

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.
1034 Budapest, Tímár utca 20. V.em.

Adószám: 25803491-1-41
Cégjegyzékszám: 01-10-049079
KSH-szám: 25803491-6630-114-01

ÉVES BESZÁMOLÓ

2021.12.31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Teljességi Nyilatkozat

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Független könyvvizsgálói jelentés

A VEZETŐSÉG TELJESSÉGI NYILATKOZATA

Budapest, 2022. május 23.

HKH Consulting Kft.
1132 Budapest,
Váci út 34.

Tisztelt Uram!

Ezt a teljességi nyilatkozatot az Önök által lefolytatandó, a Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: „az Alapkezelő”) számára készítendő, a **2021. december 31**-ével végződő pénzügyi évre vonatkozó éves beszámoló (továbbiakban „pénzügyi kimutatások”), a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok követelményei szerinti könyvvizsgálattal kapcsolatban adjuk. A könyvvizsgálat könyvvizsgálói vélemény kiadásával zárul, amely tartalmazza, hogy a pénzügyi kimutatások a valóságnak megfelelően tükrözik-e az Alapkezelő pénzügyi helyzetét és tevékenységének eredményét a 2000 év C. Számviteli törvénynek és a vonatkozó kormányrendeleteknek (továbbiakban: „beszámolási keretelvek”) megfelelően.

Az Alapkezelő - vezetésének a felelőssége

Elismerjük, hogy a mi felelősségünk

- a. a valós tényeket tükröző pénzügyi kimutatások, a beszámolási keretelveknek megfelelően történő elkészítése
- b. a csalások és hibák megelőzésére, illetve feltárására szolgáló olyan belső számviteli- és kontroll rendszerek kialakítása, bevezetése és fenntartása, amelyek biztosítják a lényeges hibától mentes pénzügyi kimutatások elkészítését
- c. megadni minden információt, amelyek relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából, illetve minden hozzáférést az információk megszerzésének érdekében

Teljesítettük a közöttünk fennálló, pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatára vonatkozó szerződésben meghatározott feltételeket és kötelezettségeket.

A megfelelő tájékozottságunkhoz elvégeztük a szükséges információk beszerzését és ezen megismert információk birtokában a legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük a következőket:

Pénzügyi kimutatások

1. Kijelentjük, hogy a pénzügyi kimutatások a beszámolási keretelvek előírásai szerint készült, ennek megfelelően megbízható és valós képet adnak az Alapkezelő vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint működésének eredményéről, minden lényeges információ bemutatásra került. Ezen kijelentésünket a pénzügyi kimutatások aláírásával is megerősítjük.
2. Kijelentjük, hogy a vezetés olyan belső kontrollok kialakításáról és működtetéséről gondoskodik, amely biztosítja, hogy minden lényeges tranzakciót megfelelő módon jegyezzenek be az Alapkezelő pénzügyi kimutatásai alapját képező számviteli

feljegyzések közé, és amely bár nem teljes mértékben, de megfelelően nyújt biztosítékot a törvénytelenések, szabálytalanságok és hibák ellen.

3. Meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott vállalkozás folytatásának elve helytálló, mert nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek együttesen, vagy önállóan jelentős kockázatot hordoznának, vagy bizonytalanságot jelentenének a vállalkozás folytatására tekintettel. Ezen meggyőződésünket a mérleg fordulónapjától számított 12 hónap időtartamig fenntartjuk.
4. A számviteli becslések számítása során az figyelembe vett jelentős feltételezéseket ésszerűnek tartjuk és ezeket következetesen alkalmaztuk.
5. Minden olyan, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő esemény módosításra, vagy közzétételre került, amelyre a beszámolási keretelvek módosítást vagy közzétételt írnak elő.
6. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben leírtakon kívül nincsenek olyan mérlegzárás utáni események, amelyek módosításokat vagy kiemelést tennének szükségessé a pénzügyi kimutatásokban. Megerősítjük, hogy szakmai terveink, értékeléseink tartalmuk és formájuk szerint azonosak a pénzügyi kimutatásokban rögzítettekkel.
7. A pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletben, illetve részét nem képező üzleti jelentésben szereplő számviteli információ megfelel a pénzügyi kimutatásokban foglaltaknak.

Eszközök és kötelezettségek

1. A következőket megfelelő módon könyveltük le, és amennyiben szükséges, megfelelő módon tüntettük fel a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében:
 - a. A kapcsolt felekkel lefolytatott tranzakciók és azok egyenlegei,
 - b. Értékesítési és beszerzési kötelezettségekből származó veszteségek,
 - c. Megállapodások előzőleg eladott eszközök visszavásárlásáról,
 - d. Biztosítékként bejegyzett eszközök,
 - e. Pénzintézettel kötött megállapodások, beleértve a pénzeszközök egyenlegével kapcsolatos korlátozásokat, a hitelkeretet és hasonló megállapodásokat.
2. Nincsenek olyan terveink vagy szándékaink, amelyek megváltoztatnák a pénzügyi kimutatásokban feltüntetett eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékét, besorolását.
3. A követelések a feltüntetett adósokkal szembeni jogos igényeket tükrözik, és nem tartalmaznak 2021. december 31-e után szállítandó javakért vagy azután nyújtott szolgáltatásért járó összegeket. Megfelelő tartalékot képeztünk a behajthatatlan összegekre, visszárukra és engedményekre stb., amelyek a 2021. december 31-i állapot szerint fennálló követelések behajtásával kapcsolatban előfordulhatnak.
4. Minden többlet-, illetve elfekvő készletet azonosítottunk, s nincsenek olyan készletek, amelyek nyilvántartott értéke meghaladja a mérlegkészítéskor ismert piaci értéket.
5. Az eszközök mérlegfordulónapi értékelése a releváns beszámolási keretelveknek megfelelően megtörtént. Minden szükséges tartalékot, céltartalékot, értékvesztést,

értékleírást megképeztünk, illetve elszámoltunk, és ezekkel kapcsolatban minden információt átadtunk.

