

Alapítói Határozatok

Az **OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22., cégjegyzékszám: 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., cégjegyzékszám: 01-10-049958, a továbbiakban: **Társaság**) egyedüli részvényese az Alapszabály 7.1. pontjának e) alpontjában biztosított kizárólagos hatáskörében 2025. május 20. napján meghozta az alábbi határozatokat.

1/2025. (05.20.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító a Társaság Vezérigazgatója előterjesztésének megfelelő tartalommal a könyvvizsgálói jelentés és a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében, elfogadja a **Társaság** 2024. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti beszámolóját, annak részeként a **Társaság** mérlegét, eredmény-kimutatását, valamint a kiegészítő mellékletet az eszközök és források egymással egyező **159.100E Ft mérlegfőösszeggel és +9.456E Ft adózott eredmény** mellett. Az Alapító rögzíti, hogy osztalékfizetés nem történik.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság TULAJDONOSA RÉSZÉRE

Vélemény

Elvégeztük a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** („a Társaság”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **159.100 E Ft**, az adózott eredmény **9.456 E Ft nyereség** –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2024. 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 beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, 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 a megbízható és valós képet adó 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 végrehajtuk 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, 2025. május 14.

Freiszberger Zsuzsanna
ügyvezető

Freiszberger Zsuzsanna
kamarai tag könyvvizsgáló
007229

CMT Audit Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
000171

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

2024.12.31

.....
cégszerű aláírás

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

MÉRLEG "A"

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Időszak: 2024.01.01 - 2024.12.31

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	114		112
I.	Immateriális javak	0		0
II.	Tárgyi eszközök	114		112
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	114		112
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
IV.	Halasztott adókövetelés	0		0
B.	Forgóeszközök	134.522		143.063
I.	Készletek	0		0
II.	Követelések	3.006		3.808
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			1.595
6.	Egyéb követelések	3.006		2.213
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	131.516		139.255
1.	Pénztár, csekkek	1		28
2.	Bankbetétek	131.515		139.227
C.	Aktív időbeli elhatárolások	10.833		15.925
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10.518		15.925
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	315		
E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N		145.469		159.100

Budapest, 2025.05.14.

.....
Cégszerű aláírás

MÉRLEG "A"

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Időszak: 2024.01.01 - 2024.12.31

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

FORRÁSOK		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D.	Saját tőke	134.023		143.480
I.	Jegyzett tőke	100.000		100.000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	0		0
IV.	Eredménytartalék	-217.147		-269.976
V.	Lekötött tartalék	304.000		304.000
VI.	Értékelési tartalék	0		0
VII.	Adózott eredmény	-52.830		9.456
E.	Céltartalékok	0		0
F.	Kötelezettségek	8.091		13.027
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	8.091		13.027
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	353		2.043
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7.738		10.984
G.	Passzív időbeli elhatárolások	3.355		2.593
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3.355		2.593
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	145.469		159.100

Budapest, 2025.05.14.

.....
Cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2024

Összköltség

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Időszak: 2024.01.01 - 2024.12.31

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

	Előző év	Módosítás	Tárgyév
	1000 Ft	1000 Ft	1000 Ft
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	112.524		181.031
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	112.524		181.031
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III. Egyéb bevételek	42		94
05. Anyagköltség	983		2.600
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	67.632		77.896
07. Egyéb szolgáltatások értéke	1.054		2.399
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13.507		10.080
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	83.176		92.975
10. Bérköltség	64.472		72.734
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	173		62
12. Bérjárulékok	7.619		9.104
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	72.264		81.900
VI. Értékcsökkenési leírás	56		97
VII. Egyéb ráfordítások	2.797		4.580
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)	-45.727		1.573
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1		2
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	292		9.064
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	293		9.066
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	38		181
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	7.155		
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	7.193		181
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-6.900		8.885
C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	-52.627		10.458
X. Adófizetési kötelezettség	203		1.002
X/1. Halasztott adókülönbözet	0		0
D. Adózott eredmény (+-C-X-X/1)	-52.830		9.456

Budapest, 2025.05.14.

.....
Cégszerű aláírás

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

2024. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2025.05.14.

.....
Pótz-Nagy Ágoston
Vezérigazgató
B-FUND Zrt

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

I. Általános rész

A B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt tevékenységét 2018. évben kezdte meg.
A társaság alaptevékenysége: 6630'08 Alapkezelés.

Alapkezelésre jogosító MNB tevékenységi engedély határozati száma:
H-EN-III-198/2019.sz. határozat, dátuma: 2019.04.30. (befektetési alapkezelés)
H-EN-III-465/2019. számú határozat, dátuma: 2019.09.23. (kockázati és magántőkealap kezelés)

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.

