1 596 000
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	1 596 000
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	0	0	0
E.	CÉLTARTALÉKOK	1 993 355	0	35 877
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	11 743	0	0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
	3. Egyéb céltartalék	0	0	0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	11 743	0	0
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	24 334 358	0	28 160 850
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0	0	0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0	0	0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.	0	0	0
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 400 000	0	11 000 000
	2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	11 000 000
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	2 400 000	0	0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz.	0	0	0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0	0	0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	21 934 358	0	17 160 850
	- ebből: az átváltoztatható kötvények	2 981 680	0	0
	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
	3. Vevőktől kapott előlegek	800 000	0	0
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	8 125 606	0	7 941 629
	5. Váltótartozások	31 346	0	2 991
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0	0	0
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	8 550 847	0	8 978 400
	8. Rövid lej.köt.egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.	0	0	0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	51 391	0	0
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	1 393 488	0	237 830
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	338 542	0	158 227
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
	3. Halasztott bevételek	338 542	0	158 227
	FORRASOK(PASSZIVAK) OSSZESEN	0	0	0
		34 527 189	0	41 743 500

Keltezés: Budapest, 2021.03.01.


Piukovics András Igazgatóság elnöke


Piukovics Gábor Igazgatósági tag

SunDell Estate Nyrt.

EREDMENYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2020.12.31

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2019.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2020.12.31
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 673 327	0	4 438 262
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	7 673 327	0	4 438 262
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	10 845 484	0	2 206 739
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	-238 165
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMENYEK ÉRTÉKE (+ 03+04)	10 845 484	0	1 968 574
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	2	0	11 809
	Ebből: visszairt értékvesztés	0	0	0
	05. Anyagköltség	14 174 219	0	10 796
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 579 779	0	5 389 260
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	20 793	0	14 387
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	648 145	0	459 769
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	8 053
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	16 422 936	0	5 882 265
	10. Bérköltség	1 446	0	5 586
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	16
	12. Bérjárulékok	289	0	951
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 735	0	6 553
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	73	0	43
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	17 885	0	451 593
	Ebből: értékvesztés	0	0	238 165
A.	ÜZLETI TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	2 076 184	0	78 191
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf. nyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	180 883
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	0	0	180 883
	18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztés	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	82 786	0	168 018
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	55 179
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	82 786	0	223 197
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-82 786	0	-42 314
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	1 993 398	0	35 877
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	43	0	0
D.	ADOZOTT EREDMÉNY	1 993 355	0	35 877

Keltezés: Budapest, 2021.03.01.


Piukovics András Igazgatóság elnöke


Piukovics Gábor Igazgatósági tag

Statisztikai számjel: 2 6 5 6 0 6 2 1 – 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 – 1 4 0 0 3 6

SunDell Estate Nyrt.

Kiegészítő melléklet

2020.év

Készült: Budapest, 2021. március 01.

Jogi körülmények

Név: SunDell Estate Nyrt.
Változás előtti név: SunDell Estate Zrt.
Cégforma: Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Kibocsátott részvények száma és névértéke: 1.195.000 db egyenként 100 Ft/db névértékű törzsrészvény
Alapítás időpontja: 2019.01.01.
Alapítási mód: társasági formaváltás
Adószám: 26560621-2-42
Cégjegyzékszám: 01-10-140036
Bejegyezve: 2018.12.31.
Székhely: 1066 Bp.Dessewffy u.18-20. fszt.
Tevékenységi kör: 6810 saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részvényesek: 2020.12.31-én kelt részvénykönyv szerint

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT). A Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020.07.31.-i hatállyal a társaságot határozatában ingatlanbefektetési társaságnak minősítette és nyilvántartásba vette.

Leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságnak minősülnek (SZIP). Ennek bejelentése a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz 2019.10.24.-i hatállyal, a Dessewffy Investment Kft. esetében 2020.12.16-án megtörtént.

A beszámolót aláírja: Piukovics András, az igazgatóság elnöke
Cím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A. ép. 2 lph. V/2.

Piukovics Gábor, igazgatósági tag
Cím: 2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc utca 79.