6. A szoftverként nyilvántartott saját előállítású programrendszer valós bekerülési értéken van nyilvántartva és megítélésünk, illetve piaci információink szerint a nyilvántartási értéke nem magasabb, mint a valós piaci értéke.
7. Az Alapkezelőnek kielégítő jogcíme van az összes eszközére, s az Alapkezelő eszközein nincsenek sem zálogjogok, sem pedig egyéb terhek.
8. Lekönyveltük, illetve feltüntettük az összes tényleges és feltételes kötelezettséget, valamint az általunk harmadik félnek nyújtott garanciákat, s ezeket szerepeltettük a pénzügyi kimutatások részét képező kiegészítő mellékletében.
9. Pénzeszköz és befektetési eszköz számláinkkal kapcsolatban nincsenek formális kompenzációs egyenleg megállapodásaink. A kiegészítő mellékletben felsoroltakon kívül nincsenek egyéb hitel megállapodásaink.
10. A saját részvény/üzletrész visszavásárlási opciókat és megállapodásokat, az opciókra, szavatosságokra, átváltásokra és egyéb célokra tartalékolt részvényeket/üzletrészeket megfelelően tüntettük fel a pénzügyi kimutatásokban.
11. Nincsen tőzsdén kívüli határidős ügyletekből adódó nyitott pozícióink 2021. december 31-én.
12. A számviteli szabályrendszerrel kapcsolatban rögzítjük, hogy a jelentős és lényeges minősítések meghatározása saját döntésünk, a könyvvizsgálat megbízása a piaci értékek teljes körének meghatározására nem terjedt ki. A vállalkozás amortizációs politikáját kialakítottuk, a maradványérték számítás elveit, az értékelési visszairások kezelését a számviteli elvekkel a gyakorlatban megvalósítottuk. A számviteli szabályozás naprakészségének biztosítása a mi feladatunk.

Csalás, hamisítás és hibák

1. Legjobb tudomásunk szerint a vezetőség vagy a belső ellenőrzési rendszerben fontosabb pozíciót betöltő alkalmazottak, valamint olyan személyek, akinek tevékenysége a pénzügyi kimutatásokra kihatással lehet, nem követtek el szabálytalanságot vagy törvényszegést, illetve nem történt olyan szabálytalanság vagy törvényszegés, amely jelentős kihatással lenne az Alapkezelő pénzügyi kimutatásaira.
2. Nem készítettünk felmérést annak megállapítására, hogy mekkora a kockázata annak, hogy a pénzügyi kimutatások esetleg csalásból eredő lényeges hibát tartalmaznak.
3. Megerősítjük, hogy adatfeldolgozási rendszerünk rendszertechnikailag zárt, a belső ellenőrzési rendszer által feltárt problémákat, hibákat maradéktalanul kijavítottuk és helyesbítettük, az e kívüli fel nem dolgozott tételeket külön bizonylatoltuk és rendelkezésre bocsátottuk.
4. Nem merültek fel olyan előző időszakot érintő jelentős hibák, amiket a beszámolási keretelveknek megfelelően, külön (harmadik) oszlopban kellene bemutatni és nem szerepelnek jelen pénzügyi kimutatásokban.
5. Megerősítjük, hogy a könyvvizsgálat által feltárt és közölt valamennyi módosítandó hibát, eltérést, hiányosságot megfelelően kijavítottunk, így a pénzügyi kimutatásokban

nincsenek nem módosított hibák. A hibák javításával egyetértünk és a helyesbítések összességében és számviteli pontosságáért, valamint adózási szempontból való kezeléséért, mint saját magunk által megadott adatokért felelősséget vállalunk.

6. A pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibákat, és kihagyásoktól mentesek. A nem helyesbített hibás állítások hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából.

Törvényi és jogszabályi előírások betartása

1. Az Alapkezelő minden szempontból betartotta azokat a szerződéses megállapodásokat, amelyek lényeges kihatással lehetnek a pénzügyi kimutatásokra. Nem kaptunk olyan értesítést, amelyben a felügyeleti szervek pénzügyekkel kapcsolatos előírásainak megsértéséről informáltak volna bennünket.
2. Tudomással bírunk arról, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint az adóhatóságnak jogában áll az Alapkezelő főkönyvének és egyéb nyilvántartásainak ellenőrzésére. A 2000. évi C. Számviteli Törvény előírásai szerint az Alapkezelő pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálat eredményeként adott hitelesítő záradék nem jelenti azt, hogy azt az adóhatóság minden korrekció nélkül elfogadja vagy mentes minden hibától. Kijelentjük, hogy kizárólag az Alapkezelő, illetve az általa kijelölt személy felelős minden egyes, az adóhatóságok felé történő bevallás, adatszolgáltatás benyújtásáért és azok tartalmáért. Tudomásul vesszük, hogy a nem megfelelő adattartalommal benyújtott bevallás ahhoz vezethet, hogy az Adóhatóság és az Alapkezelő számviteli elszámolásai eltérést mutathatnak.
3. Tudomással bírunk arról, hogy a helyi önkormányzat adóhatósága ellenőrzése során a pénzügyi kimutatások besorolásától függetlenül állapíthatja meg az egyes adók összegét, illetve alapját, ezért a helyi önkormányzatok felé fizetendő adó megállapítása tekintetében a könyvvizsgáló felelőségének kizárását elfogadjuk.
4. Valamennyi, a mérleg fordulónapján fennálló adókötelezettségre, ha szükséges volt, megfelelő mértékű tartalékot képeztünk, beleértve az előző évekkkel kapcsolatosan a mérlegképzítésig ismertté vált ilyen kötelezettségeket is.
5. Kijelentjük, hogy a kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók során alkalmazott árak gazdaságilag megalapozottak. Kijelentésünket alátámasztandó rendelkezünk az előírásoknak megfelelő transzferár dokumentációval.
6. Nem sértettük meg a törvényeket, sem a rendelkezéseket úgy, hogy annak hatásával kapcsolatban meg kellene fontolni azok pénzügyi kimutatásokban történő szerepeltetését, vagy amelyek alapul szolgálnának az esetleges veszteség lekönnyvelésére. Felügyeleti szervek vagy kormányzati képviselők részéről nem tájékoztattak bennünket olyan vizsgálatokról, illetve feltételezésekről, amelyek a törvények vagy rendelkezések megsértésével, a jelentések hiányosságaival, vagy egyéb ügyekkel kapcsolatosan, amelyeknek jelentős kihatása volna a pénzügyi kimutatásokra.

