

Adószám: 27983908-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

**2023. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓ**



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)	5 275	0	9 383
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	3 653	0	2 834
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	3 653		2 834
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)	1 622	0	1 324
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 622		1 324
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	5 225
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			5 225
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, 2024. május 22.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

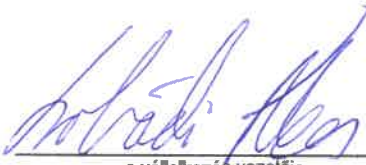
Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-140897
Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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)	345 184	0	1 642 358	
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	0	248	
31	1. Anyagok				
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek				
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok				
34	4. Késztermékek				
35	5. Áruk			248	
36	6. Készletekre adott előlegek				
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	33 628	0	1 323 059	
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	30 247		12 804	
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			2 496	
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	3 381		1 307 759	
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 részesedéd				
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)	311 556	0	319 051	
54	1. Pénztár, csekkek				
55	2. Bankbetétek	311 556		319 051	
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	905	0	1 335	
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			146	
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	905		1 189	
59	3. Halasztott ráfordítások				
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	351 364	0	1 653 076	

Budapest, 2024. május 22.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

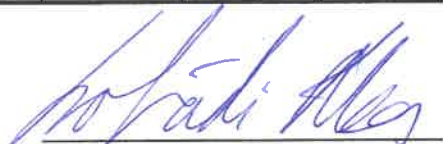
(3)

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)	142 669	0	122 984
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	-160 284		-157 331
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	2 953		-19 685
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)	192 301	0	1 506 392
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	180 000	0	180 000
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	180 000		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, 2024. május 22.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140897

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. 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)	0	0	0
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
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			
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	12 301	0	1 326 392
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)	3 365		3 182
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			275
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	8 936		1 322 935
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	16 394	0	23 700
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	16 394		23 700
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	351 364	0	1 653 076

Budapest, 2024. május 22.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-140897
Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS (1)
(összköltség eljárással)

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		169 658
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	161 289	0	169 658
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	4		4
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	2 186		2 658
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	51 128		57 913
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 077		413
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	54 391	0	60 984
15	10. Bérköltség	76 377		96 463
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 706		5 129
17	12. Bérjárulékok	9 872		12 714
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	88 955	0	114 306
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 551		2 504
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2 412		9 770
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	13 984	0	-17 902

Budapest, 2024. május 22.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjele: 27983908-6630-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-140897
Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS (2)
(össz költség eljárással)

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 (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			25
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			25
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 809		5 261
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	413		4 160
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	3 222	0	9 446
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	8 990		9 000
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	8 990		9 000
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4 963		2 229
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	13 953	0	11 229
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-10 731	0	-1 783
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	3 253	0	-19 685
48	X. Adófizetési kötelezettség	300		0
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	2 953	0	-19 685

Budapest, 2024. május 22.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Adószám: 27983908-1-41

Cégjegyzékszám: 01-10-140897

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1037 Budapest, Szépvölgyi út 39.

**2023. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**



I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás adatai

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: 1 653 076 EUR

Beszámoló időszaka: 2023.01.01. - 2023.12.31.
 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		

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

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)

Gagy-Pálffy 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 BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. (1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.; kamarai nyilvántartási szám: 002387) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Baumgartner Ferenc (kamarai nyilvántartási száma: 002955)

A beszámoló könyvvizsgálatának díja: 800 ezer Ft + 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 beszámoló

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: EUR

Mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2024.03.31.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

A Társaság a felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván.

4. Értékelési eljárások bemutatása

Bekerülési érték: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök beszerzési áron, az amortizációval, illetve értékcsökkenési leírással csökkentve kerülnek kimutatásra.

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.

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.

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

A Társaság nem él a sem a piaci értéken, sem a valós értéken történő értékelés lehetőségével.

A könyvvizetés devizanemétől eltérő devizanemben fennálló követelések, kötelezettségek, pénzeszközök értékelése:

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

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás

Kivételes nagyságúnak minősül az a bevétel, amely egy gazdasági eseményből ered, és összege eléri vagy meghaladja adott évi összes bevétel 30%-át.