Beszámoló összeállításáért felelős: Khaleesi Kontroll Könyvelő Kft.
1062 Budapest, Aradi u.63.3/1.

Beszámolót készítette: Németh-Urbán Alexandra regisztrált mérlegképes könyvelő
Regisztrációs szám: 200521

A mérlegkészítés időpontja: 2021. január 10.

A számviteli törvény értelmében a cég a beszámoló auditálására kötelezett.

A beszámoló auditálásáért felelős:
PKF Könyvvizsgáló Kft.
1025 Budapest Csévi utca 7/B
Kamarai tagsági igazolvány száma: 000123
Pataki György Lajos
2461 Tárnok, Pásztor köz 2.
Kamarai tagsági igazolvány száma: 007280
Éves díja: 3 050.000 Ft + Áfa = bruttó 3.873.500 Ft

Elmúlt három évben történt változások:

2018.12.31.	Cégformaváltás A Kft. jogutódja: Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zrt. Tőkeemelés: Régi törzstőke összege: 3.000.000 Ft Új törzstőke összege: 10.000.000 Ft	Hatályos: 2019.01.01.
2019.01.14	Vezérigazgató változás Új vezérigazgató: Piukovics András Könyvvizsgáló újraválasztása: Bácsi Ferencné cím: 1025 Bp, Zöldmáli lejtő 10/B. kamarai nyilvántartási száma: 002896	
2019.10.31	GreenVillage Zrt. (1131 Bp, Fivér u. 8. B.ép) és F.Lloyd Ingatlan Zrt.(1149.Bp.Fogarasi út 3. IV.em.2) beolvadása Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zrt.-be. Jogutód: Nerium Park Zrt. Új tulajdonosi összetétel: ProAdmin Hungary Kft. részvényes 4,167% P.Wright Invest Zrt. részvényes 8,333% Primula Kincs Kft. részvényes 12,500% FILATINA Kft. részvényes 22,000% Alabama Invest Zrt. részvényes 22,000% Rizó Mihály részvényes 6,000% Green-Rose Kft. részvényes 12,500% PGVT Partners Kft. részvényes 12,500% Tőkeemelés: Régi törzstőke összege: 1.000.000 Ft Új törzstőke összege: 100.000.000 Ft	
2019.12.14	Részvényes változás P.Wright Invest Zrt. részvényes 3,0% Primula Kincs Kft. részvényes 12,5% FILATINA Kft. részvényes 22,0% Alabama Invest Zrt. részvényes 22,0% Green-Rose Kft. részvényes 12,5% PGVT Partners Kft. részvényes 12,5% Rizó Mihály részvényes 15,5% Részvények névértékének módosítása: 100.000 darab 1000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből álló részvénytársaság sorozat kerül helyette kibocsátásra.	

2019.12.16

Cégnév, részvények névértékének módosítása, társaság tevékenységi körének módosítása, működési formaváltás és döntés standard piaci bevezetésről, új könyvvizsgáló és felügyelő bizottság választás
Új cégnév: SunDell Estate Zrt.
(Tőzsdére bocsátáskor: SunDell Estate Nyrt.)

Részvények névértékének módosítása: 1.000.000 darab 100 FT névértékű névre szóló törzsrészvényből álló részvénytársaság kerül helyette kibocsátásra.

Tevékenységi kör módosítás: 6820 Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832 Ingatlankezelés
8110 Építményüzemeltetés
6420 Vagyonkezelés

2020. év auditálását végző könyvvizsgáló: PKF Könyvvizsgáló Kft.
Pataki György Lajos

2020.06.22

Társasági formaváltás: Nyrt.-vé válás

Igazgatósági tag választás:

Piukovics András (1142 Bp, Dorozsmai u. 203-209. A.ép. 2.lph. V.em. 2.)

Dr. Vikor Áron Dávid (2000 Szentendre, Füves utca 6.)

Nagy Attila (1112 Bp. Rózsató u. 9. fszt. 4.)

Felügyelő bizottsági tagok megválasztása:

Latkóczy Laura Hedvig (1062 Bp. Aradi u. 63. I.em. 4.)