A rendelkezésre bocsátott információ

1. Teljeskörűen és hiánytalanul, a valóságnak megfelelően, a vizsgált évre vonatkozó valamennyi tranzakciót, ügyletet, gazdasági eseményt feldolgozva, a vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetre hatást gyakorló további információkat külön is értelmezve rendelkezésükre bocsátottunk minden olyan dokumentumot, amelyet a könyvvizsgáló kért, illetve a kéréstől függetlenül, amelyek megítélésünk szerint

relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából. A figyelembe vett gazdasági események esetében a „valódiság elve” maradéktalanul érvényesül. Többek között biztosítottuk az alábbiakra vonatkozó dokumentumokat:

- a. tulajdonosi és menedzsment döntések, tulajdonosi egyezségek, viszonyok,
- b. a tárgyév egyedi, rendkívüli eseményei,
- c. egyedi szerződéses megállapodások követelések és kötelezettségek érvényesítésekor,
- d. az üzleti és az azon kívüli események, ügyletek elkülönítése,
- e. korlátozások és kötöttségek, jogosultságok és előnyök a pénzügyi jelentésben,
- f. piaci információk, értékvesztések, a vállalkozás továbbvitelével kapcsolatos tervek,
- g. mérlegben nem szereplő kötelezettségek, jogosultságok, peres, vitás, kétes ügyek,
- h. a vélt, vagy elkövetett csalással kapcsolatos információkat, tekintet nélkül az információ forrására

2. Külön rendelkezésükre bocsátottuk azokat az információkat:

- a. amelyeket relevánsnak tekintettünk a beszámoló elkészítése szempontjából,
- b. amelyeket kértek tőlünk,
- c. amelyeket a tárgyévben, de nem a tárgyévre vonatkozóan érvényesítettünk,
- d. amelyeket a tárgyév után, a könyvvizsgálati munka keretében helyesbítettünk,
- e. amelyek a számvitelen kívüliek, de a vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetre hatást gyakorolnak,
- f. amelyek a jogok és kötelezettségek vállalásának éven belüli magyarázatára, éven túli hatások gyakorlására lényeges és meghatározó szerepet töltenek be.

Rendelkezésre bocsátottunk minden olyan dokumentumot, amely a peres és nemperes eljárásokhoz kapcsolódnak.

Korlátlan hozzáférést biztosítottunk minden, a gazdasági egységnél dolgozó személyhez.

3. Nincsenek az Alapkezelővel szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek véleményünk szerint érvényesíthetők lennének.

4. Megerősítjük, hogy meghatároztuk a beszámolási keretelvek alapján a kapcsolt vállalkozások körét és erről a körrel minden rendelkezésünkre álló információt megadtunk. Feltérképeztünk minden kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciót, és ezeket a tranzakciókat illetve a tranzakciókból fakadó egyenlegeket a pénzügyi kimutatásokban bemutattuk a beszámolási keretelvekkel összhangban.

Egyéb

1. Tisztában vagyunk a 2017. évi LIII. a pénzmosás és a nemzetközi terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló törvény előírásaival, annak szabályait, értelmezését ismerjük. A rendelkezésükre bocsátott bizonylatok és azok mögöttes gazdasági tartalmában, valamint a vállalkozás működésében nincsenek olyan ügyletek, amelyek büntetendő cselekmény elkövetéséből származó dolgok (ideértve a vagyoni jogosultságot megtestesítő okiratot, dematerializált értékpapírt is) eredetét leplezik. Rögzítjük továbbá, hogy gazdálkodásunkban nem jelentek meg, illetve a tevékenység gyakorlása során felhasználásra nem kerültek olyan dolgok, amelyek büntetendő cselekmény elkövetéséből származnak.

2. Tisztában vagyunk az Európai Parlament és a Tanács (Eu) 2016/679 Rendeletének (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: GDPR), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek (a továbbiakban: Infotv.) az előírásaival, annak szabályait és értelmezését ismerjük. Kijelentjük, hogy megfelelő eljárásrenddel és azt leíró belső szabályozókkal rendelkezünk a fenti jogszabályi előírások betartására és ezen eljárásrendet mindenben betartjuk.

3. Megerősítjük, hogy felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett ukrán-orosz katonai konfliktus és a COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, az Alapkezelő pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére. Ennek az értékelésnek az eredményeiről tájékoztattuk Önöket, és ahol relevánsnak tartottuk, biztosítottuk, hogy az esetleges jelentős hatások megfelelően bemutatásra kerüljenek a pénzügyi kimutatásokban. Kijelentjük, hogy előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások – tekintettel a kormányzati intézkedésekre, illetve meglévő tartalékokra - nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással az Alapkezelő rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint az Alapkezelő ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné az Alapkezelőnek a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

.....

EGYEZŐSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, mint a **Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.** számviteli rendjéért felelős vezetője nyilatkozom, hogy a Számvitelről szóló 2000 évi C. tv. 46. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Alapkezelő gondoskodott a nyilvántartások és a valós helyzet egyeztetéséről.

Ezt a nyilatkozatot a könyvvizsgálat során végzett szűrőpróbaszerű ellenőrzések kiegészítéseként a könyvvizsgáló felszólítására tettem.

Budapest, 2022. május 23.

.....

