

01-10-049645

Cégjegyzék szám

26211530-6630-114-01

Statisztikai számjele

ÉVES BESZÁMOLÓ

Europroperty Befektetési Alapkezelő Zrt

2023. január 01. — 2023. december 31.


Bajusz Péter
vezérigazgató

Kelt: 2024. május 10.

		adatok ezer forintban	
		Előző év	Tárgyév
Sorsz	Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
1	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	14 864	7 083
2	I. Immateriális javak	7 008	1 024
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	421	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	3. Vagyoni értékű jogok	5 355	0
6	4. Szellemi termékek	1 232	1 024
7	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	7. Immateriális javak értékhelyesbitése	0	0
10	II. Tárgyi eszközök	7 856	6 059
11	1. Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	0	0
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 856	6 059
14	4. Tenyészállatok	0	0
15	5. Beruházások, felújítások	0	0
16	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése	0	0
18	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	3. Egyéb tartós részesedés	0	0
22	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	0	0
23	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
24	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
25	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése	0	0
26	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
27	B. Forgóeszközök	130 045	146 257
28	I. Készletek	0	0
29	1. Anyagok	0	0
30	2. Beféjezetlen termelés és félkész termékek	0	0
31	3. Növendék, hízó és egyéb állatok	0	0
32	4. Késztermékek	0	0
33	5. Áruk	0	0
34	6. Készletekre adott előlegek	0	0
35	II. Követelések	2 744	869
36	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 000	37 043
37	2. Követelések az ügyfeleknek nyújtott szolgáltatásból	0	0
38	3. Követelések tőzsdei ügyletek elszámolásából	0	0
39	4. Követelések tőzsdén kívüli ügyletek elszámolásából	0	0
40	5. Elszámolóházzal szembeni követelések	0	0
41	a) elszámolóházzal szembeni követelés	0	0
42	b) elszámolóházi tevékenységet végző szervezettel szembeni követelések	0	0
43	6. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
44	7. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő váll-sal szemben	0	0
45	8. Váltókövetelések	0	0
46	9. Egyéb követelések	744	869
47	10. Követelések értékelési különbözete	0	-37 043
48	11. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
49	III. Értékpapírok	0	0
50	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
51	2. Egyéb részesedés	0	0
52	3. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
53	4. Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
54	5. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
55	IV. Pénzeszközök	127 301	145 389
56	1. Pénztár, csekkok	0	0
57	2. Bankbetétek	127 301	145 389
58	a) tőzsdeforgalmi számla	0	0
59	b) egyéb bankbetétek	127 301	145 389
60	C. Aktív időbeli elhatárolások	9 325	9 746
61	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	9 217	9 525
62	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	108	221
63	3. Halasztott ráfordítások	0	0
64	Eszközök összesen	154 234	163 086

Kelt: 2024. május 10.

		adatok ezer forintban	
Sorsz	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
		2022.12.31	2023.12.31
1	D. Saját tőke	143 102	152 042
2	I. Jegyzett tőke	100 000	100 000
3	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
4	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0
5	III. Tőketartalék	20 000	20 000
6	IV. Eredménytartalék	-86 460	-80 478
7	V. Lekötött tartalék	104 001	103 580
8	VI. Értékelési tartalék	0	0
9	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0
10	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
11	VII. Általános tartalék	0	0
12	VIII. Adózott eredmény	5 561	8 939
13	E. Céltartalékok	0	0
14	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
15	2. Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	0	0
16	3. Egyéb céltartalék	0	0
17	F. Kötelezettségek	8 444	9 037
18	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
19	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
20	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz.-ban lévő váll.-sal szemben	0	0
21	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
22	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	4 310	2 691
24. május 10.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
24	2. Átváltoztatható kötvények	0	0
25	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
26	4. Vevőtől kapott előlegek	0	0
27	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0	0
28	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
29	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0
30	8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	4 310	2 691
31	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 134	6 346
32	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
33	Ebből: átváltoztatható kötvények	0	0
34	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
35	3. Vevőtől kapott előlegek	0	0
36	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	1 106
37	5. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0
38	6. Kötelezettségek tőzsdei ügyletekből	0	0
39	7. Kötelezettségek tőzsdén kívüli ügyletekből	0	0
40	8. Elszámolóházzal szembeni kötelezettségek	0	0
41	9. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.-sal szemben	0	0
42	10. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. visz.-ban lévő váll.-sal szemben	0	0
43	11. Váltótartozások	0	0
44	12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 134	5 240
45	13. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
46	14. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
47	G. Passzív időbeli elhatárolások	2 688	2 007
48	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
49	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 996	1 529
50	3. Halasztott bevételek	692	478
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	154 234	163 086