Uzsoki András (2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.)

Megyesné Knipper Krisztina (1204 Bp, Török Flóris utca 153.)

2020.08.14

Igazgatósági tagokban változás

Nagy Attila (1112 Bp. Rózsató u. 9. fszt. 4.) visszahívása

Mihaletzky Márton (1096 Bp., Sobieski János u. 36. 2.em.16.) kinevezése

2020.11.30

Igazgatósági tagokban változás, Felügyelő bizottsági tagokban változás, tőkeemelés, tőketartalék képzés

Igazgatósági tagokban változás:

Dr. Vikor Áron Dávid (1034 Budapest, Szomolnok utca 7.2.) visszahívása

Piukovics Gábor (2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.) kinevezése

Felügyelő bizottsági tagokban változás:

Latkóczy Laura Hedvig (1062 Budapest, Aradi utca 63. I/4.) visszahívása

Béla Gyula (6421 Kiszállás, Jókai utca 1.) kinevezése

Megemelt tőke: 119.500.000 Ft, részvények új mennyisége: 1.195.000 db

Tőketartalék befizetés: 1.930.500.000 Ft

Lényeges számviteli módszerek összegzése:

Beszámolási mód:	éves beszámoló
Beszámoló pénzneme:	magyar forint
Könyvvizetés módja:	kettős könyvvitel
Eredménykimutatás:	összköltség eljárás
Tárgyi eszközök értékelése:	tárgyi eszközök a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözetén kerülnek elszámolásra
Értékcsökkenés megállapításának módja:	lineáris
Eszközcsopontonkénti leírási kulcsok:	Társasági adótörvény szerint 200e Ft egyedi érték alatti eszközök beszerzéskor elszámolásra kerülnek

A Társaság nemzetközi beszámolási standard (IFRS) szerinti konszolidált beszámolót készít.

Külföldi pénzeszközök:

Devizában kötött ügyletek elszámolása:	MNB árfolyamon
Külföldi pénzeszközben nyilvántartott kötelezettségek:	MNB árfolyamon
Árfolyam-különbözetek elszámolása:	MNB árfolyamon

Időbeli elhatárolások:

A Társaság döntése alapján nem realizált árfolyamveszteség elhatárolása

Az Nyrt. környezetvédelmi termékdíj megfizetésére nem kötelezett.

Befektetett eszközök

2020.01.01-2020.12.31

Bruttó érték		Adatok eFt-ban			
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg
11	Immateriális javak	476	800	0	1 276
	Vagyoni értékű				
113	jogok	26	0	0	26
114	Szellemi termékek	450	800	0	1 250
	Ingatlanok és				
	kapcsolódó vagyoni				
12	értékű jogok	0	6 696 000	0	6 696 000
122	Telek	0	750 000	0	750 000
1231	Ingatlan	0	4 350 000	0	4 350 000
1271	Értékhelyesbítés	0	1 596 000	0	1 596 000
	Egyéb berendezések,				
	felszerelések, gépek,				
14	járművek	12	0	0	12
145	Kisértékű eszközök	12	0	0	12
Összes bruttó		488	6 696 800	0	6 697 288

Könyv szerinti Értéksökkenés

Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg
11	Immateriális javak	473	43	0	516
113	Vagyon értékű jogok	23	3	0	26
114	Szellemi termékek	450	40	0	490
	Ingatlanok és				
	kapcsolódó vagyoni				
12	értékű jogok	0	0	0	0
122	Telek	0	0	0	0
1231	Ingatlan	0	0	0	0
	Egyéb berendezések,				
	felszerelések, gépek,				
14	járművek	12	0	0	12
145	Kisértékű eszközök	12	0	0	12
Összes értéksökkenés		485	43	0	528

Nettó érték: 6 696 760e Ft

Az ingatlanok között szereplő Mystery Hotel piaci értékbecslésében a független értékbecslő által használt megközelítési módszer a piaci összehasonlító és hozamszámítás szerinti egyenlő arányban történt.

