

Adószám: 27983908-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

2022. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ



Selection Capital
Ingatlan Alapkezelő Zrt.
1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.
Adószám : 27983908-1-41

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

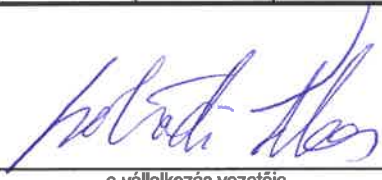
(1)

Eszközök (aktívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	4 945	0	5 275
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	3 013	0	3 653
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	3 013		3 653
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	1 932	0	1 622
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 932		1 622
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	0	0	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2023. április 27.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(2)

Eszközök (aktívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	317 603	0	345 184
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	0
31	1. Anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	7 314	0	33 628
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			30 247
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Váltókövetelések			
43	6. Egyéb követelések	7 314		3 381
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	310 289	0	311 556
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	310 289		311 556
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	637	0	905
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	637		905
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	323 185	0	351 364

Budapest, 2023. április 27.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	139 717	0	142 669
62	I. JEGYZETT TŐKE	33 000		33 000
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK	267 000		267 000
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-41 548		-160 284
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-118 735		2 953
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	179 147	0	192 301
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	170 000	0	180 000
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	170 000		180 000
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2023. április 27.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	40	0	0
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykiadásából			
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	40		
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	9 107	0	12 301
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	2. Rövid lejáratú hitelek			
96	3. Vevőtől kapott előlegek			
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 420		3 365
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6 687		8 936
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	4 321	0	16 394
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 321		16 394
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	323 185	0	351 364

Budapest, 2023. április 27.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele			161 289
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	0	0	161 289
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3+4)	0	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	55		4
8	Ebből: visszairt értékesztés			
9	05. Anyagköltség	1 727		2 186
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	27 051		51 128
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	206		1 077
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	28 984	0	54 391
15	10. Bérköltség	68 128		76 377
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 715		2 706
17	12. Bérjárulékok	10 890		9 872
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	85 733	0	88 955
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 505		1 551
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	50		2 412
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I-II+III-IV-V-VI-VII)	-116 217	0	13 984

Budapest, 2023. április 27.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12.31

Fordulónap: 2022. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(2)

EUR

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	13		2 809
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 669		413
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	1 682	0	3 222
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 430		8 990
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 495		8 990
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	767		4 963
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	4 197	0	13 953
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	-2 515	0	-10 731
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-118 732	0	3 253
48	X. Adófizetési kötelezettség	3		300
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-118 735	0	2 953

Budapest, 2023. április 27.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Adószám: 27983908-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

2022. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE



Selection Capital
Ingatlan Alapkezelő Zrt.
1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.
Adószám : 27983908-1-41

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 Székhely: 1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.
 Cégj.szám: 01-10-140897
 Adószám: 27983908-1-41
 Stat.szám: 27983908-6630-114-01
 Honlap: www.selectioncapital.hu

Alakulás időpontja: 2020.06.09.
 Alakulás típusa: Jogelőd nélküli alakulás
 Törzstőke nagysága: 33 000 EUR
 Tárgyévi mérlegfőösszeg: 351 364 EUR

Beszámoló időszaka: 2022.01.01. - 2022.12.31.
 A vállalkozás részvénytársaságként működik, a könyveit EUR-ban vezeti.
 Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés
 MNB engedély száma: H-EN-III-190/2021
 MNB engedély kelte: 2021. április 23.

A Társaság az alapkezelési tevékenységet 2022. évben kezdte el.

Részvények összetétele:

Megnevezés	Darabszám	EUR/db	Névérték összesen	Részvények típusa
Törzsrészvény „A” sorozat	31	1 000	31 000	névre szóló törzsrészvény
Vételi jogot biztosító elsőbbségi részvény „A” sorozat	1	1 000	1 000	névre szóló elsőbbségi részvény
Vételi és eladási jogot biztosító elsőbbségi részvény „A” sorozat	1	1 000	1 000	névre szóló elsőbbségi részvény
Összesen	33		33 000	