Kelt: 2024. május 10.

adatok ezer forintban

Sorsz	Megnevezés	Előző év	Tárgy év
		2022.12.31	2023.12.31
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	86 397	113 352
2	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
3	I. Értékesítés nettó árbevétele	86 397	113 352
4	03. Saját termelésű készletek állomány változása	0	0
5	04. Saját előállítású készletek aktivált értéke	0	0
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
7	III. Egyéb bevételek	273	1 981
8	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
9	05. Anyagköltség	420	564
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	24 641	27 966
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 290	534
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	726
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások	26 351	29 790
15	10. Bérköltség	44 113	38 865
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 111	1 574
17	12. Bérjárulékok	66	0
18	V. Személyi jellegű ráfordítások	46 290	40 439
19	VI. Értékesítéskor keletkező leírás	8 723	7 781
20	VII. Egyéb ráfordítások	2 004	40 343
21	Ebből: értékvesztés	0	37 043
22	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	3 302	-3 019
2024. máj	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
24	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott	0	0
25	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
26	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott	0	0
27	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott	0	0
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 308	16 504
30	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott	0	0
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0
32	Ebből: értékelési különbözet	0	0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	7 308	16 504
34	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
36	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	452	457
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
38	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
39	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	64
40	Ebből: értékelési különbözet	0	0
41	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	452	521
42	B. Pénzügyi műveletek eredménye	6 856	15 982
47	C Adózás előtti eredmény	10 158	12 963
48	XII. Adófizetési kötelezettség	4 597	4 024
49	D. Adózott eredmény	5 561	8 939

Kelt: 2024. május 10.

2	6	2	1	1	5	3	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	6	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzékszám

Europroperty Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kiegészítő melléklet

2023.12.31

Kelt: Budapest, 2024. május 10.



A vállalkozás képviselője

A. ÁLTALÁNOS FEJEZET

1. A TÁRSASÁG KIEMELT ADATAINAK BEMUTATÁSA

1.1. A TÁRSASÁG SZÖVEGES BEMUTATÁSA

A Europroperty Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban a "Társaság") -ot, Europroperty Holding Üzemeltető és Fejlesztő Kft. alapította 2017.11.13-án.

A Társaság begyeztett székhelye:	1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.
A Társaság adószáma:	26211530-1-41
A Társaság KSH száma:	26211530-6630-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-049645
A Társaság törzstőkéje:	100 000 eFt

1.2. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja:

- 6630*08 Alapkezelés-Fő tevékenység

1.3. A TÁRSASÁG TULAJDONOSAI

A Társaság tulajdonosi szerkezetét, illetve annak változásait az alábbi táblázat foglalja össze:

	Névérték		Tulajdonosi részarány		
	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	változás
	eFt	eFt	%	%	%
Europroperty Holding Üzemeltető és Fejlesztő Kft	100 000	100 000	100,0%	100,0%	0,0%
Összesen:	100 000	100 000	100,0%	100,0%	

1.4. A TÁRSASÁG KÉPVISELETÉRE JOGOSULT ÉS A BESZÁMOLÓ ALÁÍRÁSÁRA KÖTELEZETT SZEMÉLYEK

A Társaság képvisletére jogosult személyek:

Bajusz Péter	1022 Budapest, Bimbó út 1-5. B. lph 1. em 2a.
Mészáros Ádám	2132 Göd, Akácfa utca 10/A.
Mészner Koral Simona	1172 Budapest, Robogó utca 20.

A 2023. évi beszámoló aláírására Bajusz Péter vezérigazgató jogosult.

