

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt
1118 Budapest, Ménesi út 22.

Adószám: 26514383-1-43
Cégjegyzékszám: 01-10-049958
KSH-szám: 26514383-6630-114-01

ÉVES BESZÁMOLÓ

2020.12.31

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt.** (Székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22.; Cg. 01-10-049958 „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 **112.123** ezer Ft, az adózott eredmény **56.670** ezer 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 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 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 Társaság 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 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 beszámolóért 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 közvéleménye 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. május 03.

Ernst Gábor

ügyvezető igazgató

K-E-S AUDIT Kft.

1054 Budapest, Báthori u. 20. 3/1.

MKVK nyilv. sz.:001587

Tatár Emese

kamarai tag könyvvizsgáló

MKVK nyilv. sz.: 006433

Befektetési szolg.min.sz.: EBV006433

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottuk.

M É R L E G "A"

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	124		122
I.	Immateriális javak	0		0
II.	Tárgyi eszközök	124		122
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	124		122
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
B.	Forgóeszközök	98.315		111.948
I.	Készletek	0		0
II.	Követelések	159		926
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			756
6.	Egyéb követelések	159		170
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	98.156		111.022
1.	Pénztár, csekkek	2		60
2.	Bankbetétek	98.154		110.962
C.	Aktív időbeli elhatárolások	60		53
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	60		53
E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N		98.499		112.123

F O R R Á S O K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D.	Saját tőke	92.672		107.002
I.	Jegyzett tőke	100.000		100.000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	0		0
IV.	Eredménytartalék	-5.161		-53.328
V.	Lekötött tartalék	46.000		117.000
VI.	Értékelési tartalék	0		0
VII.	Adózott eredmény	-48.167		-56.670
E.	Céltartalékok	0		0
F.	Kötelezettségek	3.623		3.316
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	3.623		3.316
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2.246		849
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.377		2.467
G.	Passzív időbeli elhatárolások	2.204		1.805
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2.204		1.805
F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N		98.499		112.123

Budapest, 2021.05.03.

.....
László János
igazgatósági tag

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2020

Összköltség

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31		Cégjegyzékszám: 01-10-049958 KSH-szám: 26514383-6630-114-01		
		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			9.552
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0		9.552
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III.	Egyéb bevételek	0		1
05.	Anyagköltség	77		83
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	35.777		43.002
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	299		549
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			1.633
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	36.153		45.267
10.	Béreköltség	9.961		17.792
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	111		
12.	Bérjárulékok	1.950		2.996
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	12.022		20.788
VI.	Értécsökkenési leírás	3		2
VII.	Egyéb ráfordítások	1		160
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)	-48.179		-56.664
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12		11
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	12		11
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0		0
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	12		11
C.	Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	-48.167		-56.653
X.	Adófizetési kötelezettség	0		17
D.	Adózott eredmény (+-C-X)	-48.167		-56.670

Budapest, 2021.05.03.

.....
László János
igazgatósági tag

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt
1118 Budapest, Ménesi út 22.

Adószám: 26514383-1-43
Cégjegyzékszám: 01-10-049958
KSH-szám: 26514383-6630-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2020. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2021.05.03.

László János
igazgatósági tag

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

I. Általános rész

A B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt. (Társaság), tevékenységét 2018. évben kezdte meg.

A Társaság alaptevékenysége: 6630'08 Alapkezelés.

Alapkezelésre jogosító MNB tevékenységi engedély határozati száma: H-EN-III-198/2019, dátuma: 2019.04.30.

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, leányvállalatnak minősül. A törzstőke nagysága 100 000 ezer Ft.

Székhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 22.

Internetes honlapja: www.bfund.hu

A tulajdonos, belföldi pénzügyi vállalkozás, Open Credit Zrt.

A tulajdonos adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zrt	1118 Budapest, Ménesi út 22	100,00

A Társaság képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Hülvely István György	1023 Budapest, Vérhalom utca 14-16. A. ép. TT 27.
László János	1061 Budapest, Andrássy út 2. 3/4.
Pekk Antal	4555 Levelek, Kossuth Lajos utca 40.
Pótz-Nagy Ágoston	1042 Budapest, Szent István tér 5. 1. emelet 11.
Balogh László	CH 6314 Unterägeri Zugerstrasse 38.

