

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Vélemény

Elvégeztük a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt.** (Székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22.; Cg. 01-10-049958 „a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **130 337** ezer Ft, az adózott eredmény **64 334** ezer Ft veszteség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. 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 Társaság 2021. 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 Társaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően 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 végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények

között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. május 25.

Dr. Sugár Dezső

ügyvezető igazgató

K-E-S AUDIT Kft.

1054 Budapest, Báthori u. 20. 3/1.

MKVK nyilv. sz.:001587

Tatár Emese

kamarai tag könyvvizsgáló

MKVK nyilv. sz.: 006433

Befektetési szolg.min.sz.: EBV006433

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottuk.

M É R L E G "A" 2021**B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt**

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

ESZKÖZÖK		Előző év	Módosítás	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft	1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	122		119
I.	Immateriális javak	0		0
II.	Tárgyi eszközök	122		119
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	122		119
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
B.	Forgóeszközök	111.948		129.578
I.	Készletek	0		0
II.	Követelések	926		4.232
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	756		3.766
6.	Egyéb követelések	170		466
III.	Értékpapírok	0		0
IV.	Pénzeszközök	111.022		125.346
1.	Pénztár, csekkek	60		14
2.	Bankbetétek	110.962		125.332
C.	Aktív időbeli elhatárolások	53		640
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	53		640
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		112.123		130.337

M É R L E G "A" 2021**B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt**

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

FORRÁSOK

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D. Saját tőke	107.002		122.669
I. Jegyzett tőke	100.000		100.000
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III. Tőketartalék	0		0
IV. Eredménytartalék	-53.328		-109.997
V. Lekötött tartalék	117.000		197.000
VI. Értékelési tartalék	0		0
VII. Adózott eredmény	-56.670		-64.334
E. Céltartalékok	0		0
F. Kötelezettségek	3.316		6.745
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	3.316		6.745
1. Rövid lejáratú kölcsönök			47
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	849		2.359
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2.467		4.339
G. Passzív időbeli elhatárolások	1.805		923
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1.805		923
FORRÁSOK ÖSSZESEN	112.123		130.337

Budapest, 2022.05.25.

cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2021**Összköltség****B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt**

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	9.552		18.258
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	9.552		18.258
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III. Egyéb bevételek	1		3
05. Anyagköltség	83		368
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	43.002		37.822
07. Egyéb szolgáltatások értéke	549		594
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1.633		1.685
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	45.267		40.469
10. Bérköltség	17.792		35.975
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések			104
12. Bérjárulékok	2.996		5.819
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	20.788		41.898
VI. Értékcsökkenési leírás	2		57
VII. Egyéb ráfordítások	160		165
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-56.664		-64.328
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	11		12
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			15
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	11		27
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0		0
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	11		27
C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	-56.653		-64.301
X. Adófizetési kötelezettség	17		33
D. Adózott eredmény (+-C-X)	-56.670		-64.334

Budapest, 2022.05.25.

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

2021. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2022.05.25.

László János
igazgatósági tag

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

I. Általános rész

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

A Társaság alaptevékenysége: 6630'08 Alapkezelés.

Alapkezelésre jogosító MNB tevékenységi engedély határozati száma:

H-EN-III-198/2019.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.

A tulajdonos adatai:

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

A Társaság képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Hülvely István György	1023 Budapest, Vérhalom utca 14-16. A. ép. TT 27.
László János	1061 Budapest, Andrássy út 2. 3/4.
Pilhál Zsolt	1223 Budapest, Barátcinege utca 3.
Pótz-Nagy Ágoston	1042 Budapest, Szent István tér 5. 1. emelet 11.
Balogh László	CH 6314 Unterägeri Zugerstrasse 38.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: ARKCONSULTING Kft., elérhetősége: 1064 Budapest, Izabella utca 66. 3. emelet 26.

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

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

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

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

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 863.600 Ft díjat számít fel.

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

A Társaság a tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap, zártkörű, zártvégű ingatlan alap, mely 5 Részalapról áll, 2031.12.30-ig tartó futamidővel. Az Esernyőalap által kezelt vagyon értéke 2021.12.31-én: 1.929millió forint.

A B-Venture Kockázati Tőkealap zártkörű, zártvégű tőkealap, futamidő vége: 2027.05.26. Az Alap által kezelt vagyon: 244millió forint.

A Társaság számviteli politikájának főbb elemei

A mérlegkészítés pénzneme: ezer Ft.

A mérleg fordulónapja:2021.12.31

A mérlegkészítés időpontja 2022.02.28.

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

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

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

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

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

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

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

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

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 100.000 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, illetve 50.000,-Ft, vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

A Társaság egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és 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.

Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

A befektetett pénzügyi eszközök körébe tartozó vagyontárgyak fő szabályként beszerzési értéken kerülnek állománybavételre, és a mérlegben is ezen az értéken szerepelnek. Mérlegkészítés előtt a befektetett pénzügyi eszközöket is egyedenként kerülnek értékelésre. A Társaság értékhelyesbítést nem számol el.