1.5. A KAPCSOLT VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

A Társaság kapcsolt vállalkozása: Europroperty Üzemeltető és Fejlesztő Zrt., Europroperty Holding Üzemeltető és Fejlesztő Kft.

A Társaság összevont (konszolidált) beszámoló készítésére nem kötelezett.

1.6. A TÁRSASÁG RÉSZVÉNYEINEK ALAKULÁSA

	Száma db	Névértéke eFt
Törzsrészcvény	100	1 000
-ebből tárgyévben kibocsájtott	0	0
Összesen:	100	1 000

2. ÁLTALÁNOS SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

Könyvvizetési pénzneme: HUF
Könyvvizelési rend: kettős könyvvizelés, HAS (Hungarian Accounting Standards)
Üzleti és fordulónapja: 2023.12.31.
Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással
Mérleg változata: A
Mérlegkészítés időpontja: 2024. január 31.

2.1. AZ ELSZÁMOLÁS ALAPJA

A TÁRSASÁG éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvizelés szabályai szerint vezet könyveit. Az éves beszámoló időpontja a tárgyévet követő év január 31. napja. A beszámoló adataihoz eddig az időpontig lettek figyelembe véve a gazdasági események. A mérlegkészítés időpontja alapján valós és megbízhatóan lehet a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetét bemutatni, az értékelési feladatokat el lehet végezni.

Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban a bekerülési költség elvénél alkalmazásával készült.

A Társaság „A” típusú mérleget és összköltség eljárással „A” típusú eredménykimutatást készít.

A Társaság konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.
Az éves beszámoló adatai ezer forintban értendők.

2.2. A SZÁMVITELI POLITIKA FŐBB ELEMEI

A Társaság a számviteli törvénynek megfelelően végzi tevékenységét. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakított a pénzügykezelési, eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvénél kiindulva biztosítani kell a számviteli alapelvek (teljesség, valódiság, világosság, összemérés, folytonosság, következetesség, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) érvényesülését.

Adószónként együttesen kisösszegűnek minősíti a Társaság azokat a követeléseket, melyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségnek háromszorosát.

Az értékvesztés megállapítása során fajlagosan kis értékű készletnek minősül az a készlet, amelyeknél a nyilvántartáson való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét. Ezeknél a készleteknél az értékvesztés elszámolása a könyv szerinti érték arányában történhet.

Az ellenőrzés, önellenőrzés során jelentősebb összegű hibának minősül a mérleg főösszegének 2%-át meghaladó, vagy ha ez az összeg nem éri el az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot meghaladó hiba. Az ezen összeget meghaladó hiba esetén azokat harmadik oszlopban kell bemutatni az éves beszámolóban az előző évi adatok mellett.

A Vállalkozás kivételes nagyságú bevételnek vagy ráfordításnak tekinti az egyszeri előfordulású, tárgyévi éves árbevétel 50%-át elérő bevételeket és költségeket generáló tranzakciókat.

2.3. AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS SZÁMÍTÁS MÓDSZERE

Az értékcsökkenés elszámolása a Számviteli tv. előírásai alapján történt. Az értékcsökkenés évenkénti elszámolásra kerülő összege- terv szerinti értékcsökkenés-a bruttó érték és a használati idő alapján lineárisan, leírási kulcs százalékkal kerül elszámolásra.

Az egyedileg 200.000 Ft. értékhatár alatti eszközöket a Társaság használatbavételkor egy összegben értékcsökkenési leírási költségként elszámolja.