Az igazgatóságban a következő változások történtek:

2020.05.31-én Dr. Galambos Péter távozott

2020.05.06-én László János belépett

2020.10.28-án Hülvely István György belépett

A felügyelő bizottságban a következő változások történtek:

2020.06.19-én Kubicsek Krisztián kilépett, helyére Pilhál Zsolt került

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata.

A külső szolgáltató neve: ARKCONSULTING Kft., elérhetősége: 1064 Budapest, Izabella utca 66. 3. emelet 26.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Ilyés Zsolt. Regisztrációs száma: 159966.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Tatár Emese (1025 Budapest, Nagybányai út 76. B. épület), nyilvántartási száma 006433.

Könyvvizsgáló cég: K-E-S AUDIT Könyvvizsgáló, Könyvvezető és Adószakértő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Báthori utca 20. 3. emelet 1/a.), nyilvántartási száma 001587.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló 650.000 Ft + áfa díjat számít fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A Társaság a tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap, zártkörű, zártvégű ingatlanforgalmazási alap, mely 5 Részalapról áll, 2029.12.01-ig tartó futamidővel. Az Alap 2020.12.31-i nettó eszközértéke: 598millió forint.

Számviteli politika

A mérlegkészítés pénzneme: ezer Ft.

A mérleg fordulónapja: 2020.12.31

A mérlegkészítés időpontja 2021.02.28.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

A társaság tevékenységére tekintettel a 327/2009. (XII.29.) Kormányrendelet (az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól) figyelembevételével kell eleget tenni a közzétételi kötelezettségeknek

A Társaság a beszámolóit az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján és a honlapján teszi közzé.

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódhatnak.

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Értécsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értécsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Az értécsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értécsökkenési leírása:

A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értécsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értécsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értécsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz beszerzési értékének 10%-át, illetve 50.000,-Ft, vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

A Társaság egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értécsökkenési leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná a Társaságról kialakított valós képet.

Terven felüli értécsökkenési leírást kell elszámolni a számviteli törvény 53. § (1) bekezdése alapján, ha az immateriális javak és tárgyi eszközök a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé váltak, megrongálódtak, vagy megsemmisültek, nem használhatóak, illetve piaci értékük tartósan és jelentősen alacsonyabb a könyv szerinti értéküknél.

Ha a terven felüli értécsökkenési leírás okai már nem, vagy csak részben állnak fenn, és a tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek könyv szerinti értékét jelentősen meghaladja azok piaci értéke, visszaírást kell utána elszámolni. A visszaírás értéke nem haladhatja meg a korábban elszámolt terven felüli értécsökkenési leírás összegét.

Ahol az amortizációs szabályok a korábbiaktól eltérőek, ott azokat csak az újonnan állományba kerülő eszközökre kell és szabad alkalmazni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értécsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintba történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történt.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés

keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A Társaságnál az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A Társaságnál az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A cég jelenleg jó piaci helyzetet mondhat magának. Igyekszik ezt úgy kihasználni, hogy tevékenysége színvonalának emelése útján piaci pozícióit megtarthassa (növelhesse). A mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartálékba kerül átvezetésre.

II. Tájékoztató rész

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok

Név	Székhely	Szavazati arány
OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zrt	1118 Budapest, Ménesi út 22	100,00

Az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért az alábbi járandóságot vették fel:

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Igazgatóság	6 677
Felügyelő bizottság	2 553
Összesen	9 230

2020-ban foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk:

Állomány csoport megnevezése	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Alkalmazotti Bérköltség (e Ft)	Személyi jellegű kifizetések (e Ft)
Teljes munkaidős	1,52	6 342	-
Részmunkaidős	4,40	5 795	-

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

III. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Tárgyi eszközök:

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Üzemi gépek, berendezések	216	0	0	0	216
Tárgyi eszközök bruttó összesen	216	0	0	0	216

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Üzemi gépek, berendezések	92	2	0	0	94
Értékcsökkenés összesen	92	2	0	0	94

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Tárgyi eszközök bruttó összesen	216	0	0	0	216
Terv szerinti écs. lineárisan	-92	-2	0	0	-94
Összesen	124	-2	0	0	122