A részvények, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok évközi változásait a FIFO elv alkalmazásával kell könyvelni, ennek eredményeképpen az utoljára beszerzett értékpapírok adják az év végi értékpapír-állományt.

A gazdasági társaságokban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés után értékvesztést kell

elszámolni, ha a befektetés könyv szerinti értéke tartósan és jelentős összegben meghaladja a befektetés piaci értékét.

A követelések értékelése egyedileg, a mérlegkészítés napján történik.

Csak a társaság által elismert, elfogadott kötelezettséget lehet kimutatni, illetve azt, melynek értéke pontosan meghatározható. A kötelezettség elismerése szerződés teljesítéséhez kapcsolódik.

Kötelezettségek értékelésekor az óvatosság elvének érvényesítése érdekében a legmagasabb értékelés elvét kell alkalmazni.

Ennek megfelelően a kötelezettségek értékét, az elismert tartozás összegében, az azt növelő veszteségelemek (árfolyamveszteség) figyelembevételével kell meghatározni.

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

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

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

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

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

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózott eredmény az 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	14 338
Felügyelő bizottság	2 169
Összesen	16 507

2021-ban foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk:

Állomány csoport megnevezése	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Alkalmazotti Bérköltség (e Ft)	Személyi jellegű kifizetések (e Ft)
Teljes munkaidős	6	35 975	104

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

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

III. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Tárgyi eszközök:

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

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Üzemi gépek, berendezések	94	3	0	0	97
Értékcsökkenés összesen	94	3	0	0	97

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Tárgyi eszközök bruttó összesen	216	0	0	0	216
Terv szerinti écs. lineárisan	-94	-3	0	0	-97
Összesen	122	-3	0	0	119

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

Vevői követelések

Vevők	2020 Összeg (e Ft)	2021 Összeg (e Ft)
Belföldi vevők	756	3 766

Egyéb követelések bemutatása:

Egyéb követelések	2020 Összeg (e Ft)	2021 Összeg (e Ft)
Résalapokkal szembeni különadóhoz kapcsolódó követelés	70	178
Szállító túlfizetés	0	30
MNB Éves Alapkezelési díj túlfizetés	100	0
Óvadék	0	258
Összesen	170	466

Pénzeszközök:

Számlanév	2020.12.31. Egyenleg (eFt)	2021.12.31. Egyenleg (eFt)
Pénztár	60	14
Raiffeisen Bank Zrt HUF	110 962	125 317
Raiffeisen Bank Zrt EUR	0	15
Összesen:	111 022	125 346

Jelentősebb aktív időbeli elhatárolások:

Halasztott ráfordítások	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Költségek, ráfordítások AIE	53	935	348	640
Összesen	53	935	348	640

Saját tőke:

Jegyzett tőke:

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

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

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:

SAJÁT TŐKE	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)	Változás oka
Eredménytartalék	-53 328	0	56 670	-109 997	előző évi eredmény átvezetése
Lekötött tartalék	117 000	80	0	197 000	Tőkepótlás tulajdonostól
Adózott eredmény	-56 670	56 670	64 334	-64 334	Előző évi átvezetése, idei évi

Lekötött tartalék:

Lekötött tartalék	2020.Összeg (e Ft)	2021.Összeg (e Ft)
Lekötött tartalék pótbefizetésből	107 000	187 000
Lekötött tartalék szavatoló tőke	10 000	10 000
Összesen	117 000	197 000

Rövid lejáratú kölcsönök

Rövid lejáratú kölcsönök	2020.Összeg (e Ft)	2021.Összeg (e Ft)
Rövid lejáratú kölcsönök	0	47
Összesen	0	47

Szállítói kötelezettségek:

Szállítók felé tartozás	2020 Összeg (e Ft)	2021 Összeg (e Ft)
Belföldi szállítók	849	2 359

Egyéb kötelezettségek:

Egyéb kötelezettségek	2020 Összeg (e Ft)	2021 Összeg (e Ft)
Nettó bérek	1 312	2 328
Adók, járulékok	1 155	2 011
Összesen	2 467	4 339

A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél.

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

Jelentősebb passzív időbeli elhatárolások:

Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Záró (e Ft)
Informatikai szolgáltatás	652	50	652	50
Számviteli szolgáltatás	1154	873	1154	873
Összesen	1805	923	1806	923

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	2020. Árbevétel (e Ft)	2021. Árbevétel (e Ft)
Alapkezelési díj	7 919	16 572
Egyéb költségek tovább számlázása	1 633	1 686
Összesen	9 552	18 258

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

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

Megnevezés	2020. Bevétel (e Ft)	2021. Bevétel (e Ft)
Kerekítési különbözet	1	3
Összesen	1	3

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kapcsolt vállalkozástól származó bevétel nem volt.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az anyagköltség értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2020. Költség (e Ft)	2021. Költség (e Ft)
Tisztítószer	0	0
Egy éven belül elhasználódó eszközök	0	29
Irodaszerek	83	75
Rezsi költség	0	200
Dekoráció	0	64
Összesen	83	368