2.3.1. Immateriális javak

Az immateriális javak beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása lineáris módszer alkalmazásával történik, az immateriális javak várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az eszközök használatát a Társaság az eszközök teljes hasznos élettartamára tervezi, ezért maradványértékkel csak abban az esetben kalkulál, ha az eszközök élettartama végén várható realizálható értéke valószínűsíthetően meghaladja a 100e Ft-ot. Az eszközök várható élettartama az alábbiak szerint alakul:

Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	3 év
Vagyoni értékű jogok	3 év
Szellemi termékek	3-10 év
Alapítás-átszervezés	5 év

2.3.2. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása lineáris módszer alkalmazásával történik, az eszközök értékének a várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az eszközök használatát a Társaság az eszközök teljes hasznos élettartamára tervezi, ezért maradványértékkel csak abban az esetben kalkulál, ha az eszközök élettartama a végén várható realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100e ft-ot. Az eszközök várható élettartama az alábbiak szerint alakul:

Ingatlanok	50 év
Műszaki berendezések, járművek	7 év
Egyéb műszaki	10 év

2.4. ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK

Az eszközök értékelése beszerzési áron történt, figyelembe véve az elszámolt értékesítéskor, értékesítést is. A forrás tételek a mérlegben könyv szerinti értéken szerepelnek, a Számviteli Törvény előírásainak figyelembevételével.

A valutakészlet, a devizaszámlán lévő deviza, valamint a külföldi pénzürtékre szóló követelés és kötelezettség forintértékének meghatározása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos árfolyamon történt.

2.5. KÜLFÖLDI PÉNZESZKÖZBEN FELMERÜLŐ ÜGYLETEK ELSZÁMOLÁSA

A külföldi pénzeszközökben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által jegyzett árfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

2.6. FORGATÁSI CÉLÚ ÉRTÉKPAPÍROK, RÉSZESEDÉSEK

A Társaság a forgatásra vásárolt értékpapírok, részesedések (jellemzően diszkontkincstárjegyek, tőzsdén jegyzett részvények) bekerülési értékeként a megszerzésre fordított összeget tekinti. Ezen eszközök esetében a FIFO módszert alkalmazza a Társaság az értékesítés, értékelés esetében. Az év végi értékeléskor a mérlegkészítéskor ismert piaci értékre kell értékelni az értékpapírokat, részesedéseket.

2.7. NYILATKOZAT AZ ADATOK ÖSSZEHASONLÍTHATÓSÁGÁRÓL

A Társaság a Kiegészítő Mellékletben az adatok összehasonlíthatóságát a tárgyév adatainak és az előző év ugyanazon tartalmú adatainak a felsorolásával biztosítja, tekintettel arra, hogy a beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer változatlan a korábbi években alkalmazott eljárásokhoz képest.

2.8. A KÖNYVVITELI ÉS SZÁMVITELI SZOLGÁLTATÁST VÉGGŐK BEMUTATÁSA

A Társaság a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „Számviteli tv.”) 151. § (1) bekezdése alapján a 150. § (2) bekezdése szerinti könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításával, vezetésével az éves beszámoló elkészítésével az Expertus Könyvelő és Adótanácsadó Kft. (székhely: 1138 Budapest, Váci út 186. adószám: 32414419-1-41. cégjegyzékszám: 01-09-422894) bízta meg.

2.9. A TÁRSASÁG KÖNYVVIZSGÁLATÁNAK BEMUTATÁSA

A Társaság a Számviteli tv 156. § (2) pontja alapján könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója az M-Audit Könyvvizsgáló, Fejlesztő és Szolgáltató Kft. (székhely: 1113 Budapest, Karolina út 65. nyilvántartásba-vételi szám: 001310, a továbbiakban „Könyvvizsgáló”), a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy Kozma György bejegyzett könyvvizsgáló, a kamarai tagsági száma: 003999.

3. PÉNZÜGYI HELYZET ÉS LIKVIDITÁS

A mérleg fordulónapja után nem zajlott le olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság 2023 december 31.-i éves beszámolóját. A beszámolási időszak alatt a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

B. RÉSZLETEZŐ FEJEZET

4. ESZKÖZÖK

Az eszközök összetételének változása az előző időszakhoz képest:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Megoszlás		Változás	
	eFt	eFt	Előző év	Tárgyév	eFt	%
Befektetett eszközök	14 864	7 083	9,64%	4,34%	-7 781	-5,04%
Forgóeszközök	130 045	146 257	84,32%	89,68%	16 212	10,51%
Aktív időbeli elhatárolások	9 325	9 746	6,05%	5,98%	421	0,27%
Összesen	154 234	163 086	100,00%	100,00%	8 852	5,74%