Költség alapú megközelítés nem került az értékbe. A hozamszámítás során a COVID-19 járvány hatásának fokozatos, 3-4 éves kifutásával kalkulál az értékbecslő, azzal, hogy 2025-re ér el 80%-os kihasználtsági szintet.

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Az alábbi társaságban a SunDell Estate Nyrt. 100% tulajdont szerzett, melyeket a Nemzeti Adó és Vámhivatal 2019.10.24-ei hatállyal, a Dessewffy Investment Kft-t 2020.12.16-ai hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési projekt társaságként nyilvántartásba vett.

Társaság neve	Befektetés módja	Részesedés értéke
Alhambra 36 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 805 000 000 Ft
Bryce 42 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 605 000 000 Ft
Pasadena 53 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	2 205 000 000 Ft
Sedona 38 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 605 000 000 Ft
Sevilla 47 Invest Kft.	törzstőke+tőketartalék	1 805 000 000 Ft
Dessewffy Investment Kft.	Részesedés befektetés 650 000 000 Ft	660 728 000 Ft
Összesen		9 685 728 000 Ft

A Társaság által építendő Paskal Garden elnevezésű lakóparkban az első öt felsorolt leányvállalat kapcsolt vállalkozás megvásárolt 216 ingatlant, melyeket az ingatlan felépítése után bérbeadási és üzemeltetési céllal tartja. 2020.12.16-án megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t 100% leányvállalataként ingatlan portfóliójának bővítése céljából.

Forgóeszközök**Készletek / e Ft /**

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Befejezetlen termelés és félkész termékek	13 542 781	12 559 636
Késztermékek	1 271 127	3 984 681
Áruk (telek)	5 100 929	5 341 440
Készletek összesen	19 914 837	21 885 757

A befejezetlen termelés a 2019.10.31-es átalakulás-beolvadás során átvett Paskal Garden és Paskal Rose II., valamint a Levendula Lakópark és a Társaság által épített Nerium Lakópark előállítási költségeit, valamint telkekkel kapcsolatos költségeit tartalmazza.

A Nerium Lakópark és a Levendula Lakópark a készterméken szerepel a könyvekben, azok kivezetése az értékesítés során folyamatos.

A Paskal Rose projekt 2020. decemberében elkészült, így ez is a késztermékek közé lett átsorolva.

A Paskal Garden Lakópark és a Paskal Rose II. Lakópark még építés alatt áll.

Készlet mozgástábla

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Készletek
Nyitó érték 2019. január 1-én		4 669 384
Építkezési költségek		20 591 456
Kivezetések (értékesítés)		-5 346 003
Záró érték 2019. december 31-én		19 914 837
Építkezési költségek		5 807 683
Kivezetések (értékesítés)		-3 836 763
Záró érték 2020. december 31-én		21 885 757

Követelések / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Vevő követelés	105 964	140 000
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0	427 543
Adó	59 980	11
Kaució	190	508
Adott előleg	72 310	85 952
Ügyvédi letét	2 390	0
Követelés szállítóval szemben	6 482	560
Általános forgalmi adó	0	68 117
Rendezendő tételek	24 273	24 410
Vevőktől kapott előleg áfája	0	635 051
Követelések összesen	271 589	1 382 152

Pénzeszközök / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Pénztár	91	0
Bankbetétek	4 620 023	1 797 245
Pénzeszközök összesen	4 620 114	1 797 245

Aktív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Aktív időbeli - árbevétel	105	1 493
Aktív időbeli – kamat	0	0
Aktív időbeli – költségek	695 541	294 365
Aktív időbeli elhatárolások összesen	695 646	295 858

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 295.858 eFt, mely legfőképpen a Nerium, a Paskal Garden és a Paskal Rose elnevezésű Lakópark építtetése során felmerült elhatárolt költségekből áll.