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

Vevői követelések

Vevők	2019 Összeg (e Ft)	2020 Összeg (e Ft)
Belföldi vevők	0	756 275

Egyéb követelések bemutatása:

Egyéb követelések	2019 Összeg (e Ft)	2020 Összeg (e Ft)
Részalapokkal szembeni különadóhoz kapcsolódó követelés	0	70
Szállító túlfizetés	159	0
MNB Éves Alapkezelési díj túlfizetés	0	100
Összesen	0	170

Jelentősebb aktív időbeli elhatárolások

Halasztott ráfordítások	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Költségek, ráfordítások AIE	60	68	75	53
Összesen	60	68	75	53

Saját tőke:

Jegyzett tőke:

A részvények összetétele az alábbi, jegyzett tőke összege 100 000e Ft, nem változott 2020-ban:

Részvény típusa	Összes	
	Darab	Névérték
Elsőbbségi	1	10 000 000
Névre szóló	9	90 000 000
Jegyzett tőke összesen:	10	100 000 000

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:

SAJÁT TŐKE	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)	Változás oka
Eredménytartalék	-5 161	0	48 167	-53 328	előző évi eredmény átvezetése
Lekötött tartalék	46 000	71 000	0	117 000	Tőkepótlás tulajdonostól
Adózott eredmény	-48 167	48 167	56 670	-56 670	Előző évi átvezetése, idei évi

Lekötött tartalék:

Lekötött tartalék	2019.Összeg (e Ft)	2020.Összeg (e Ft)
Lekötött tartalék pótbefizetésből	36 000	107 000
Lekötött tartalék szavatoló tőke	10 000	10 000
Összesen	46 000	117 000

Szállítói kötelezettségek:

Szállítók felé tartozás	2019 Összeg (e Ft)	2020 Összeg (e Ft)
Belföldi szállítók	2 246 015	849 348

Egyéb kötelezettségek:

Egyéb kötelezettségek	2019 Összeg (e Ft)	2020 Összeg (e Ft)
Nettó bérek	794	1 312
Adók, járulékok	583	1 155
Összesen	1 377	2 467

A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél.

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Jelentősebb passzív időbeli elhatárolások

Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2019 Összeg (e Ft)	2020 Összeg (e Ft)
Informatikai szolgáltatás	1 111	652
Számviteli szolgáltatás	1 086	1 154
Telefon, internet	7	
Összesen	2 204	1 805

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

IV. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenyei szerinti bontásban:

Tevékenységi kör	2019. Árbevétel (e Ft)	2020. Árbevétel (e Ft)
Alapkezelési díj	0	7 919
Egyéb költségek továbbszámlázása	0	1 633
Összesen	0	9 552

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

A társaságnál az **egyéb bevételek** értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2019. Bevétel (e Ft)	2020. Bevétel (e Ft)
Kerekítési különbözet	0	1
Összesen	0	1

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kapcsolt vállalkozástól származó bevétel nem volt.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az anyagköltség értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2019. Költség (e Ft)	2020. Költség (e Ft)
Tisztítószer	1	
Egy éven belül elhasználódó eszközök	2	
Irodaszerek	74	83
Összesen	77	83

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Költségcsoport	2019. Költségek (e Ft)	2020. Költségek (e Ft)
Futárdíj	0	13
Ingatlan bérleti díj	8 274	4 251
Utazási, kiküldetési költség	5	5
Számviteli szolgáltatás	2 253	4 260
Könyvvizsgálat	988	826
Jogi, ügyvédi szolgáltatás	7 362	7 600
Compliance, belső ellenőr, tanácsadás	5 019	1 620
Internet, domain	80	157
Telefonköltség	566	615
Informatikai szolgáltatás	7 567	10 344
Postaköltség	6	26
Közüzemi, üzemeltetési díjak	1 532	1 375
Irodai szolgáltatások		170
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	844	58
Eszközök, gépek bérleti díja	267	8 682
Adótanácsadás	1 014	3 000
Összesen	35 777	43 002

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2019. Összeg (e Ft)	2020. Összeg (e Ft)
Hatósági, igazgatási díjak	23	90
Bankköltség	276	254
Alapkezelési díj		200
Különféle egyéb költségek		5
Összesen	299	549