4.1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

4.1.1. Bruttó értékének, valamint összetételének változása:

Megnevezés	Bruttó érték				
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 290	0	0	0	3 290
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	29 210	0	0	0	29 210
Szellemi termék	2 083	0	0	0	2 083
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Kisértékű immateriális javak	0	0	0	0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	34 583	0	0	0	34 583
Ingatlanok és a kapes. vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	16 210	0	0	0	16 210
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Kisértékű tárgyi eszközök	1 424	0	0	0	1 424
TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 634	0	0	0	17 634
Mindösszesen:	52 217	0	0	0	52 217

4.1.2. A Befektetett eszközök értékcsökkenésének alakulása:

Megnevezés	Értékcsökkenés					Nettó érték
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	2 869	421	0	0	3 290	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	23 855	5 355	0	0	29 210	0
Szellemi termék	851	208	0	0	1 059	1 024
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0
Kisértékű immateriális javak	0	0	0	0	0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	27 575	5 984	0	0	33 559	1 024
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felsz., járművek	8 354	1 797	0	0	10 151	6 059
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0
Kisértékű tárgyi eszközök	1 424	0	0	0	1 424	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	9 778	1 797	0	0	11 575	6 059
Mindösszesen:	37 353	7 781	0	0	45 134	7 083

4.1.3. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök bemutatása:

A Társaság a környezet védelmét szemelőtt tartva kíván működni. Ennek megvalósítására a társaság tulajdonában lévő gépjármű elektromos meghajtású, jelentős mértékű dokumentumot csak elektronikusan kezel NAS szerverén, továbbá Microsec aláírótanúsítványt használata is bevezetésre került szerződések aláírására a cégjegyzékben megjelölt aláírók részéről.

4.2. FORGÓESZKÖZÖK

A Társaság sem a 2022. évben, sem a 2023. évben sem készlettel, sem értékpapírral nem rendelkezett.

4.2.1. Pénzeszközök alakulása

	2022.12.31	2023.12.31
	eFt	eFt
Házipénztár	0	0
Betét számlák	127 301	145 389
Összesen:	127 301	145 389

4.2.2. Aktív időbeli elhatárolások változása

	2022.12.31	2023.12.31
	eFt	eFt
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	9 217	9 525
Költségek aktív időbeli elhatárolása	108	221
Összesen:	9 325	9 746

4.2.3. Követelések szolgáltatásból

Az Alapkezelő vevőkövetelése 2023.12.31.-én 37.043e Ft, melyre elszámolt értékvesztés 37.043 eFt.

5. FORRÁSOK

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Megoszlás		Változás	
	eFt	eFt	Előző év	Tárgyév	eFt	%
Saját tőke	143 102	152 042	92,78%	93,23%	8 940	5,80%
Céltartalékok	0	0	0,00%			
Kötelezettségek	8 444	9 038	5,47%	5,54%	594	0,38%
Passzív időbeli elhatárolások	2 688	2 007	1,74%	1,23%	-681	-0,44%
Összesen	154 234	163 086	100,00%	100,00%	8 852	5,74%

5.1.1. Saját tőke változásai

A saját tőkén belüli változások a beszámolási időszak során az alábbiak voltak:

0	Nyitó állomány 2022.12.31	Növekedés eFt	Csökkenés eFt	Záró állomány 2023.12.31
Saját tőke	100 000			100 000
Tőketartalék	20 000			20 000
Eredménytartalék	-86 460	5 982		-80 478
Lekötött tartalék	104 001		421	103 580
Adózott eredmény	5 561	-5 561	-8 939	8 939
Összesen	143 102	421	-8 518	152 041

5.2. KÖTELEZETTSÉGEK

5.2.1. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31 eFt	2023.12.31 eFt
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	4 134	5 240
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	1 106
Összesen:	4 134	6 346

5.2.2. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

	2022.12.31 eFt	2023.12.31 eFt
Adófizetési kötelezettségek	2 406	1 737
Munkabér kötelezettségek	613	2 111
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	1 115	828
TB kötelezettség	0	564
Összesen:	4 134	5 240