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	10.190		9.690
I.	Immateriális javak	0		0
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
	3. Vagyoni értékű jogok			
	4. Szellemi termékek			
	5. Üzleti vagy cégérték			
	6. Immateriális javakra adott előlegek			
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
II.	Tárgyi eszközök	10.190		9.690
	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			7.992
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1.777		1.698
	4. Tenyészállatok			
	5. Beruházások, felújítások	8.413		
	6. Beruházásokra adott előlegek			
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
	5. Egyéb tartós részesedés			
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B.	Forgóeszközök	204.347		137.982
I.	Készletek	0		0
	1. Anyagok			
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
	4. Késztermékek			

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

E S Z K Ö Z Ö K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
5.	Áruk			
6.	Készletekre adott előlegek			
II.	Követelések	32.505		63.574
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			20.358
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	29.000		29.000
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
5.	Váltókövetelések			
6.	Egyéb követelések	3.505		14.216
7.	Követelések értékelési különbözete			
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III.	Értékpapírok	0		0
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2.	Jelentős tulajdoni részesedés			
3.	Egyéb részesedés			
4.	Saját részvények, saját üzletrészek			
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6.	Értékpapírok értékelési különbözete			
IV.	Pénzeszközök	171.842		74.408
1.	Pénztár, csekkek	99		97
2.	Bankbetétek	171.743		74.311
C.	Aktív időbeli elhatárolások	6.987		3.795
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6.869		3.485
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	118		310
3.	Halasztott ráfordítások			
	E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N	221.524		151.467

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

F O R R Á S O K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
D.	Saját tőke	204.782		131.114
I.	Jegyzett tőke	102.000		102.000
	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	28.000		28.000
IV.	Eredménytartalék	95.373		74.781
V.	Lekötött tartalék	0		0
VI.	Értékelési tartalék	0		0
	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII.	Adózott eredmény	-20.591		-73.667
E.	Céltartalékok	0		0
	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
	3. Egyéb céltartalék			
F.	Kötelezettségek	15.632		19.008
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	10.000		10.000
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	10.000		10.000
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	5.632		9.008
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	150		150
	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			

MÉRLEG "A"

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

F O R R Á S O K		Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
2.	Rövid lejáratú hitelek			
3.	Vevőktől kapott előlegek			
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1.572		1.947
5.	Váltótartozások			
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3.910		6.911
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1.110		1.345
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1.110		1.345
3.	Halasztott bevételek			
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	221.524		151.467

Budapest, 2022.05.23.

.....
Cégszerű aláírás

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2021

Összköltség

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

KSH-szám: 25803491-6630-114-01

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31

	Előző év 1000 Ft	Módosítás 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	95.834		67.524
02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	95.834		67.524
03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)	0		0
III. Egyéb bevételek	1.299		670
Ebből: visszaírt értékvesztés			
05. Anyagköltség	650		573
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	31.544		56.906
07. Egyéb szolgáltatások értéke	607		176
08. Eladott áruk beszerzési értéke			
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	32.801		57.655
10. Bérköltség	51.571		52.457
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	231		2.153
12. Bérjárulékok	9.175		9.242
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	60.977		63.852
VI. Értécsökkenési leírás	2.361		1.237
VII. Egyéb ráfordítások	22.787		19.638
Ebből: értékvesztés			
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)	-21.793		-74.188
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	812		916
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			916
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	45		97
Ebből: értékelési különbözet			
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	857		1.013
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2021

Összköltség

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31		Cégjegyzékszám: 01-10-049079		
		KSH-szám: 25803491-6630-114-01		
		Előző év	Módosítás	Tárgyév
		1000 Ft	1000 Ft	1000 Ft
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	295		367
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	295		367
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
	Ebből: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	295		367
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	562		646
C.	Adózás előtti eredmény (+-A+-B)	-21.231		-73.542
X.	Adófizetési kötelezettség	-640		125
D.	Adózott eredmény (+-C-X)	-20.591		-73.667

Budapest, 2022.05.23.

.....
Cégszerű aláírás

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.
1034 Budapest, Tímár utca 20. V.em.

Adószám: 25803491-1-41
Cégjegyzékszám: 01-10-049079
KSH-szám: 25803491-6630-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2022.05.23.

Általános rész

A Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenységét 2016. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: 6630 Alapkezelés.

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, a tőzstőke nagysága 102000 ezer Ft.

Székhelye: 1034 Budapest, Tímár utca 20. V.em.

A társaság tulajdonosai belföldi jogi személyek.

A társaság tagjainak adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
Földvári és Fia tanácsadó Kft.	1034 Budapest, Tímár utca 20. V.em.	100,00

Képviselőre jogosultak:

Név	Lakhely
Kobulniczky Tamás	1025 Budapest, Cseppkő utca 8.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: Arthur Bergmann Jogi- Adó- és Pénzügyi Tanácsadó Kft, elérhetősége: 1092 Budapest, Ferenc körút 44. fszt 6.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Sporeth Mónika. Regisztrációs száma: 160930.

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

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Horváth János (1132 Budapest, Váci út 34. III. emelet 2.), nyilvántartási száma 003436.

Könyvvizsgáló cég: HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 1132 Budapest, Váci út 34. III. emelet 2.), nyilvántartási száma 01-09-882407.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló 320.000 Ft + áfa díjat számított fel.

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

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

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.

Számviteli politika

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

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

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok 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:
Az immateriális javak értékét beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.
A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Értékcsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

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

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

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

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értékcsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz beszerzési értékének 10%-át, vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

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

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) 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 befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;

- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstruktúrázás aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

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, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni. Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen 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 vállalkozás önköltségszámítás belső rendjére vonatkozó szabályzattal nem rendelkezik, mert a számviteli törvény előírásai alapján mentesül annak készítése alól.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

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

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

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt.

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

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

Tájékoztató rész

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok

Név	Székhely	Szavazati arány
Földvári és Fia tanácsadó Kft.	1034 Budapest, Tímár utca 20. V.em.	100,00

A kapcsolt felekkel lebonyolított olyan ügylet, amely lényeges és nem szokásos piaci feltételek között valósult meg, az üzleti évben nem volt.

Az igazgatóság tagjai tevékenységükért 9000 ezer Ft járandóságot vettek fel.