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Kivételes nagyságúnak minősül a költség vagy ráfordítás, ha az egy gazdasági eseményből ered, és összege eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költség és ráfordítás együttes értékének 30%-át.

Kivételes előfordulású bevétel, költség, ráfordítás - minden olyan bevétel, költség vagy ráfordítás, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

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. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Tőkeerősség:

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

<i>Tárgyév:</i>	7,44%	<i>Előző év:</i>	40,60%	<i>Változás:</i>	-33,16
-----------------	-------	------------------	--------	------------------	--------

Forgótőke - saját tőke aránya:

Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás – rövid lejáratú kötelezettség / saját tőke:

<i>Tárgyév:</i>	258,00%	<i>Előző év:</i>	233,96%	<i>Változás:</i>	24,04
-----------------	---------	------------------	---------	------------------	-------

Saját tőke - jegyzett tőke aránya:

Saját tőke / jegyzett tőke:

<i>Tárgyév:</i>	372,68%	<i>Előző év:</i>	432,33%	<i>Változás:</i>	-59,65
-----------------	---------	------------------	---------	------------------	--------

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likviditási mutató:

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

<i>Tárgyév:</i>	1,24	<i>Előző év:</i>	28,06	<i>Változás:</i>	-26,82
-----------------	------	------------------	-------	------------------	--------

Likviditási (II) mutató:

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

<i>Tárgyév:</i>	0,24	<i>Előző év:</i>	25,33	<i>Változás:</i>	-25,09
-----------------	------	------------------	-------	------------------	--------

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	4 135	195	0	0	4 330
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	4 360	195	0	0	4 555

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	482	1 014	0	0	1 496
Szellemi termékek	225	0	0	0	225
Összesen	707	1 014	0	0	1 721

Immateriális javak nettó értékének változása:

Immateriális javak	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Vagyoni értékű jogok	3 653	0	819	0	2 834
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Összesen	3 653	0	819	0	2 834

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 711	1 192	0	0	5 903
Összesen	4 711	1 192	0	0	5 903

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó EUR	Növekedés EUR	Csökkenés EUR	Átsorolás EUR	Záró EUR
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 089	1 490	0	0	4 579
Összesen	3 089	1 490	0	0	4 579

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. 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	1 622	0	298	0	1 324
Összesen	1 622	0	298	0	1 324

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítés lehetőségével nem élt, továbbá nem számolt el terven felüli értékcsökkenést.

Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság 2023. évben 2 000 eFt összegű kölcsönt nyújtott kapcsolt vállalkozás részére. A kölcsön lejáratát 2027. szeptember 30.

Készletek

A számviteli előírásoknak megfelelően a Társaság készletként mutatta ki az tárgyévben igénybe vett, következő üzleti évben továbbszámlázott szolgáltatás bekerülési értékét. A készletek mérleg fordulónapi értéke 248 EUR.

Vevőkövetelések

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Követelések szolgáltatás nyújtásból	30 247	12 804
Összesen	30 247	12 804

A mérleg fordulónapján fennálló vevőkövetelés a mérlegkészítés napjáig befolyt.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés összege a mérlegfordulónapon 2 496 EUR.

Egyéb követelések:

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Befektetőkkel szembeni követelés új befektetési alap jegyzésével kapcsolatban	0	1 306 250
Adott előleg	2 496	0
Különadó követelés befektetési alaptól	885	1 429
Társasági adó túlfizetés	0	80
Összesen	3 381	1 307 759

A tárgyév végén a Társaság sikeresen lebonyolította a New Palace III. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap jegyzését. A befektetők által jegyzett 500 000 000 Ft összeget, melynek euróban kifejezett értéke 1 306 250 EUR a mérleg fordulónapján a Társaság befektetőkkel szembeni követelésként és a jegyzést bonyolító bankkal szembeni kötelezettségként mutatta ki, tekintettel arra, hogy a jegyzést bonyolító bank a lejegyzett összeget az Alapkezelő ügyfélszámláján 2023. december hónapban terhelte és átvezette az alap

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

nevére megnyitott technikai számlára. A jegyzés összege 2024. március 27-én került jóváírásra Alapkezelő ügyfélszámláján, így a befektetőkkel szembeni követelés ezen a napon megszűnt. Az új alapot 2024. február 15-én vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank.