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása:

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	2019.	2020.
Átlagos statisztikai létszám (fő)	3,29	5,93
Béreköltség (Alkalmazotti és Megbízási jogviszony) (e Ft)	9 961	17 792
Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)	2 061	0
Összesen (e Ft)	12 022	17 792

Bérfjárulékok	2019. Összesen (e Ft)	2020. Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	1 795	2 745
Szakképzési hozzájárulás	147	251
Egyéb bérfjárulékok	8	0
Összesen	1 950	2 996

Az egyéb ráfordítások alakulása:

Költségcsoport	2019. Költségek (e Ft)	2020. Költségek (e Ft)
Kerekítési ráfordítás	1	3
Iparűzési adó		157
Összesen	1	160

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások az üzleti évben nem voltak.

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

A társaságnál a pénzügyi műveletek bevételeinek értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2019. Bevétel (e Ft)	2020. Bevétel (e Ft)
Egyéb kapott kamat	12	11
Összesen	12	11

Társasági adóalapot módosító tételek

Megnevezés	Növelő tétel (e Ft)	Csökkentő tétel (e Ft)
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	0	2
Összesen	2	2

V. Mérlegen kívüli tételek

A Társaságnak mérlegen kívüli tételei nincsenek.

Társaság ellen indított perek:

A Társaság ellen nem volt indított, folyamatban levő per.

VI. Mutatószámok

Mutató megnevezése	Mutató számítási mód	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Saját tőke aránya/Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Források	94,08%	95,43%	1,35%
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök	0,13%	0,11%	-0,02%
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	745,15	878,30	133,15
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	745,15	878,30	133,15
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök	3,68%	2,96%	-0,72%
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	3,91%	3,10%	-0,81%
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	3,74%	2,23%	-1,50%
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	27,09	33,48	6,38
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	27,14	33,76	6,62
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	-51,98%	-52,96%	-0,99%
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény (ROA)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	0,00%	-593,10%	-593,10%
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	0,00%	-593,28%	-593,28%
EBITDA (kamatok és adók előtti eredményesség)	<u>(Üzemi eredmény+amortizáció)</u> Értékesítés nettó árbevétele	0,00%	-593,18%	-593,18%
Tőkemegtérülés (ROE)	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök	-48,90%	-50,53%	-593,28%

Cash Flow

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

		Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-62.564	-58.134
1a.	Adózás előtti eredmény	+	-48.167
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		-56.653
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	-48.167
2.	Elszámolt amortizáció	+	3
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	1.368
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	-17.133
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	1.541
9.	Vevőkövetelés változása	+	-757
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	-159
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	-17
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	17
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	0	0
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	46.000	71.000
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	46.000
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	71.000
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-16.564	12.866
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	-16.564	12.866

Budapest, 2021.05.03.

.....
Cégszerű aláírás

Alapítói Határozatok

- kivonat -

Az **OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22., cégjegyzékszáma: 01-10-048517, képviseli: Balogh László igazgatósági tag, a továbbiakban: **Alapító**) mint a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22., cégjegyzékszáma: 01-10-049958, a továbbiakban: **Társaság**) egyedüli részvényese az Alapszabály 7.1. pontjának a), d) és e) alpontjaiban biztosított kizárólagos hatáskörében 2021. május 25. napján meghozta az alábbi határozatokat.

1/2021. (05.25.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító a Társaság Igazgatósága előterjesztésének megfelelő tartalommal a könyvvizsgálói jelentés és a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében, elfogadja a **Társaság** 2020. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti beszámolóját, annak részeként a **Társaság** mérlegét, eredménykimutatását, valamint a kiegészítő mellékletet az eszközök és források egymással egyező **112.123E Ft** mérlegfőösszege és **56.670E Ft adózott eredmény (veszteség)** mellett. Az Alapító rögzíti, hogy az adózott eredményre tekintettel az osztalékfizetés feltételei nem állnak fenn.

2/2021. (05.25.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító az előterjesztésének megfelelő tartalommal, a könyvvizsgálói jelentés, valamint a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében elfogadja a **Társaság** 2020. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti üzleti jelentését.

K.m.f.

OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Alapító
képv.: Balogh László igazgatósági tag