Tőke üzleti éven belüli változása

/e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás	
			Növekedés	Csökkenés
Saját tőke	9 842 546	13 424 423	3 581 877	0
Jegyzett tőke	100 000	119 500	19 500	0
Anyavállalat	0	0	0	0
Kapcsolt vállalkozás	0	0	0	0
Egyéb vállalkozás	100 000	119 500	19 500	0
Magánszemély	0	0	0	0
Tőketartalék	8 076 230	10 006 730	1 930 500	0
Eredménytartalék	-366 836	1 666 316	2 033 152	0
Lekötött tartalék	39 797	0	0	39 797
Értékelési tartalék	0	1 596 000	1 596 000	0
Adózott eredmény	1 993 355	35 877	0	1 957 478

A saját tőke változása egyrészt az év során újabb részvénykibocsátásból ered, melynek névértéke 19.500eFt törzstőke és az ársziós értéke pedig 1.930.500eFt, mely tőketartalékba került.

Másrészt a Társaság vásárolt egy nagy értékű ingatlant, melynek értékhelyesbítése kapcsán a tőkenövekmény összege 1.596.000eFt, melyet értékelési tartalékként mutat ki.

Céltartalékok /eFt/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Árfolyamvesztés időbeli elhatárolása alapján képzett céltartalék	11 743	0
Összesen	11 743	0

A Társaság 2019.12.31.-én külföldi pénzeszközben, EUR-ban folyósított kölcsön kötelezettséggel rendelkezett a F.Lloyd Ingatlan Zrt. jogelőd beolvadása miatt, mely 9.000.000 EUR, 2.974.680 eFt hosszú lejáratú kötelezettség, fordulónapon átsorolás megtörtént a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mivel a kölcsön mérlegkészítés időpontjáig visszafizetésre került. A visszafizetéshez kapcsolódóan a céltartalék képzés feloldásra került és ezzel szemben a lekötött tartalék is megszüntetésre került a gazdasági év során.

Társaság kötelezettségei / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Beruházási és fejlesztési hitel	2 400 000	0
Tartozás kötvénykibocsátásból	0	11 000 000
Rövid lejáratú kölcsönök	2 981 680	0
Rövid lejáratú hitel	800 000	0
Vevőtől kapott előleg	8 125 606	7 941 629
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	31 346	2 991
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8 550 847	8 978 400
Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	51 391	0

Személyi jövedelemadó	18	124
Nyugdíjbiztosítási járulék	12	0
Egészségbiztosítási járulék	8	0
Szociális hozzájárulási adó	21	129
Szakképzési hozzájárulás	2	12
Társadalombiztosítási járulék	0	152
Afa	600 642	0
Meghiúsulási kötbér	3 907	0
Kötelezettség vevő felé	35 378	2
Vagyonszerzési illeték	0	230 511
Teljesítési garancia	753 500	6 900
Kötelezettség összesen	24 334 358	28 160 850

A Társaság 2020. októberében Növekedési Kötvény Program keretein belül 11.000.000eFt névértékű kötvényt bocsátott ki, melynek lejáratát 10 év, a nominális kamatláb 3,25%, kamatfizetési periódus évente kibocsátáskori fordulónapon történik.

Passzív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Passzív időbeli – befolyt bevétel	0	0
Passzív időbeli – kölcsönök, hitelek kamata	28 854	47 993
Passzív időbeli - költségek	309 688	110 234
Passzív időbeli elhatárolások összesen	338 542	158 227

Passzív időbeli elhatárolások között a bankköltség, az építkezés és egyéb igénybevett szolgáltatások elhatárolt költségei, illetve a fizetendő kötvény kamat szerepel, melynek értéke 158.227 eFt.

Bevételek megoszlása /eFt/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	7 673 327	4 438 262

A 2020. évi árbevétele legfőképpen az általa építtetett Nerium és Paskal Rose lakóparkokban ingatlan értékesítésből származik.