Név (cégnév)	Részvények száma	Összesített részesedés tulajdoni hányad szerint	Összesített részesedés szavazati hányad szerint
PROFORM Ingatlanbefektetési Zrt.	21 db Törzsrészvény "A" sorozat	66,67%	66,67%
	1 db "A" sorozatú vételi jogot biztosító elsőbbségi részvény		
Csobádi Ákos Lajos	10 db Törzsrészvény "A" sorozat	33,33%	33,33%
	1 db "A" sorozatú vételi és eladási jogot biztosító elsőbbségi részvény		



2. Szervezeti adatok

Felügyelőbizottság tagjai:

Olasz Attila (1063 Budapest, Szív utca 42. 3. em. 20. ajtó)

Tóth Lóránd István (1037 Budapest, Perényi út 33. 21. ép. fsz. 2. ajtó)

Gagyipálffy András Gábor (1124 Budapest, Fodor utca 54/B. fsz. 2. ajtó)

Az ügyvezetés típusa egyszemélyes igazgatóság.

A beszámoló aláírására kötelezett:

Csobádi Ákos Lajos vezérigazgató (1034 Budapest, Szőlő utca 9-11. 1. em. 2. ajtó)

A Társaság jogszabály alapján könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgálatot a Két Calculus Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft. (1039 Budapest, szabadság utca 1.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Dr. Bor Zoltán (kamarai tagsági szám: 001126)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 600 eFt+áfa

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató alkalmazottja, tagja:

Név: Bereczki Ágnes

Elérhetőség: 1222 Budapest, Mező utca 43/B III. 5.

Regisztrációs szám: 200752

Jelen kiegészítő melléklet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. kormányrendelet által meghatározott információkat, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 16.§. (5) bekezdése alapján azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából jelentős. A jelentőség a költség-haszon összevetésének elve alapján került meghatározásra.

3. Számviteli politika meghatározó elemei

A vállalkozás számviteli politikáját a számviteli törvény előírásaival összhangban alakította ki.

Beszámoló formája: Éves

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: EUR

Mérleg fordulónapja: 2022.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2023.03.31.

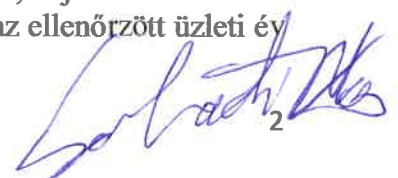
A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

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.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

Jelentős összegűnek minősül a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év



mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot

4. Értékelési eljárások bemutatása

Bekerülési érték: Az immateriális javak beszerzési értékét beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatja ki. A tárgyi eszközöket beszerzési áron, az értékcsökkenési leírással csökkentve mutatja ki.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése az eszköz bekerülési (bruttó) értéke alapján az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása, erkölcsi avulása, és az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a vállalkozás az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmaz.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100 eFt 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:

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot.

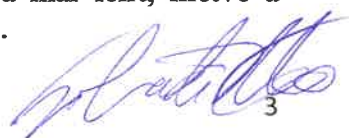
Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megtervezésekor figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.



Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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

Az EUR-tól eltérő devizanemben nyilvántartott pénzeszközök, követelések, kötelezettségek értékelése az MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

<i>Tárgyév:</i>	40,60%	<i>Előző év:</i>	43,23%	<i>Változás:</i>	-2,63
-----------------	--------	------------------	--------	------------------	-------

Forgótőke - saját tőke aránya:

Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás – rövid lejáratú kötelezettség) / mérlegfőösszeg:

<i>Tárgyév:</i>	233,96%	<i>Előző év:</i>	221,26%	<i>Változás:</i>	12,70
-----------------	---------	------------------	---------	------------------	-------

Saját tőke - jegyzett tőke aránya:

Saját tőke / jegyzett tőke:

<i>Tárgyév:</i>	432,33%	<i>Előző év:</i>	423,38%	<i>Változás:</i>	8,95
-----------------	---------	------------------	---------	------------------	------

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

<i>Tárgyév:</i>	28,06	<i>Előző év:</i>	34,87	<i>Változás:</i>	-6,81
-----------------	-------	------------------	-------	------------------	-------

Likviditási (II) mutató:

(Forgóeszközök – készletek - követelések) / rövid lejáratú kötelezettség:

<i>Tárgyév:</i>	25,33	<i>Előző év:</i>	34,07	<i>Változás:</i>	-8,74
-----------------	-------	------------------	-------	------------------	-------



II. SPECIFIKUS RÉSZ

A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak

Immateriális javak bruttó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	3 052	1 083	0	0	4 135
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	3 277	1 083	0	0	4 360

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	39	443	0	0	482
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	264	443	0	0	707

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	3 013	640	0	0	3 653
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Összesen	3 013	640	0	0	3 653

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 913	798	0	0	4 711
Összesen	3 913	798	0	0	4 711

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 981	1 108	0	0	3 089
Összesen	1 981	1 108	0	0	3 089

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 932	-310	0	0	1 622
Összesen	1 932	-310	0	0	1 622

A vállalkozás a tárgyévben érték helyesbítés lehetőségével nem élt.

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el terven felüli értékcsökkenést.

Vevőkövetelések

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Követelések szolgáltatás nyújtásból	0	30 247
Összesen	0	30 247

A mérleg fordulónapján fennálló vevőkövetelés a mérlegkészítés napjáig befolyt.

Egyéb követelések:

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Adott előleg	7 314	2 496
Kezelt befektetési alappal szembeni követelés (különadó)	0	885
Összesen	7 314	3 381

A mérlegfordulónapon nem állt fenn követelés kapcsolt vállalkozásokkal szemben.

Pénzeszközök

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Pénzeszközök EUR	299 655	271 014
Pénzeszközök HUF	10 634	40 542
Összesen	310 289	311 556

A forint devizanemű bankszámla egyenlege az MNB által közzétett, a mérlegfordulónapján érvényes árfolyamon került kimutatásra.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Informatikai szolgáltatás	612	739
Közütemi szolgáltatások	0	142
Biztosítási díj	25	24
Összesen	637	905



2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Jegyzett tőke	33 000	0	0	0	33 000
Tőketartalék	267 000	0	0	0	267 000
Eredménytartalék	-41 548	0		-118 736	-160 284
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	-118 735	2 953	0	118 735	2 953
Összesen	139 717	2 953	0	-1	142 669

A saját tőke a tárgyévi eredmény összegével változott. Az osztalékfizetés feltételei nem állnak fenn, ezért a 2022. évi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében a Társaság többségi részvényese 300 000 EUR összegű hitelkeretet biztosított a Társaság részére. A keretszerződésben foglalt feltételek megfelelnek az alárendelt kölcsön feltételeinek, így a keretszerződés alapján igénybe vett összeget a Társaság hátrasorolt kötelezettségként mutatja ki. A tárgyév végéig lehívott kölcsön összege 180 000 EUR, melyből 5 éven túl esedékes összeg 10 000 EUR. A kölcsön és annak kamata a lehívástól számított 6 év elteltével egy összegben esedékes, a kamat mértéke éves 5%.

A hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség.

Szállítók

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Kötelezettség szállítók felé	2 420	3 365
Összesen	2 420	3 365

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Jövedelemelszámolási számla	3 740	3 857
Bérhez kapcsolódó adók és járulékok	2 875	2 262
Helyi iparüzési adó kötelezettség	0	1 591
Befektetési alapot terhelő különadó	0	889
Társasági adó	3	300
Telefon készülék törlesztés	69	37
Összesen	6 687	8 936



Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A mérlegfordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Tiszteletdíj és járuléka	1 653	1 524
Jutalom és járuléka	0	3 147
Számviteli szolgáltatás	172	238
Telefonköltség	2	0
Hátrasorolt kötelezettség kamata	2 495	11 485
Összesen	4 322	13 247

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele a létesítő okiratban megjelölt tevékenység szerinti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2021. év EUR	Árbevétel 2022. év EUR
6630	Alapkezelés	0	161 289
Összesen		0	161 289

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség 2021. év EUR	Költség 2022. év EUR
Rendszer és licence díjak	5 467	14 546
Bérleti és üzemeltetési díjak	10 065	10 568
Informatikai szolgáltatás	0	8 422
Pénzügyi üzletviteli tanácsadás	2 843	4 998
Számviteli és adminisztrációs szolgáltatások	7 333	8 710
Jogi szolgáltatás	0	1 951
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	886	1 405
Telefon, internet	0	528
Hirdetés, reklám	457	0
Igénybe vett szolgáltatások összesen	27 051	51 128