Pénzeszközök

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Éven belül lekötött betét EUR	0	280 000
Látra szóló pénzeszközök EUR	271 014	23 282
Látra szóló pénzeszközök HUF	40 542	15 769
Összesen	311 556	319 051

A forintba szóló pénzeszközök értéke az MNB által közzétett, a mérlegfordulónapján érvényes árfolyamon került kimutatásra.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Lekötött betét után járó kamat	0	120
Adott kölcsön után járó kamat	0	26
Összesen	0	146

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Informatikai szolgáltatás	739	1 160
Biztosítási díj	24	29
Közüzemai szolgáltatások	142	0
Összesen	905	1 189

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	-160 284	0		2 953	-157 331
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	2 953	0	-19 685	-2 953	-19 685
Összesen	142 669	0	-19 685	0	122 984

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

A saját tőke a tárgyévi eredmény összegével változott. Az osztalékfizetés feltételei nem állnak fenn, ezért a 2023. évi adózott eredmény veszteség 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 tárgyévi végéig lehívott kölcsön összege 180 000 EUR, mely 5 éven belül esedékes. 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.

A mérleg fordulónapját követően a felek a kölcsön lejáratát 2030. december 31-re módosították.

Szállítók

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Kötelezettség szállítók felé	3 365	3 182
Összesen	3 365	3 182

Kapcsolt vállalkozás felé fennálló szállítói tartozás 275 EUR, amely a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben mérleg soron került kimutatásra.

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Bankkal szembeni kötelezettség új befektetési alap jegyzésével kapcsolatban	0	1 306 250
Jövedelemelszámolási számla	3 857	5 813
Bérhez kapcsolódó adók és járulékok	2 262	3 822
Felügyelettel szembeni kötelezettség	0	2 874
Helyi iparűzési adó kötelezettség	1 591	1 676
Befektetési alapot terhelő különadó	889	1 429
Innovációs járulék kötelezettség	0	1 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	37	71
Társasági adó	300	0
Összesen	8 936	1 322 935

A bankkal szembeni kötelezettség új alap jegyzéséhez kapcsolódik. A jegyzéssel kapcsolatos további információ a egyéb követelések bemutatásánál található.

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb tételei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Hátrasorolt kötelezettség kamata	11 485	20 484
Tiszteletdíj és járuléka	1 524	1 640
Könyvvizsgálat díja	0	1 327
Számviteli szolgáltatás	238	249
Jutalom és járuléka	3 147	0
Összesen	16 394	23 700

C) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

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

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2023. év EUR	Árbevétel 2023. év EUR
6630	Alapkezelés	161 289	169 658
Összesen		161 289	169 658

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség 2022. év EUR	Költség 2023. év EUR
Informatikai szolgáltatás	8 422	13 747
Rendszer és licence díjak	14 546	10 870
Számviteli és adminisztrációs szolgáltatások	8 710	10 782
Iroda bérleti és üzemeltetési díjak	10 568	9 130
Pénzügyi üzletviteli tanácsadás	4 998	8 111
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 405	2 567
Jogi szolgáltatás	1 951	1 847
Telefon, internet	528	859
Igénybe vett szolgáltatások összesen	51 128	57 913

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	Ráfordítások 2022. év EUR	Ráfordítások 2023. év EUR
Helyi iparűzési adó	1 591	5 004
Fizetett bírság, késedelmi pótlék	0	2 918
Innovációs járulék	0	1 000
MNB részére fizetett felügyeleti díj	813	771
Egyéb	8	77
Egyéb ráfordítások összesen	2 412	9 770