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

A Társaság képviselőre jogosultak 2024.12.31-én:

Név	Tisztség	Cím
Hülvely István György 2025.05.06-ig	Igazgatóság Elnöke	1023 Budapest, Vérhalom utca 14-16. A. ép. TT 27.
László János 2025.05.06-ig	Igazgatósági tag	1061 Budapest, Andrássy út 2.
Pilhál Zsolt 2025.05.06-ig	Igazgatósági tag	1223 Budapest, Barátcinege utca 3.
Pótz-Nagy Ágoston	Igazgatósági tag	1042 Budapest, Szent István tér 5. 1. emelet 11.
Pusztai Csaba 2025.04.22-ig	Igazgatósági tag	1117 Budapest, Alíz utca 6/B C épület 8/3a
Balogh László	Cégvezető	CH 6314 Unterägeri Zugerstrasse 38.

A Társaság Felügyelő Bizottsága:

Név	Tisztség	Lakhely
Tóth Attila	Felügyelő Bizottság Elnöke	4551 Nyíregyháza, Friss utca 79/a.
Pekk Antal	Felügyelő Bizottság tagja	4555 Levelek, Kossuth Lajos utca 40.
Maczik Bendegúz	Felügyelő Bizottság tagja	2000 Szentendre, Szobrász u. 10.

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: Freiszberger Zsuzsanna
Elérhetősége: 2440 Százhalombatta, Rózsa utca 7.
Nyilvántartási száma 007229.

Könyvvizsgáló cég: CMT Audit Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. épület fsz 1/F.)
Nyilvántartási száma 000171.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 750.000 Ft + áfa díjat számított 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-Venture Kockázati Tőkealap; Székhely: 11118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám:H-KE-III-295/2021; Nyilvántartásbavételi szám:6122-145 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 244,2millió HUF
Modest Fund Magántőkealap; Székhely: 11118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám:H-KE-III-459/2022; Nyilvántartásbavételi szám:6122-193 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 276,2millió HUF
HINVEST Magántőkealap; Székhely: 11118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám:H-KE-III-88/2023; Nyilvántartásbavételi szám:6122-214 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 641,5eUSD
Stone Capital Magántőkealap; Székhely: 11118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám:H-KE-III-191/2023; Nyilvántartásbavételi szám:6122-216 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 652,3e EUR
Swingstock Magántőkealap; Székhely: 1118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám: H-KE-III-114/2024; Nyilvántartásbavételi szám: 6122-238 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 715,4e USD
New Asset Management Magántőkealap; Székhely: 1118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám: H-KE-III-814/2024; Nyilvántartásbavételi szám: 6122-267 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 773,2e USD
B-Well Esernyő Ingatlanbefektetési Alap; Székhely: 11118 Budapest, Ménesi u. 22. MNB határozatszám:H-KE-III-38/2020; Nyilvántartásbavételi szám:1222-46 Kezelt vagyon 2024.12.31-én: 10.529,4millió HUF

Számviteli politika

A mérlegkészítés pénzneme **forint**; a mérleg fordulónapja **2024.12.31**; 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.

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 kirajzolódnak.

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 számjелеit 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.

Értékcsökkenési leírás módja:

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.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

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.

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

Terven felüli értékcsökkenési 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 értékcsökkenési 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, visszairást kell utána elszámolni. A visszairás értéke nem haladhatja meg a korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenési 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 értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél.

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 forintra 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 cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél 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 eredménytartalékba 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:	25 105
Felügyelő Bizottság	1 637
Összesen	26 742

2024-ben foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk:

Állomány csoport megnevezése	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Béreköltség (e Ft)	Személyi jellegű kifizetések (e Ft)
Teljes munkaidős	10	72 734	62

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 változása az üzleti évben:

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Üzemi gépek, berendezések	270	95	0	0	365
Kisértékű tárgyi eszköz	96	0	0	0	96
Tárgyi eszközök bruttó összesen	366	95	0	0	461

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan, az üzleti évben:

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Üzemi gépek, berendezések	156	97	0	0	253
Kisértékű tárgyi eszköz	96	0	0	0	96
Összesen	252	97	0	0	349

Tárgyi eszközök mozgásának leírása az üzleti évben (Összefoglaló táblázat)

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Tárgyi eszközök bruttó összesen	366	95	0	0	461
Terv szerinti écs. lineárisan	-252	-97	0	0	-349
Összesen	114	-2	0	0	112