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

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett ukrán-orosz katonai konfliktus és az év során folyamatosan fennálló COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

Kijelentjük, hogy előzőekkel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások – tekintettel a kormányzati intézkedésekre, illetve meglévő tartalékokra - nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök

Immateriális javak

Immateriális javak (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	127	0	0	0	127
Szellemi termékek	4191	0	0	0	4191
Immateriális javak bruttó összesen	4318	0	0	0	4318

Terv szerinti leírás lineárisan

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Vagyoni értékű jogok	127	0	0	0	127
Szellemi termékek	4191	0	0	0	4191
Összesen	4318	0	0	0	4318

Immateriális javak mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

Immateriális javak	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Immateriális javak bruttó össz.	4318	0	0	0	4318
Terv szerinti écs. lineárisan	-4318	0	0	0	-4318
Összesen	0	0	0	0	0

Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök (bruttó érték)	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni ért jogok	0	8412	0	0	8412
Egyéb berendezése, felszerelések	5387	738	0	0	6125
Beruházások	8412	738	9150	0	0
Tárgyi eszközök bruttó összesen	13799	9888	9150	0	14537

Terv szerinti leírás lineárisan

Tárgyi eszközök	Nyitó (e Ft)	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Átsorolás (e Ft)	Záró (e Ft)
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni ért jogok	0	315	0	0	315
Egyéb berendezések, felszerelések	3610	922	0	0	4532
Összesen	3610	1237	0	0	4847

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	13799	9888	9150	0	14537
Terv szerinti écs. lineárisan	-3610	-1237	0	0	-4847
Összesen	10189	8651	9150	0	9690

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

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

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei a társaságnak nincsenek.

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Kapcsolt vállalkozást érintő követelések:

Jogcím	Követelés összege (e Ft)	
	Anyavállalat	Leányvállalat
Rövid lejáratú követelés	29000	0
Összesen	29000	0

Egyéb követelések bemutatása:

Egyéb követelések	Összeg (e Ft)
Alapokkal szembeni követelés	1313
Adók	12903
Összesen	14216

Az eszközök értékelése következtében a társasági adó alapjának számításánál az adózás előtti eredményt módosító tételek nem voltak.

Források

Saját tőke

A részvények összetétele az alábbi:

Részvény típusa	Összes		Tárgyévben kibocsátott	
	Darab	Névérték	Darab	Névérték
Törzs	102000	1000	0	0

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:

SAJÁT TŐKE	Növekedés (e Ft)	Csökkenés (e Ft)	Változás oka
Adózott eredmény	0	-20591	Átvezetés eredménytartalékba
Eredménytartalék	-20591	0	Átvezetés eredménytartalékból
Adózott eredmény	-73667	0	Tárgyévi adózott eredmény
Összesen	-94258	-20591	

Kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettségek:

Hátrasorolt kötelezettségek	Összeg (e Ft)
Alárendelt kölcsöntőke kapcsolt vállalkozással szemben	10000
Összesen	10000

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

Egyéb kötelezettségek	Összeg (e Ft)
Jövedelem elszámolás	3486
Adók	3425
Összesen	6911

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.

Mérlegben kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

A mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károk, kötelezettségek nem várhatók.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

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

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Különféle egyéb bevétel	670
Összesen	670

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az **anyagköltség** értéke az alábbiakból tevődött össze:

Megnevezés	Költség (e Ft)
Közüzemi díjak	124
Nyomtatvány, irodaszer	48
Egyéb anyag költség	401
Összesen	573

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

Költségnem	Költségek (e Ft)
Szállítási költség	564
Bérleti díjak	16565
Javítási, karbantartási költségek	4531
Informatikai és távközlési költségek	5031
Szakértői költségek	12596
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	15325
Összesen	54612

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

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Hatósági díjak, illetékek	18
Bankköltség	158
Összesen	176

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása:

Munkavállalók bér és létszámadatai

Állománycsoport	Fizikai	Szellemi
Átlagos létszám (fő)	0	5
Bérköltség (ezer Ft)	0	52.457
Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)	0	2.153

Bérbírálatok	Összesen (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	8.379
Szakképzési hozzájárulás	818
Egyéb bérbírálatok	45
Összesen	9.242

Az egyéb ráfordítások alakulása:

Költségcsoport	Költségek (e Ft)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	16527
Iparüzési adó	1339
MNB díj	300
Véglegesen átadott pénzeszköz	1350
Egyéb ráfordítás	122
Összesen	19638

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Kártérítés	12700
Összesen	12700

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

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

Megnevezés	Bevétel (e Ft)
Kamatbevétel kapcsoló vállalkozástól	916
Átváltási, értékeléskori árfolyamnyereség	97
Összesen	1013

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Kölcsönök kamata kapcsoló vállalkozásnak fizetett	367
Összesen	367

Társasági adóalapot módosító tételek

Megnevezés	Növelő tétel (e Ft)	Csökkentő tétel (e Ft)
ÉCS SZT tv szerint	1237	0
ÉCS adó tv szerint	0	1237
2020. évi költség	2294	
Egyéb	121	0
Összesen	3652	1237

Mutatószámok

Vagyoni helyzet mutatószámai

A tartósan befektetett eszközök aránya előző évben 4,60% volt, tárgyévben 6,40%.

A forgóeszközök aránya előző évben 92,25% volt, tárgyévben 91,10%.

Az előző évhez képest a befektetett eszközök aránya növekedett, míg a forgóeszközök aránya csökkent.

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 92,44% volt, tárgyévben 86,56%.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 128,54%, előző évben 200,77% volt.

Pénzügyi helyzet mutatószámai

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 13,69, előző évben 31,35. A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása jó.

A jövedelmezőség mutatói

A nettó termelési érték 10926 ezer Ft volt, ami az előző évinek 18,01%-a.

Az anyagmentes termelési érték 12163 ezer Ft volt, ami az előző évinek 19,30%-a.

Mivel pozitív adózott eredmény nincs, az alaptőke nem hozott jövedelmet.

A megtermelt pénzjövedelem értéke -70136 ezer Ft. Ugyanez az érték előző évben -18230 ezer Ft volt.

Az árbevétel-arányos pénzjövedelem a tárgyévben -103,87%, az előző évben -19,02% volt.