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2022.12.31	2023.12.31
	eFt	eFt
Egyéb általános költségek elhatárolása	174	25
Szakértői díjak	720	1016
IT költségek	748	74
Különadó elhatárolása	354	414
Halasztott bevételek (támogatás)	692	478
Összesen:	2 688	2 007

6. EREDMÉNYKIMUTATÁS

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

6.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

6.2. Össze nem hasonlítható adatok

A Társaság eredménykimutatásában az adatok - a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

6.3. Az eredménykimutatás tagolása

Összevont tételek az eredménykimutatásban

A Társaság az eredménykimutatás arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

Új tételek az eredménykimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

Tételek elhagyása az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatásban - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre kerül, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

6.4. Bevételek

Bevételek alakulása

A Társaság bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Megoszlás		Változás	
	eFt	eFt	Előző év	Tárgyév	eFt	%
Árbevétel	86 397	113 352	91,93%	85,98%	26 955	28,68%
- ebből Alapkezeléshez kapcsolódó bevételek	84 495	110 491	97,80%	97,48%	25 996	30,77%
- ebből áthárított bevételek	719	2 861	0,00%	2,52%	2 142	n.e.
- ebből Különadó	1 183	1 756	1,37%	1,55%	573	48,44%
Egyéb bevételek	273	1 981	0,29%	1,50%	1 708	1,82%
Pénzügyi műveletek bevételei	7 308	16 504	7,78%	12,52%	9 196	9,78%
Összesen	93 978	131 837	100,00%	100,00%	37 859	40,29%

Végleges jelleggel kapott támogatások

A Társaság támogatási program keretében az előző beszámolási időszakban végleges jelleggel vissza nem térítendő támogatást kapott a tárgyi eszközök között található elektromos gépjármű megvásárlásához 1,5 millió Ft értékben, melyet a halasztott bevételek között tart nyilván, és a gépjármű amortizációjával arányosan számol el a bevétellel szemben.

6.5. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

A Társaság ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások alakulása

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Megoszlás	
	eFt	eFt	Előző év	Tárgyév
Anyagjellegű ráfordítások	26 351	29 790	31,44%	25,06%
Személyi jellegű ráfordítások	46 290	40 439	55,23%	34,02%
Értécsökkenési leírás	8 723	7 781	10,41%	6,55%
Egyéb ráfordítások	2 004	40 343	2,39%	33,94%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	452	521	0,54%	0,44%
Ráfordítások összesen	83 820	118 874	100,00%	100,00%

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Igénybe vett szolgáltatások

A beszámolási időszakban igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős tételeit az alábbi táblázat mutatja be:

Igénybevett szolgáltatások költsége	Tárgyidőszaki összege eFt
Üzemeltetési díjak	387
Bérleti díjak	3 257
Posta, telefon, internet költség	1 080
IT költségek	11 696
Szakértői díjak	10 754
Egyéb igénybevett szolgáltatás	793
Összesen:	27 966

6.6. Adófizetési kötelezettség

Kisvállalati adó megállapítása

A kisvállalati adó megállapítására a vonatkozó jogszabálynak megfelelően került sor.

Adóalap módosító tételek

A tárgyévi társasági adó alapját képező módosító tételek nem voltak.

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő tétel a 2023. évben nem volt.

Adózás előtti eredményt növelő tétel a 2023. évben nem volt.

6.7 Eredmény

Döntés az eredmény felhasználásáról

A jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott határozat mindenben megegyezik az adózott eredmény felhasználásra vonatkozó javaslattal.

Az adózott eredmény felhasználása

Az arra jogosult szerv döntése alapján a tárgyévi adózott eredmény eredménytartalékba kerül.

Lezárt határidős, opciós és swap ügyletek az eredményben

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban határidős, opciós, valamint swap ügyletei nem voltak.

7. Tájékoztató adatok

7.1. Import beszerzések

A gazdálkodónak a beszámolási időszakban import beszerzése nem volt.

7.2. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban a Társaság kapcsolt vállalkozásaival nem bonyolított ügyleteket.