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Befektetett eszközök között kimutatott eszközök kamata	0	25
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	25
Forgóeszközök között kimutatott eszközök kamata	2 809	5 261
- ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	0	0
EUR-tól eltérő pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztése	413	4 060
EUR-tól eltérő pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztése	0	100
Összesen	3 222	9 446

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2022.12.31. EUR	2023.12.31. EUR
Kölcsönök után fizetendő kamat	8 990	9 000
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	8 990	9 000
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztése	4 581	2 229
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamvesztése	382	0
Összesen	13 953	11 229

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

Társasági adó levezetése	2022. év EUR	2023. év EUR
Adózás előtti eredmény	3 253	-19 685
Adóalap növelő tételek		
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	1 551	2 504
Fizetett bírság, késedelmi pótlék		2 918
Adóalap csökkentő tételek		
Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	-1 475	-2 376
Adóalap	3 329	-16 639
Számított adó	300	0

A tárgyévben a vállalkozás veszteséges volt. A társasági adó törvény által biztosított lehetőséggel élve a vállalkozás a jövedelem- (nyereség) minimum alapján történő adómeghatározás helyett a társasági adóbevallás részeként kiegészítő adatszolgáltatást nyújt be.

A tárgyévben nem merült fel kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás.

A kapcsolt vállalkozásokkal kötött ügyletek (iroda bérlet, adott, kapott kölcsön) feltételei nem térnek el a szokásos piaci feltételek között kötött ügyletek feltételeitől.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2022. évben:

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

Munkavállalók bér és létszámadatai 2023. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség EUR	Személyi jellegű egyéb kifizetések EUR	Bérbírlatok EUR
Szellemi	2	93 635	5 129	12 346
Tiszteletdíjak		2 828		368
Összesen	2	96 463	5 129	12 714

A felügyelő bizottság tagjait 2023. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 2 828 EUR tiszteletdíj illette meg. A vezérigazgató részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak bérköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem 2022., sem 2023. 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.

Selection Capital Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

Cash-Flow kimutatás (adatok EUR-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2022. év	Tárgyév 2023. év
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-7 055	14 054
1a	Adózás előtti eredmény ±	3 253	-19 685
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-203	-53
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	3 050	-19 738
2	Elszámolt amortizáció +	1 551	2 504
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	905	92
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 248	1 313 999
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	12 073	7 306
9	Vevőkövetelés változása ±	-30 247	17 443
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-3 933	-1 307 122
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-268	-430
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-300	
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-1 881	-6 612
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 881	-1 387
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-5 225
18	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	10 000	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +	10 000	
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 -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	1 064	7 442
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése ±	203	53
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	1 267	7 495

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 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, határon átnyúló szolgáltatást nem nyújtott.

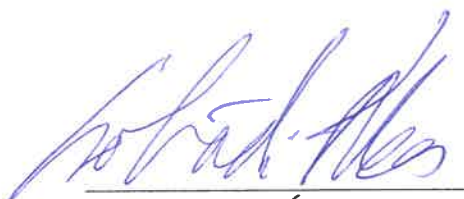
A Társaság által kezelt befektetési alapok megnevezése, típusa, nettó eszközértéke a tárgyévet megelőző év, valamint a tárgyév utolsó forgalmazási napján az alábbi:

Megnevezés	Alap neve	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2022.12.29.	Nettó Eszközérték 2023.12.29.	Devizanem
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "A" sorozat	HU0000729215	Ingatlan	Zártkörű	2 705 653 127	3 641 314 527	HUF
New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap	New Palace II. Ingatlanfejlesztő Alap "B" sorozat	HU0000729223	Ingatlan	Zártkörű	856 188 636	787 295 349	HUF

A tárgyév végén a Társaság sikeresen lebonyolította a New Palace III. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap jegyzését. Az új alapot 2024. február 15-én vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank, az alap induló tőkéje 500 000 000 Ft.

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

Budapest, 2024. május 22.



Csobádi Ákos Lajos
vezérigazgató