A tőkearányos pénzjövedelem a tárgyévben -53,49%, az előző évben -8,90% volt.

CASH FLOW 2021

Capstone Befektetési Alapkezelő Zrt.

Időszak: 2021.01.01 - 2021.12.31 **Cégjegyzékszám: 01-10-049079**
KSH-szám: 25803491-6630-114-01

		Előző év 1000 Ft	Tárgyév 1000 Ft
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-17.252	-95.346
1a.	Adózás előtti eredmény	+	-21.231
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		-73.542
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	+	20.665
			1.350
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	+	-566
2.	Elszámolt amortizáció	+	2.361
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
6.	Szállítói kötelezettség változása	+	1.482
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	-32.750
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	-239
9.	Vevőkövetelés változása	+	29.573
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	32
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	5.215
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-	-640
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-	23.000
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-10.419	-738
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	10.419
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál	+	
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	
18.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	-15.665	-1.350
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	+	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
21.	Hitel és kölcsön felvétele	+	5.000
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	-	20.665
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-43.336	-97.434
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	+	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	-43.336	-97.434

Budapest, 2022.05.23.

.....
Cégszerű aláírás

Capstone Alapkezelő Zrt.

2021. évi üzleti jelentés

1. Piacelemzés

A 2021. évben a GDP volumene 7,1% -kal növekedett az előző évhez viszonyítva, és 2,1% -kal bővült a pandémia előtti 2019. évi adathoz képest.

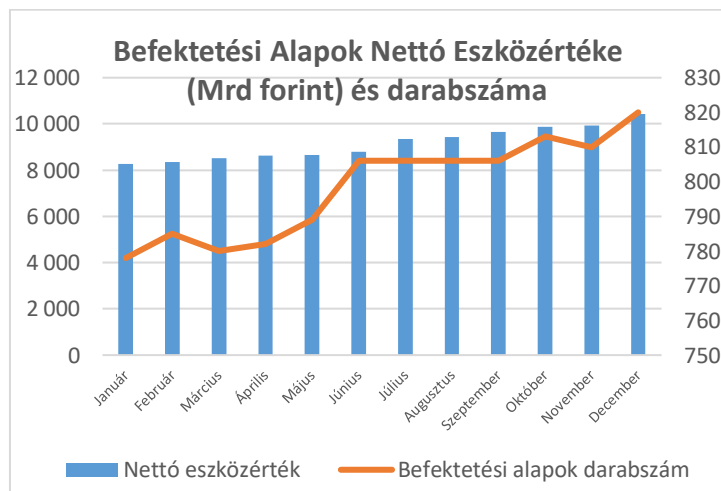
Az építőipari termelés 13,3%-kal növekedett a 2020. évhez viszonyítva, míg az építőipari termelő árak a 2021. évben 11,4%-kal voltak magasabbak.

Az infláció az év során folyamatosan emelkedve 2021 decemberében már 7,4% volt, ami éves szinten 7,2 %-ot jelent.

A monetáris politika lényeges eleme lett az áremelkedés elleni küzdelem. Az MNB 2021 decemberre már 2,4 %-ra emelte a jegybanki alapkamatot, folyamatosan szélesítette a bankközi kamatfolyosót.

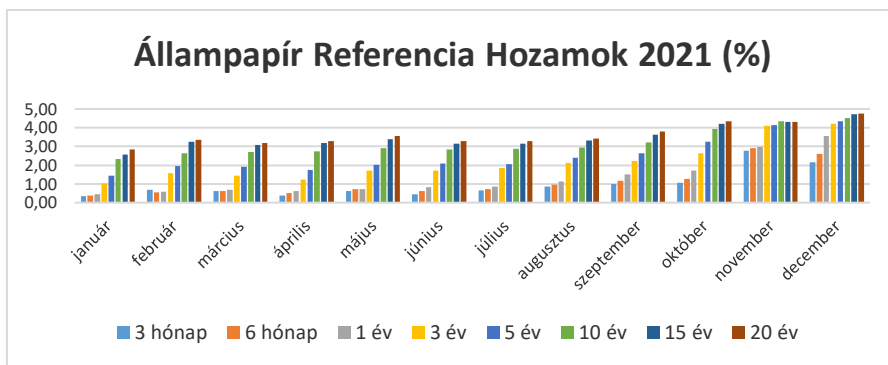
a. Befektetési alapok piaca¹

A magyarországi befektetési alapok összesített nettó eszközértéke 8217 Mrd forintról 10 429 Mrd forintra duzzadt december végére, amely mintegy 27 %-os állománynövekedést és 7 %-kal több kezelt alapot jelent az egy évvel korábbinál.

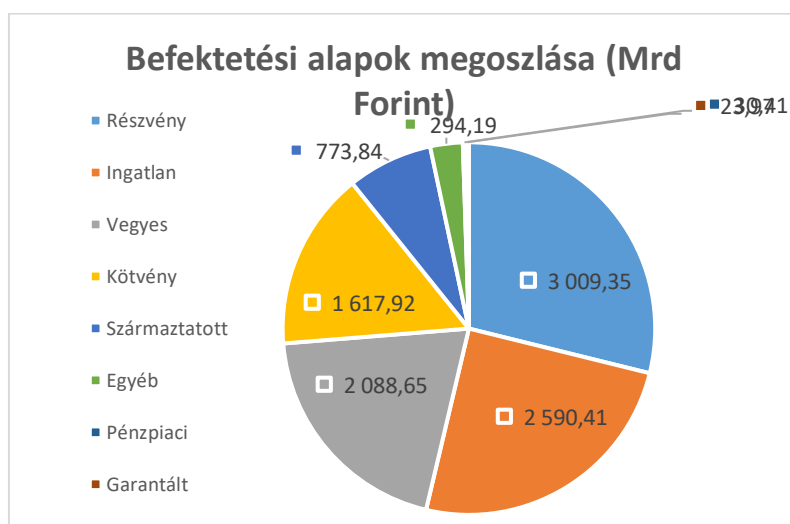
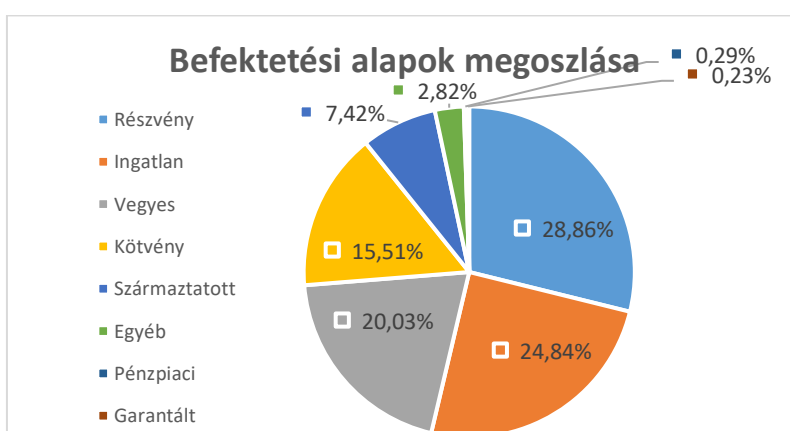


