

Immobilia Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Független könyvvizsgálói jelentés
és
Egyszerűsített éves beszámoló**

2024. december 31.

Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Egyszerűsített éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Immobilia Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

Az egyszerűsített éves beszámolóról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Immobilia Befektetési Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2024. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 129.844 eFt, az adózott eredmény 86.176 eFt (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 egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. 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 egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a 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.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó egyszerűsített éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített 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 egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített 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 egyszerűsített 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 egyszerűsített 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 egyszerűsített 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 hívni a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni 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 egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített 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, 2025.05.28.



Philippe Michalak Budzan
Partner

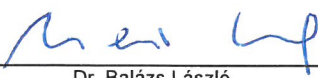


Gábor Gabriella
Bejegyzett könyvvizsgáló
Reg. szám: 007036

Forvis Mazars Kft.
1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8., 2. em.
Nyilvántartási szám: 000220

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)	3 739	-	2 404
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 512		1 790
3.	2. Sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
4.	II. TÁGYI ESZKÖZÖK	1 227		614
5.	4. Sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
6.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-		-
7.	6. Sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
8.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉSEK	-		-
9.	B. Forgóeszközök (9.-12. sorok7)	153 178	-	127 139
10.	I. KÉSZLETEK	-		-
11.	II. KÖVETELÉSEK	-		349
12.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-		-
13.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	153 178		126 790
14.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	-	301
15.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	156 917	-	129 844
16.	D. Saját tőke (16.+20.+21.+22.+23.+24.+25.sorok)	149 372	-	119 896
17.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
18.	16.sorból: a) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	-		-
19.	b) cégbiroságon még be nem jegyzett: - tőkeemelés	-		-
20.	- tőkeleszállítás	-		-
21.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-		-
22.	III. TŐKETARTALÉK	15 000		15 000
23.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	- 181 233	-	268 829
24.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	303 201		359 901
25.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-		-
26.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	- 87 596	-	86 176
27.	E. Céltartalékok	-	-	-
28.	F. Kötelezettségek (27.-28. sorok)	3 378	-	7 107
29.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-		-
30.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-		-
31.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 378		7 107
32.	G. Passzív időbeli elhatárolások	4 167	-	2 841
33.	FORRASOK ÖSSZESEN	156 917	-	129 844

Keltezés: Budapest, 2025.05.28.


Dr. Balázs László
Vezérigazgató

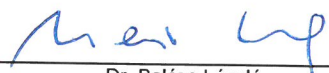
Immobilia Befektetési Alapkezelő Zrt.
Adószám: 26734921-1-41

Egyszerűsített éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA
2024. december 31.

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	-		4 925
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	-		-
III.	Egyéb bevételek	4 216		167
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	36 077		52 871
V.	Személyi jellegű ráfordítások	51 755		42 447
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 335		1 335
VII.	Egyéb ráfordítás	2 822		79
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	- 87 773	0	- 91 640
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	183		5 483
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	-		-
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (IX.-X.)	183	0	5 483
C.	ADOZÁS ELOTTI EREDMÉNY (+-A.-B.)	- 87 590	0	- 86 157
X.	Adófizetési kötelezettség	6		19
X/1.	Halasztott adókülönbözet (+/-)	-		-
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (+-E.-XIII.)	- 87 596	0	- 86 176

Keltezés: Budapest, 2025.05.28.


Dr. Balázs László
Vezérigazgató

Immobilia Befektetési Alapkezelő Zrt.

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 15.

Adószám: 26734921-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140296

KSH-szám: 26734921-6630-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2024. évi

egyszerűsített éves beszámolóhoz

Budapest, 2025.05.28.



Dr. Balázs László
Vezérigazgató

I. Általános rész

A társaság a tevékenységét 2019. évben kezdte meg.

A társaság főtevékenysége: Alapkezelés.

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, a tőzstőke nagysága 100 millió forint.

Székhelye: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 15.