7.3. Vezető tisztségviselők, kiemelt juttatások

Vezető tisztségviselők munkadíja

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért az üzleti év után kizárólag munkabérben részesültek. Járandóságuk összegét mutatja be az alábbi táblázat:

Vezető tisztségviselők (1000 HUF)	Munkabér összege
Ügyvezetés	7 797
Igazgatósági tagok	13 250
Felügyelő Bizottsági tagok	5 658
Összesen:	26 705

8. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

8.1. VAGYONI HELYZET ELEMZÉSE

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tőkemultiplikátor	<u>Eszközök összesen</u> Saját tőke	<u>154 234</u> 143 102	<u>163 086</u> 152 042	107,78	107,26	-0,48
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>143 102</u> 14 864	<u>152 042</u> 7 083	962,74	2146,56	122,96
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>143 102</u> 154 234	<u>152 042</u> 163 086	92,78	93,23	0,48
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>8 444</u> 154 234	<u>9 038</u> 163 086	5,47	5,54	1,22
Saját tőke - Jegyzett tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	<u>143 102</u> 100 000	<u>152 042</u> 100 000	143,10	152,04	6,25

8.2. PÉNZÜGYI HELYZET ELEMZÉSE

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>8 444</u> 154 234	<u>9 037</u> 163 086	5,47	5,54	1,21
Likviditási mutató I.	Forgóeszközök Rövid lej. Kötelezettségek	<u>130 045</u> 4 134	<u>146 257</u> 6 346	3145,74	2304,63	-26,74
Likviditási mutató II. (gyors ráta)	Forgóeszközök-készletek Rövid lej. Kötelezettségek	<u>130 045</u> 4 134	<u>146 257</u> 6 346	3145,74	2304,63	-26,74

8.3. JÖVEDELMI HELYZET ELEMZÉSE

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év E Ft	Tárgyév E Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközarányos jövedelmezőség (ROI)	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök összesen	<u>5 561</u> 154 234	<u>8 939</u> 163 086	3,61	5,48	-52,03
Tőkearányos adózott eredmény (ROE)	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	<u>5 561</u> 143 102	<u>8 939</u> 152 042	3,89	5,88	-51,30
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Üzemi (üzleti) tev. Eredménye</u> Értékesítés nettó árbevétele	<u>3 302</u> 86 397	<u>-3 019</u> 113 352	3,82	-2,66	169,69

9. CASH FLOW kimutatás

	2022.12.31	2023.12.31
I. Működési cash flow	15 926	17 686
(1-13. sorok)		
1a. Adózás előtti eredmény	10 158	12 963
ebből működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	158
2. Elszámolt amortizáció +	8 723	7 781
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	
4. Céltartalék képzés és -felhasználás különbözete	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása	-169	1 106
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-1 690	278
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	-288	-681
9. Vevőkövetelés változása	-2 000	-35 043
korrekció vevőkövetelések értékvesztése miatt	0	37 043
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-4 399	-9 524
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	994	-421
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	4 597	4 024
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II. Befektetési cash flow	0	1 154
(14-18. sorok)	0	1 154
14. Befektetett eszközök beszerzése -	0	0
15. Befektetett eszközök eladása +	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	1 154
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
17. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III. Finanszírozási cash flow	-799	-752
(19-26. sorok)		
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő ép kibocsátásának bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő ép visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-799	-752
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)+	15 127	18 088
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	15 127	18 088

10. Kezelt Befektetési Alapok bemutatása

Alap megnevezése	Az alap típusa	Az alap vagyonának nettó eszközértéke ezer Ft
Sziget Industrial Ingatlanfejlesztési Alap	Zárt körű, Zárt végű, határozott futamidejű ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap	1 761 039
Europroperty 2. Ingatlanfejlesztési Alap	Nyílt körű, Zárt végű, határozott futamidejű ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap	2 104 984
Sunset Ingatlanfejlesztő Alap	Zártkörű, zártvégű, határozott futamidejű ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap	1 271 900
One&Only Properties Ingatlanfejlesztő Alap	Zártkörű, zártvégű, határozott futamidejű ABA-ként harmonizált ingatlan befektetési alap	1 262 206