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

Vevői követelések

Devizás vevők összes nyitott számlája 2024.12.31-én:

Egyéb követelések	Összeg (deviza)	Összeg (e Ft)
Devizás EUR vevő	3 175 EUR	1 302
Devizás USD vevő	743,24 USD	293
Összesen		1 595

Egyéb követelések bemutatása:

Egyéb követelések	2023.12.31. Összeg (eFt)	2024.12.31. Összeg (eFt)
Részalapokkal szembeni különadóhoz kapcsolódó követelés	775	1 099
Óvadék	1 040	1 114
Előlegek	1 191	0
Összesen	3 006	2 213

Pénzeszközök:

Számlanév	2023.12.31. Egyenleg (eFt)	2024.12.31. Egyenleg (eFt)
Pénztár	1	28
Raiffeisen Bank Zrt HUF	19 282	19 555
Raiffeisen Bank Zrt EUR	109 201	112 418
Raiffeisen Bank Zrt USD	3 032	7 254
Összesen:	131 516	139 255

Jelentősebb aktív időbeli elhatárolások az üzleti évben, tárgyévet követő évben rendezésre kerül:

Halasztott ráfordítások	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Költségek, ráfordítások AIE	315	0	315	0
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 518	5 407	0	15 925
Összesen	10 833	5 407	315	15 925

Saját tőke elemei: Jegyzett tőke:

A részvények összetétele az alábbi, jegyzett tőke összege 100 000e Ft, nem változott 2024-ben:

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 az üzleti évben:

SAJÁT TŐKE	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)	Változás oka
Eredménytartalék	-217 147	0	-52 829	-269 976	előző évi eredmény átvezetése
Lekötött tartalék	304 000	0	0	304 000	
Adózott eredmény	-52 830	62 286	0	9 456	Beszámoló évi eredmény

Kötelezettségek

Szállítói kötelezettségek

Szállítók felé tartozás	2023.12.31 Összeg (e Ft)	2024.12.31 Összeg (e Ft)
Belföldi szállítók	353	2 043

Egyéb kötelezettségek:

Egyéb kötelezettségek	2023.12.31 Összeg (e Ft)	2024.12.31 Összeg (e Ft)
Nettó bérek	3 766	4 528
Adók, járulékok	3 817	6 247
Egyéb elszámolási számla	155	209
Összesen	7 738	10 984

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.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

Jelentősebb passzív időbeli elhatárolások az üzleti évben, tárgyévet követő évben rendezésre kerül:

Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Informatikai szolgáltatás, szerverhasználat, weboldal	1 974	0	1 356	618
Számviteli és könyvvizsgálati szolgáltatás	1 254	593	0	1 847
Compliance tanácsadás	127	0	0	127
Összesen	3 355	593	1 356	2 592

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	2023.01.01-2023.12.31. Árbevétel (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Árbevétel (e Ft)
Alapkezelési díj	98 884	169 536
Egyéb költségek tovább számlázása	13 640	11 495
Összesen	112 524	181 031

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Egyéb bevételek alakulása:

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31. Bevétel (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Bevétel (e Ft)
Egyéb bevétel	0	40
Kerekítési különbözet	42	54
Összesen	42	94

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.

Anyagköltségek alakulása:

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31. Költség (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Költség (e Ft)
Irodaszerek	111	93
Gépjárművel kapcsolatos költségek	0	332
Üzemanyag költség	872	2 175
Összesen	983	2 600

Igénybe vett szolgáltatások értéke:

Költségnem	2023.01.01-2023.12.31. Költségek (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Költségek (e Ft)
Ingatlan bérleti díj	11 743	12 125
Eszközök, gépek bérleti díja	1 858	1 904
Gépjármű bérleti díj	7 500	8 406
Utazási, kiküldetési költség	114	2 072
Számviteli és bérszámfejtési szolgáltatás	5 391	5 952
Könyvvizsgálat	953	953
Jogi, ügyvédi szolgáltatás	3 218	5 086
Compliance, belső ellenőr, tanácsadás	1 524	1 524
Internet, domain	228	221
Telefonköltség	586	577
Informatikai szolgáltatás	24 150	28 901
Postaköltség	13	32
Közüzemi, üzemeltetési díjak	9 466	9 704
Irodai szolgáltatások	0	0
Karbantartási költségek	833	318
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	55	121
Adótanácsadás	0	0
Összesen	67 632	77 896

Egyéb szolgáltatások értéke:

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31. Összeg (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Összeg (e Ft)
Hatósági, igazgatási díjak	41	1 196
Bankköltség	707	1 003
Felügyeleti díj	300	0
Különféle egyéb költségek	6	0
Biztosítási díj	0	200
Összesen	1 054	2 399

Eladott szolgáltatások értéke:

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31. Összeg (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Összeg (e Ft)
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 507	10 080

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása: Munkavállalók bér és létszámadatai:

Allománycsoport	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01-2024.12.31.
Átlagos statisztikai létszám (fő)	10	10
Béreköltség (Alkalmazotti és Megbízási jogviszony) (e Ft)	64 472	72 734
Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)	173	62
Összesen (e Ft)	64 645	72 796

Bérfelrakások	2023.01.01-2023.12.31. Összesen (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	7 617	9 100
Szakképzési hozzájárulás	0	0
Egyéb bérfelrakások	2	4
Összesen	7 619	9 104

Az egyéb ráfordítások alakulása:

Költségcsoport	2023.01.01-2023.12.31. Összesen (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Összesen (e Ft)
Kerekítési ráfordítás	262	44
Iparüzési adó	1 961	3 367
Cégaudó	574	492
Bírság, kamat	0	0
Adóalap növelő tételek	0	677
Összesen	2 797	4 580

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

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

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31. Összesen (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Összesen (e Ft)
Egyéb kapott kamat	1	2
Átváltási, értékeléskori árfolyamnyereség	293	9 064
Összesen	294	9 066

Pénzügyi műveletek ráfordításai:

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31. Összesen (e Ft)	2024.01.01-2024.12.31. Összesen (e Ft)
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	38	0
Átváltási, értékeléskori árfolyamnyereség	7 155	181
Összesen	7 193	181

Társasági adóalapot módosító tételek:

Megnevezés	2024.12.31. (e Ft)
Adózás előtti eredmény	10 458
Adóalap csökkentő	97
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	97
Adóalap növelő	774
Nem vállalkozási célú felhasználás	677
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	97
TAO alap	11 135

Társasági adófizetés:

Megnevezés	2023. (e Ft)	2024. (e Ft)
TAO kötelezettség	203	1 002

V. Mérlegen kívüli tételek

A Társaságnak mérlegen kívüli tételei nincsenek.

Társaság ellen indított perek:

A Társaság ellen nem volt indított, és nincs folyamatban levő per.

VI. Mutatószámok

Mutató megnevezése	Mutató számítási mód	2023.12.31	2024.12.31	Változás
Saját tőke aránya/Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Források	92,42%	87,53%	-4,89%
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök	0,08%	0,07%	0,01%
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	1182,17	1284,94	102,77
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	1182,17	1284,94	102,77
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök	5,28%	8,19%	2,91%
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	5,71%	9,08%	3,37%
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	3,04%	6,43%	3,39%
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	17,06	10,69	-6,37
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	17,52	10,98	-6,54
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	-38,41%	6,59%	45,00%
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény (ROA)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	-45,90%	5,780%	51,68%
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	-46,08%	5,22%	51,30%
EBITDA (kamatok és adók előtti eredményesség)	<u>(Üzemi eredmény+amortizáció)</u> Értékesítés nettó árbevétele	-39,72%	0,92%	40,64%
Tőkemegtérülés (ROE)	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök	-35,50%	5,94%	41,44%

VII. CASH FLOW 2024

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

Időszak: 2024.01.01 - 2024.12.31

		Előző év	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-43.901	7.833
1a.	Adózás előtti eredmény	+	-52.627
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		10.458
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	-52.627
2.	Elszámolt amortizáció	+	56
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	295
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	1.066
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	113
9.	Vevőkövetelés változása	+	-1.595
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	-1.324
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	8.723
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	203
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	1.002
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-53	-95
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	-53
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)	39.982	1
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
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	-	-18
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-40.000
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-3.972	7.739
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	-3.972	7.739

VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉS

A mérleg fordulónapja utáni lényeges események, folyamatok

A társaság életében a mérleg fordulónapja után 2025.05.06-val megszűnt az Igazgatóság. Vezérigazgató került kinevezésre Pótz-Nagy Ágoston személyében. A Felügyelőbizottság változatlan összetételben folytatja munkáját.

A fejlődés várható iránya

A társaság kialakult üzletpolitikáján nem változtat. A fejlődés várható iránya a meglévő alapok befektetési lehetőségeinek bővítése, új befektetési és magántőkealapok nyitása, az alapok befektetőinek piaci hozamszint feletti jövedelemhez való juttatása, az alapkezelő jövedelmező, előírások szerinti működése mellett.