A társaság tulajdonosa jogi személy az alábbiak szerint:

ENIGMA FINANCE Tanácsadó és Közvetítő Kft. 100%

A tárgyév során tulajdonosi változás következett be a társaságban. 2024. július 18. napján részvényátruházásra került sor, amelynek eredményeként a társaság korábbi részvényese (MagNet Magyar Községi Bank Zrt.) a tulajdonában álló részvényeket teljes egészében átruházta az ENIGMA FINANCE Tanácsadó és Közvetítő Kft. részére. A részvény-átruházás a vonatkozó jogszabályokkal és a társaság alapszabályával összhangban történt, és a változás bejegyzésre került a cégbíróságon.

Ezt követően, 2024. július 31. napján a társaság cégneve is módosult. A korábbi Magnet Befektetési Alapkezelő Zrt. elnevezés IMMOBILIA Befektetési Alapkezelő Zrt. névre változott. A cégnév-változást a cégbíróság a vonatkozó határozat alapján bejegyezte.

Képviselőre és az éves beszámoló aláírására önállóan jogosultak:

Név	Lakhely
Dr. Balázs László	1026 Budapest, Orsó utca 47. Fsz. 2. ajtó
Braun Brigitta	2360 Gyál, Szélső utca 109.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: Szekes Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., elérhetősége: 1213 Budapest, Mária királyné útja 141.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Bazsik András. Regisztrációs száma: 180718.

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

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy:

Gábor Gabriella, nyilvántartási száma 007036.

Könyvvizsgáló cég: Forvis Mazars Könyvszakértő és Tanácsadói Kft. (székhely: 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8. 2. emelet), nyilvántartási száma 000220.

Könyvvizsgáló által felszámított díjak: 2.000.000 Ft + ÁFA

A mérlegkészítés pénzneme forint (Ft), és az adatok ezer forintban kerülnek feltüntetésre, kivéve ahol egyértelmű utalás kerül az eltérésre.

A mérlegkészítés időpontja 2025.02.28.

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.

II. Számviteli politika

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

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében egyszerűsített 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 Számviteli törvény szerinti halasztott adó számvitelt nem alkalmazza.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

1. Tárgyi eszközök és immateriális javak

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékét a beszámolóban beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés 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 értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

A 200.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értékcsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz beszerzési értékének 10%-át, 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.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az

adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

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

2. Önköltségszámítás

A vállalkozás önköltségszámítás belső rendjére vonatkozó szabállyal nem rendelkezik, mert a számviteli törvény előírásai alapján mentesül annak készítése alól.

3. Követelések és kötelezettségek

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.

4. Hiba

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

5. Értékelési eljárások változása

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

6. Valós értékelés

A Társaság nem él a valós értéken történő értékelés alkalmazásának lehetőségével.

III. Tájékoztató rész

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított. Az igazgatósági és felügyelő bizottsági tagok részére tiszteletdíj, illetve megbízási díj került kifizetésre, melynek összege a tárgyévben 7.925 eFt, előző évben 7.409 eFt volt.

A részvények összetétele az alábbi:

Részvény típusa	Összes		Tárgyévben kibocsátott	
	Darab	Névérték	Darab	Névérték
Elsőbbségi	1.000	100.000	0	0

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

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési tevékenység, így költség nem volt.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

A mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károk, kötelezettségek nem várhatók.

A menedzsment által elvégzett jelenlegi értékelések alapján, nincs olyan beszámolandó eseményre utaló jel, ami a Társaság 2024-es fordulónapján fennálló pénzügyi helyzetét befolyásolná.

IV. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Tárgyi eszközök és immateriális javak

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

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

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

A tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi változásait az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok bruttó értéke	5 924	0	0	5 924
Immateriális javak bruttó értéke összesen	5 924	0	0	5 924
Ingatlanok bruttó értéke	0	0	0	0
Egyéb gépek, berendezések, járművek bruttó értéke	4 542	0	0	4 542
Beruházások bruttó értéke	0	0	0	0
Tárgyi eszközök bruttó értéke összesen	4 542	0	0	4 542

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok ÉCS-je	3 412	722	0	4 134
Immateriális javak értékcsökkenése összesen	3 412	722	0	4 134
Ingatlanok ÉCS-je	0	0	0	0
Egyéb gépek, berendezések, járművek ÉCS-je	3 315	613	0	3 928
Tárgyi eszközök értékcsökkenése összesen	3 315	613	0	3 928
Immateriális javak nettó értéke összesen	2 512	-722	0	1 790
Tárgyi eszközök nettó értéke összesen	1 227	-613	0	614

2. Követelések

A 349 ezer forint az iparüzési és az alap különadó túlfizetés folytán került átsorolásra követelésbe.