A befektetési eszközök állományváltozásra ható tényezők közül a forint euró árfolyam alakulását, az inflációs környezetet, illetve a magasabb kamatkörnyezetet érdemes kiemelni.

¹ Adatok forrása: MNB, https://staifs.mnb.hu/reports/powerbi/sta_ifs/BefAlapok_HU?rs:embed=true

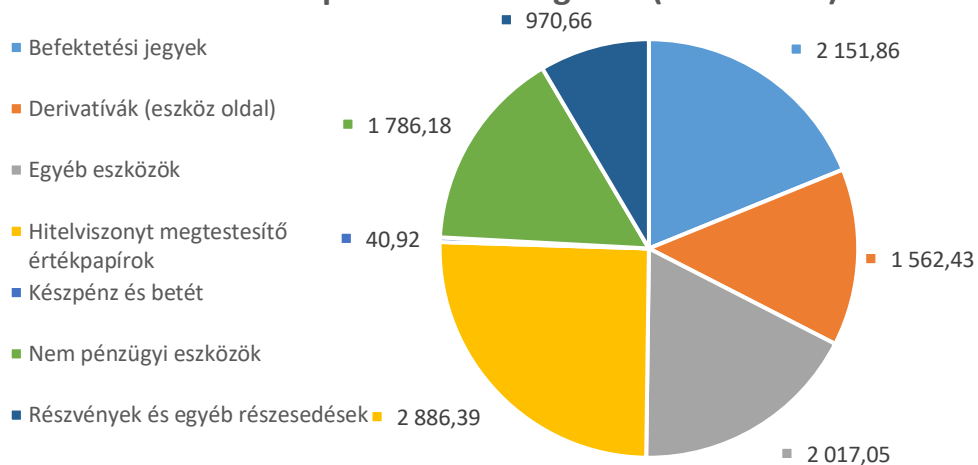


Továbbra is a részvény és az ingatlanalap a két legnépszerűbb kategória.

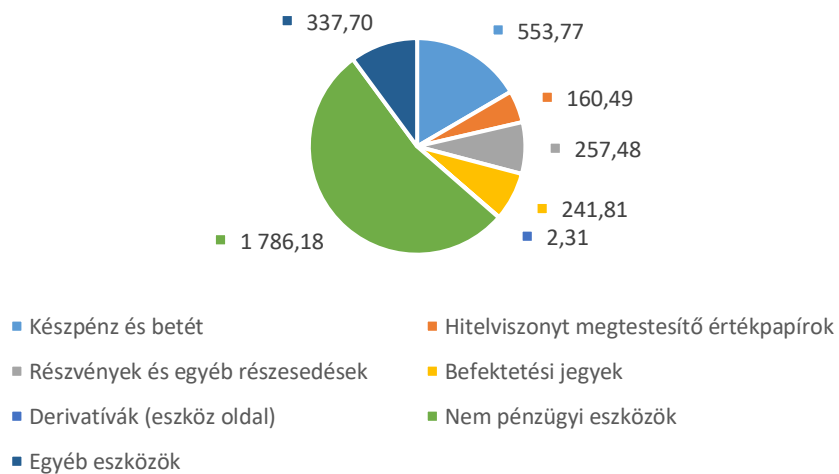


Az alapok vagyon szerkezetében jelentősebb elmozdulások nem történtek. Az ingatlanalapoknál az egy évvel korábbihoz képest a likvid eszközök (számlapénz, betétek) értéke csökkent látható módon.

Befektetési alapok eszközkategóriái (Mrd Forint)



Ingtalnalapok eszközkategóriái (Mrd forint)



b. Kereskedelmi ingatlanok piaca

A budapesti irodaállomány kihasználtsága a 2020-as évhez (9,1%) hasonlóan alakult. A stagnálás egyrészt a keresleti oldal mérsékelt emelkedésének, másrészt a kínálati piac „befagyásának” a következménye.

Jelentősen csökkent az átlagos bérlemény területigény a hibrid vagy teljesen otthoni munkavégzés típusok állandósulása miatt. Sok bérlő a meglévő területeik részleges visszaadásával próbált erre reagálni. Mások a pandémia miatt elhalasztották vagy teljes mértékben elvetették az iroda bővítés, esetleg költözés lehetőségét.

Az iroda üresedési ráta stagnálásához az is hozzájárult, hogy a 2021-es év során mindössze három épület került átadásra Budapesten, ez a 2020-ban 231 950 m² bővüléshez elhanyagolható hatással járt a kínálati oldalra.

A 2021-ben kötött irodabérleti szerződések 43,5%-a újratárgyalás vagy szerződés megújítás volt, ez a 2020-as évhez mértem 9 százalékpontos növekedés volt.

Bérleti díjak szempontjából nem történt változás az irodapiacra 2020-hoz képest. Az átlagos bérleti díjak is stagnálnak, így 2021 -ben az „A” kategóriás budapesti irodák bérleti díja 15,5€/nm, a „B” kategóriánál pedig 12€/nm. A legnépszerűbb lokációkban mint a Váci irodafolyosó vagy a Central Business District, azaz Budapest belvárosa, továbbra sem ritka a 20-25€/nm-es bérleti díj.