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	Ráfordítások 2021. év EUR	Ráfordítások 2022. év EUR
Helyi iparűzési adó	0	1 591
MNB részére fizetett felügyeleti díj	0	813
Egyéb	50	8
Igénybe vett szolgáltatások összesen	50	2 412



Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2022. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Forgóeszközök között kimutatott kölcsön kamata	13	2 809
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 669	413
Összesen	1 682	3 222

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2021.12.31. EUR	2022.12.31. EUR
Kölcsönök után fizetendő kamat	0	8 990
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	0	8 990
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	1 407	4 581
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztesége		382
Összesen	1 407	13 953

A tárgyévben, illetve az azt megelőző évben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás nem keletkezett.

Társasági adó levezetése	2021. év EUR	2022.év EUR
Adózás előtti eredmény	-118 732	3 253
Adóalap növelő tételek		
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	1 505	1 551
Adóalap csökkentő tételek		
Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	-1 505	-1 475
Adóalap	-118 732	3 329
Számított adó	3	300

A tárgyévet megelőző évben a társaság a jövedelem- (nyereség) minimum alapján határozta meg a fizetendő adó összegét. A tárgyévben a számított adóalap meghaladta a jövedelem- (nyereség) minimum előírás alapján számított összeget, így a fizetendő társasági adót az általános szabályok alkalmazásával határozta meg a társaság.



III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2021. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség EUR	Személyi jellegű egyéb kifizetések EUR	Bérbírálatok EUR
Szellemi	2	65 128	6 715	10 425
Tiszteletdíjak		3 000	0	465
Összesen	2	68 128	6 715	10 890

Munkavállalók bér és létszámadatai 2022. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség EUR	Személyi jellegű egyéb kifizetések EUR	Bérbírálatok EUR
Szellemi	2	73 667	2 706	9 520
Tiszteletdíjak		2 710	0	352
Összesen	2	76 377	2 706	9 872

A felügyelő bizottság tagjait 2022. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 2 710 EUR tiszteletdíj illette meg. A vezérigazgató részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem 2021., sem 2022. évben a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

Környezetvédelemmel kapcsolatos információk: A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik. A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett.



Cash-Flow kimutatás (adatok EUR-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021. év	Tárgyév 2022. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-120 540	-7 055
1a	Adózás előtti eredmény ±	-118 732	3 253
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-47	-203
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	-118 779	3 050
2	Elszámolt amortizáció +	1 505	1 551
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	1 305	905
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	828	2 248
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	2 392	12 073
9	Vevőkövetelés változása ±		-30 247
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-7 314	-3 933
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-477	-268
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-300
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-5 594	-1 881
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-5 594	-1 881
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	426 540	10 000
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	256 500	
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +	170 040	10 000
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	300 406	1 064
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	47	203
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	300 453	1 267

IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A 327/2009. kormányrendelet előírásai alapján a társaság az alábbi információkat teszi közzé:

A Társaság 2021. április 23-án kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2022. február hónapban kezdte meg.

A Társaság nem nyújtott határon átnyúló szolgáltatást.

A Társaság sem a tárgyévben, sem az azt megelőző évben nem kötött származékos ügyletet, az általa kezelt alapok vonatkozásában tőke megóvására, illetve hozamra vonatkozó ígéretet nem tett, garanciát nem vállalt.

A Társaság által kezelt befektetési alapok megnevezése, típusa, nettó eszközértéke a tárgyévet megelőző év, valamint a tárgyév utolsó forgalmazási napján az alábbi:

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2021.12.31.	Nettó Eszközérték 2022.12.29.	Devizanem
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000729215	Ingatlan	Zártkörű	-	2 705 653 127	HUF
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000729223	Ingatlan	Zártkörű	-	856 188 636	HUF

A társaság nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz.

Budapest, 2023. április 27.



Csobádi Ákos Lajos
vezérigazgató