3. Pénzeszközök

A társaság szabad pénzeszközei a házipénztár mellett a számlavezető pénzintézetnél vezetett folyószámlán kerültek elhelyezésre az alábbiak szerint:

	előző év	tárgyév
Forintpénztár	6 eFt	4 eFt
Forint folyószámla:	153.154 eFt	6 783 eFt
Lekötött betét:	0 eFt	120 000 eFt
Deviza folyószámla:	18 eFt	3 eFt
ÖSSZESEN:	153.178 eFt	126 790 eFt

4. Saját tőke

A saját tőke tárgyévi alakulását az alábbi táblázat foglalja össze:

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
I. JEGYZETT TŐKE	100 000	0	0	100 000
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0	0
III. TŐKETARTALÉK	15 000	0	0	15 000
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-181 233	0	87 596	-268 829
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	303 201	56 700	0	359 901
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	0
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-87 596	87 596	86 176	-86 176

Az adózott eredmény eredménytartalékba történő átvezetésén kívül több alkalommal történt pótbefizetés a társaságba, melyek a lekötött tartalék összegét növelték 56.700 e Ft-tal tárgyévben. Előző évben 85.000 Ft pótbefizetés történt. A lekötött tartalék teljes egyenlege pótbefizetésből származik.

5. Kötelezettségek

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége. A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél. A társaság nem rendelkezik 5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettséggel.

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése:

	előző év	tárgyév
Belföldi szállítók	108 eFt	3.395 eFt
Adófizetési kötelezettség:	1.514 eFt	1.458 eFt
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1.756 eFt	2.254 eFt
ÖSSZESEN:	3.378 eFt	7.107eFt

6. Időbeli elhatárolások

Társaság a passzív időbeli elhatárolások között mutatja ki a tárgyévet követő évben felmerült, de a tárgyévet érintő költségeket, melyek az alábbiak:

	előző év	tárgyév
Számviteli és könyvvizsgálati díj	2.548 eFt	2.753 eFt
Compliance díj	250 eFt	0 eFt
Bankköltség	0 eFt	81 eFt
IT és kapcsolódó szolgáltatások díja	1.369 eFt	7 eFt
ÖSSZESEN:	4.167 eFt	2 841 eFt

Társaság az aktív időbeli elhatárolások között mutatja ki a tárgyévet követő évben kapott, de a tárgyévet érintő bevételt, mely a lekötött betét időarányos kamata, összege 301 eFt. Előző évben fordulónapon nem volt lekötött betéte a Társaságnak.

7. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

V. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Bevételek

Értékesítés árbevétele soron a tulajdonosváltás előtt felmerült költségek továbbszámolása szerepel a korábbi tulajdonos felé. A társaság a tárgyévben alapkezelési díjat nem számított fel.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Tárgyévben az egyéb bevételek között a 2024. évi tulajdonosváltást követően az elszámolásokban feltárt és a korábbi tulajdonos által megfizetett különbségek (156 eFt), a befektetési alap által megfizetett különadó (11 eFt) került kimutatásra. 2023-ban az egyéb bevételek között a 2022. évi tulajdonosváltást követően az elszámolásokban feltárt különbségek (1.508 eFt), a befektetési alap által megfizetett különadó (8 eFt) és a 2022. évben az MNB felügyeleti bírságra képzett céltartalék (2.700 eFt) került kimutatásra.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

2. Anyagjellegű ráfordítások

A társaságnál az anyagköltség értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2023	2024
Nyomtatvány, irodaszer	68	0
Rezszi (közüzemi szolgáltatások)	552	0
Egyéb anyag költség	0	171
Összesen	620	171

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

Költségnem	2023	2024
Bérleti díjak	1.495	1.545
Távközlési költségek	1.260	1.510
Szakértői költségek	11.803	25.632
Tagdíjak	358	338
Tevékenység végzéséhez szükséges szolgáltatások	19.674	22.612
Összesen	34.590	51.637