Saját termelésű készletek állományváltozása / eFt /

	2019.12.31.	2020.12.31.
Aktivált saját teljesítmények értéke	10 845 484	1 968 574
Saját termelésű készletek állományváltozása	10 845 484	2 206 739
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	-238 165

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Egyéb bevételek	2	11 809
- visszaírt értékvesztés	0	0

Anyagköltség / e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Anyagköltség	14 174 219	10 796

Igénybe vett szolgáltatás / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Bérleti díjak	900	1 901
Oktatás és továbbképzés	0	2 419
Ügyviteli szolgáltatás	21 800	36 300
Könyvvizsgálat	1 200	5 080
Adótanácsadás	0	45 213
Ügyvédi díj	30 841	2 808
Tanácsadás, szakértői díj	31 753	30 896
Építkezéshez kapcsolódó szolgáltatás	1 459 170	5 125 546
Műszaki ellenőri tevékenység	2 750	500
Építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások	2 902	41 066
Értékbecslés	400	5 798
Marketing költség	27 000	10 000
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 063	1 340
Kötvénykibocsátás	0	49 614
PR kommunikációs tevékenység	0	25 700
Csatorna díj	0	4 670
Egyéb költségek	0	409
Igénybe vett szolgáltatások összesen	1 579 779	5 389 260

Egyéb szolgáltatás /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Hatósági díjak	7 542	2 172
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	13 251	12 215
Egyéb szolgáltatások összesen	20 793	14 387

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Eladott áruk beszerzési értéke /e Ft/	648 145	459 769

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke /e Ft/	0	8 053

Személyi jellegű ráfordítások / e Ft /

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Béreköltség	1 446	5 586
vezető tisztségviselő járandósága	1 446	2 580
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	16
Bérbírlék	289	951
szakképzési hozzájárulás	22	82
szociális hozzájárulási adó	267	869
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 735	6 553

Az Nyrt.-t igazgatósági tagok irányítják, részükre előleg, kölcsön folyósítása nem történt.

Átlagos statisztikai létszám: 1 fő

Egyéb ráfordítások / e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Kötbér, kártérítés vevő részére	12 718	70 320
Behajtási költségátalány	130	321
Céltartalék képzés	352	0
Késedelmi kamat	50	5 129
Telekadó, építményadó	4 631	20 592
Vissza nem igényelhető áfa	0	2 185
Vagyonszerzési illeték	0	114 880
Paskal Rose és Levendula értékvesztés		238 165
Kerekítés	4	1
Egyéb ráfordítások összesen	17 885	451 593

Pénzügyi eredmény /e Ft/

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	0	180 883
Pénzügyi műveletek ráfordításai	82 786	223 197
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	82 786	168 018
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	55 179
Pénzügyi műveletek eredménye	-82 786	-42 314

Mérlegen kívüli tételek: óvadék

A Társaság a 0. számlaosztályban tartja nyilván

- Bankgarancia értéke 80.000eFt, melynek fedezetét óvadéki számlán elkülönítetten kezeli: 80.000e Ft-ot.

2020. évben kivételes nagyságú és előfordulású költség, ráfordítás volt a Társaságban, hogy novemberben, illetve decemberben a Paskal Garden Lakóparkban korábban ingatlant vásárló néhány vevővel felbontásra kerültek adásvételi szerződések, melyekre előleget fizettek összesen bruttó 1.125.729.000 Ft értékben. A vevők által megfizetett vételárelőlegek visszafizetésre kerültek.

Jelentős nagyságú bevételnek tekinti a Társaság az XPDON Invest Zrt-vel kötött adásvételi szerződést a Paskal Rose Lakóparkban, mely során egy csomagban 21 lakás került értékesítésre, nettó 1.238.095.238 Ft értékben. Az ügyleten ennek köszönhetően 33.291.496 Ft nyereség keletkezett.

Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók

A fentiekén túl jelentős tranzakciót nem folytatott.

Vagyoni helyzetet jellemző mutatók / eFt /

Eszközők összetétele

	2019.12.31.		2020.12.31.	
	Összeg	%	Összeg	%
Befektetett eszközök	9 025 003	26,14	16 382 488	39,25
Forgóeszközök	24 806 540	71,85	25 065 154	60,04
Aktív időbeli elhatárolások	695 646	2,01	295 858	0,71
Vagyoni eszközök	34 527 189	100,00	41 743 500	100,00

Forgóeszközök megoszlása

	2019.12.31.	2020.12.31.
Követelés		

Forgóeszközök	1,09%	5,51%

Tőkearányossági mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
Saját tőke		