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

Költségcím	2020. Költségek (e Ft)	2021. Költségek (e Ft)
Futárdíj	13	0
Ingatlan bérleti díj	4 251	3 350
Utazási, kiküldetési költség	5	0
Számviteli szolgáltatás	4 260	4 145
Könyvvizsgálat	826	864
Jogi, ügyvédi szolgáltatás	7 600	4 527
Compliance, belső ellenőr, tanácsadás	1 620	1 397
Internet, domain	157	163
Telefonköltség	615	605
Informatikai szolgáltatás	10 344	14 263
Postaköltség	26	20
Közüzemi, üzemeltetési díjak	1 375	1 479
Irodai szolgáltatások	170	250
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	58	95
Eszközök, gépek bérleti díja	8 682	6 156
Adótanácsadás	3 000	508
Összesen	43 002	37 822

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	2020. Összeg (e Ft)	2021. Összeg (e Ft)
Hatósági, igazgatási díjak	90	18
Bankköltség	254	267
Alapkezelési díj	200	300
Különféle egyéb költségek	5	9
Összesen	549	594

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása:

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	2020.	2021.
Átlagos statisztikai létszám (fő)	5,93	6
Béreköltség (Alkalmazotti és Megbízási jogviszony) (e Ft)	17 792	35 975
Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)	0	104
Összesen (e Ft)	17 792	36 079

Bérbírálatok	2020. Összesen (e Ft)	2021. Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	2 745	5 306
Szakképzési hozzájárulás	251	513
Egyéb bérbírálatok	0	0
Összesen	2 996	5 819

Az egyéb ráfordítások alakulása:

Költségcsoport	2020. Költségek (e Ft)	2021. Költségek (e Ft)
Kerekítési ráfordítás	3	3
Iparüzési adó	157	162
Összesen	160	165

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

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

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

Megnevezés	2020. Bevétel (e Ft)	2021. Bevétel (e Ft)
Egyéb kapott kamat	11	27
Összesen	11	27

Társasági adóalapot módosító tételek

Megnevezés	Növelő tétel (e Ft)	Csökkentő tétel (e Ft)
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	3	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	0	3
Összesen	3	3

V. Mérlegen kívüli tételek

A Társaságnak mérlegen kívüli tételei nincsenek.

Társaság ellen indított perek:

A Társaság ellen nem volt indított, folyamatban levő per.

VI. Mutatószámok

Mutató megnevezése	Mutató számítási mód	2020.12.31	2021.12.31	Változás
Saját tőke aránya/Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Források	95,43%	94,12%	-1,31%
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök	0,11%	0,09%	-0,02%
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	878,30	1030,88	152,58
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	878,30	1030,88	152,58
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök	2,96%	5,17%	2,21%
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	3,10%	5,50 %	2,4%
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	2,23%	2,04%	-0,19%
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	33,48	18,58	-14,90
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	33,76	19,21	-14,55
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	-52,96%	-52,39%	-0,57%
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény (ROA)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	-593,10%	-352,03%	241,07%
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	-593,26%	-351,90%	241,36%
EBITDA (kamatok és adók előtti eredményesség)	<u>(Üzemi eredmény+amortizáció)</u> Értékesítés nettó árbevétele	-593,18%	-352,49%	240,69%
Tőkemegtérülés (ROE)	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök	-50,53%	-49,35%	-1,18%

CASH FLOW 2021

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

		Előző év	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-58.134	-65.669
1a.	Adózás előtti eredmény	+	-56.653
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	-56.653
2.	Elszámolt amortizáció	+	2
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	-1.397
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	1.090
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	-399
9.	Vevőkövetelés változása	+	-756
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	-11
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	7
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	-17
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	-33
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	0	-54
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	
15.	Befektetett eszközök eladása	+	-54
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)	71.000	80.047
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	47
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	71.000
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	12.866	14.324
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	12.866	14.324

Budapest, 2022.05.25.

.....
Cégszerű aláírás

Alapítói Határozatok

- kivonat -

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 2022. május 25. napján meghozta az alábbi határozatokat.

1/2022. (05.25.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító a Társaság Igazgatósága előterjesztésének megfelelő tartalommal a könyvvizsgálói jelentés és a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében, elfogadja a **Társaság** 2021. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti beszámolóját, annak részeként a **Társaság** mérlegét, eredménykimutatását, valamint a kiegészítő mellékletet az eszközök és források egymással egyező **130.337E Ft** mérlegfőösszege és **64.334E Ft adózott eredmény (veszteség)** mellett. Az Alapító rögzíti, hogy az adózott eredményre tekintettel az osztalékfizetés feltételei nem állnak fenn.

2/2022. (05.25.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító az előterjesztésének megfelelő tartalommal, a könyvvizsgálói jelentés, valamint a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében elfogadja a **Társaság** 2021. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti üzleti jelentését.

K.m.f.

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