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2023	2024
Igazgatási szolgáltatások költségei	179	249
Bankköltség	688	813
Összesen	867	1062

3. Személyi jellegű ráfordítások

Munkavállalók bér és létszámadatai:

Adat / Állománycsoport:	Fizikai	Szellemi
Átlagos létszám (fő)	0	6
Munkabér, megbízási díj és tiszteletdíj (ezer Ft)	0	37 692
Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)	0	0

Bérfjárulékok:

Bérfjárulékok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	4 755
Egyéb bérfjárulék	0
Összesen	4 755

4. Egyéb ráfordítások

Tárgyévben az egyéb ráfordítások között a megfizetett késedelmi pótlék (17 eFt), illetve a tárgyév terhelő iparüzési adó és innovációs járulék (62 eFt) került kimutatásra. Előző évben az egyéb ráfordítások között a felügyeleti bírság (2.700 eFt) került kimutatásra, melyre a társaság 2022-ben céltartalékot képzett, illetve a 2022. évi tulajdonosváltást követően az elszámolásokban feltárt különbségek (111 eFt), illetve a megfizetett különadó (11 eFt) és az adók kerekítési különbözetéből eredő ráfordítás (1 eFt) került kimutatásra.

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

5. Pénzügyi művelet eredménye

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

Megnevezés	2023	2024
Kapott kamatok	183	5.483
Összesen	183	5.483

Tárgyévben és az előző évben pénzügyi műveletek ráfordítása nem került elszámolásra.

6. Társasági és iparűzési adó

A tárgyévi adózás előtti eredmény negatív, így a Társasági adó esetében minimumadó került kimutatásra. Iparűzési adófizetési kötelezettség és innovációs járulék kötelezettség előírásra került 54 eFt, illetve 8 eFt összegben, előző évben hasonló adók nem merültek fel.

VI. Kapcsolt vállalkozásokkal fennálló gazdasági események

A társaság bankszámláit a MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt. vezeti, illetve a székhelyként szolgáló irodahelyiséget is a Banktól bérelte a társaság a tulajdonosváltásig. A Bank felé fizetett díjak a tulajdonosváltásig:

Számlavezetési díj és bankköltség: 354 eFt

Irodabérleti díj: 686 eFt

Tulajdonosváltást követően kapcsolt vállalkozásokkal nem volt tranzakciója a Társaságnak.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre képzett céltartalék nem volt a tárgyévben és az azt megelőző évben.

VII. Eszközök és források összetétele, likviditás

A társaság a működéséhez szükséges befektetett eszközökkel rendelkezik, melyek aránya tárgyévben 1,86%, előző évben 2,38% volt. A forgóeszközök között a cég szabad pénzeszközei, illetve a tavalyi évben minimális követelés került kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások között a lekötött betét időarányos kamata került kimutatásra.

A társaság saját és idegen tőke aránya tavalyi évhez képest minimális változást mutat. Saját tőke aránya 2023-ban 95,19% a forrásokon belül, 2024-ben 92,34% volt. A kötelezettségek aránya 2023-ban 2,15% a forrásokon belül, míg 2024-ben 5,47% volt. A társaság saját tőkéje a folyamatos veszteséges működésnek, illetve a folyamatos pótbefizetéseknek köszönhetően 29.476 eFt-tal csökkent.

A társaság likviditása biztosított, 2024-ben, ahogy 2023-ban is 97% feletti az aránya az eszközökön belül a pénzeszközöknek, a kötelezettségekhez és céltartalékokhoz viszonyított aránya a 2023-as 4.534,58%-os arányról 2024-re 1.784,02%-os arányra csökkent, de még így is jócskán meghaladja a rövid távú kiadásokat.

VIII. A 327/2009 (12.29) kormányrendeletben előírt adatközlés

A kezelt alapok többi adatát az alábbi táblázat tartalmazza. A nettó eszközérték dátuma 2024.12.31.

Az alap neve	Típus	Elsődleges eszközkategória	Nettó eszközérték (NEÉ)
Fashion Street Ingatlanbefektetési Alap	Zártkörű	Ingatlan alap	8,548.22 EUR