Mérlegfőösszeg	28,51%	32,16%
Jegyzett tőke		

Saját tőke	1,02%	0,89%
Adózott eredmény		

Saját tőke	20,25%	0,27%

Befektetett eszközök fedezete

	2019.12.31.	2020.12.31.
Saját tőke		

Befektetett eszközök	109,06%	81,94%

Jövedelmezőségi mutatók

	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele		
-----	369,59%	5 676,18%
Üzleti tevékenység eredménye		
Értékesítés nettó árbevétele		
-----	384,95%	12 370,77%
Adózott eredmény		

Eszközmegtérülés

	2019.12.31.	2020.12.31.
Adózott eredmény		
-----	5,77%	0,09%
Mérlegfőösszeg		

Tőkemegtérülés

	2019.12.31.	2020.12.31.
Adózott eredmény		
-----	1 993,36%	30,02%
Jegyzett tőke		

Jövedelmezőség alakulásának elemzése

Az Nyrt. a 2020. üzleti évet 35 877 eFt nyereséggel zárta, mely a mérlegfőösszeg 0,09%-a.

A Társaság a bevételeit a jogelőd Nerium Park Ingatlanfejlesztő Kft. 2016-ban beruházási céllal vásárolt építési telken felépített kész ingatlanok, valamint a 2019. évben jogelődöktől beolvadás keretében átvett telkeken az elkészült és a még épülő lakóparkok ingatlanértékesítéséből kívánja a jövőben is elérni.

Társasági adó levezetése/ e Ft /

Az 1996. évi LXXXI. törvény 15.§ (6) bekezdése szerint a Társaságot társasági adófizetési kötelezettség, mint szabályozott ingatlanbefektetési társaságként 2020.07.31. bejegyzés alapján nem terheli.

Megnevezés	2019.01.01-12.31. Teljes év	2020.01.01-12.31
Adózás előtti eredmény	1 919 728	35 877
Adóalap növelő tételek összesen	1 082 266	43
értékcsökkenési leírás	73	43
kivezetett, átértékelte készlet érték	1 078 511	0
kamatbevétel kiesés	3 682	0
Adóalap csökkentő tételek	988 514	43
előző évi veszteség felhasználása	309 447	0
kivezetett, átértékelés nélküli készlet érték	678 994	0
értékcsökkenési leírás	73	43
Társasági adó alapja	2 013 480	35 877
Elvart adóalap	153 467	8 336
Adófizetési kötelezettség	43	0
Adózott eredmény	1 993 355	35 877

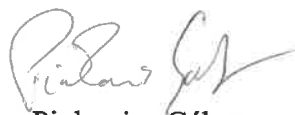
Cash flow – kimutatás**eFt**

	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Működési cash flow	1 362 950	- 3 829 661
Adózás előtti eredmény	1 993 398	35 877
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
Korrigált adózás előtti eredmény	1 993 398	35 877
Elszámolt amortizáció	73	43
Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	238 165
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	11 743	-11 743
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
Szállítói kötelezettség változása	27 283	399 198
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	13 553 732	-1 391 026
Passzív időbeli elhatárolás változása	248 887	-180 315
Vevőkövetelés változása	293 233	-461 579
Forgóeszközök változása / vevő és pénzeszköz nélkül /	-14 233 057	-2 858 069
Aktív időbeli elhatárolások változása	-532 299	399 788
Fizetendő adó /nyereség után /	-43	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
Befektetési cash flow	-9 025 004	-5 761 528
Befektetett eszközök beszerzése	-9 025 004	-5 761 528
Befektetett eszközök eladása	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
Kapott osztalék, részesedés	0	0
Finanszírozási cash flow	10 526 990	6 768 320
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	8 037 098	1 950 000
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	11 000 000
Hitel és kölcsön felvétele	2 981 680	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás/ tőkeleszállítás /	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-491 788	-6 181 680
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Pénzeszközök változása	2 864 936	-2 822 869
Devizás pénzeszközök ártértékelése	2 601	0
Pénzeszközök mérleg szerinti változása	2 867 537	-2 822 869

Budapest, 2021. 03.01.



Piukovics András
Igazgatóság Elnöke



Piukovics Gábor
Igazgatósági tag