A jövőre nézve fontos piaci trend az új épületek szempontjából a tényleges bérleti díj alakulása. A bérbeadók egyre nagyobb kedvezményeket kényszerülnek adni a bérlőknek. Természetessé vált a 5-10 hónap bérletidíj kedvezmény egy 5 éves szerződés esetén, illetve a kiépítési hozzájárulások tekintetében is egyre bőkezűbbek a fejlesztők.

Az ipari-logisztikai piac továbbra is Budapest és környékére koncentrálódik: nagyjából 80%-a a magyar ipari ingatlan állománynak. A Budapest és környékén található ipari-logisztikai területek kihasználtsági rátája a 2020-as rekord alacsony szinthez képest 2021-re 3,2%-ra növekedett, amely 1,2 százalékpontos növekedés jelent az előző évhez képest. Jelenleg kb. 213 000 m² áll építés alatt és további 250 000 m² átadását tervezik 2023 végéig. A legnagyobb igény a már meglévő kisebb, néhány ezer négyzetméteres, magas minőségű raktárak iránt jelentkezik.

Az alapanyag hiány az ipari piacra is hatással volt. A magasabb kivitelezési díjak és alapanyagárak felfelé hajtották a bérleti díjakat. Ehhez még hozzájárult az új szabály, miszerint minden 2021 január 1. után induló fejlesztéshez, minimum 25% megújuló energiaforrást kell biztosítani a fejlesztőknek.

Az átlagos bérletidíj egy modern Budapest környéki ipari ingatlan esetén 4,6-5,5 €/m² között mozgott. Az effektív és a piaci bérletidíjak között továbbra is 5-10% különbség van, főként a 10 évnél hosszabb bérleti szerződéseknél. A már meglévő épületek körében az elvárt bérleti időszak 5 év, előbérlet vagy úgy nevezett „build-to-suit” szerződéseknél 5-7 vagy akár 10 év a minimum. Utóbbi bérbeadó elvárás a vidéki piacokon még inkább domináns.

2. Az Alapkezelő tevékenysége, gazdálkodása

a. 2021 jelentősebb működési eseményei

2021-ben az Alapkezelő tevékenységének eredményét erősen befolyásolta az ebben az évben is jelenlévő, dominánsan konzervatív befektetői attitűd. Az év elején még törékenynek, sebezhetőnek tűnt a makrogazdaság bővülése, a magánforrások viszonylag korlátozottak voltak, az év második felében pedig az olcsó banki források árazódtak ki. Azonban a COVID-19 vírusjárvány által előidézett gazdasági visszaesést követően, részben köszönhetően a különböző gazdasági élénkítésre irányuló kormányzati és jegybanki intézkedéseknek, a recesszió nem mutatkozott tartósnak.

Az ingatlanalapkezelési üzletágban egy jelentősebb ügyletkötés tudott történni, a Budaörs Office Park megvásárlása az egyik Alapban.

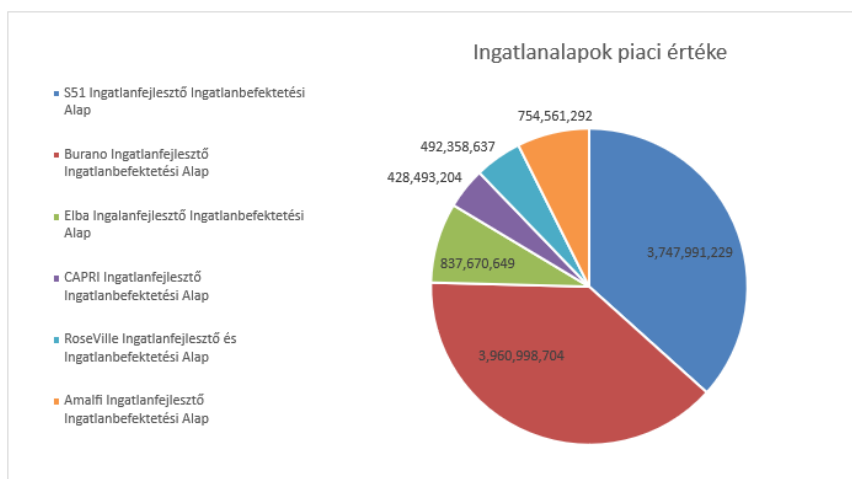
2021-ben az ingatlan alapkezelési üzletághoz képest a magántőke üzletági akvizíciók számottevőbbek voltak. Tavaly 4 magántőkealap is elindult.

2021-ben a működési költségszint emelkedését tapasztaltuk, ezek egy részt egyedi tényezőkre vezethetők vissza, például év elején a Burano Ingatlanalap befektetési jegy tulajdonosi struktúrájának átalakulása miatt az Alapkezelőnek olyan költségei merültek fel amiket nem tudott az Alapra terhelni. Vagy meg lehet említeni a felügyeleti eljárás kapcsán a hiányosságok felszámolására fordított költségeket, mint többlet kiadást.

Az Alapkezelő 6 magántőkealapot és 5 ingatlanalapot kezel év végére. Az ebből származó éves alapkezelési díj: 67,5 millió forintot ért el.

Az Alapkezelő továbbra is küszöbérték (100 millió Euro) alatti ABAK minősítésű.

Alapok összesített nettó eszközértéke év végén (2021. december 31.): 11 812 846 221 FORINT.



I. ábra nettó eszközérték forintban (ingatlanalapok)

b. Az Alapkezelő fő költségei

Az Alapkezelő költségeinek alakulását a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

c. Várható fejlődések

Az ingatlanalapok esetében továbbra is korlátozott kínálati piaci környezet várható. Az Alapkezelő az ingatlanfejlesztésekben rejlő értékteremtő potenciált szándékozik erősíteni.

d. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

2022. február 24-én Oroszország háborút indított Ukrajna ellen. Az Alapkezelő megvizsgálta és úgy értékelte, hogy a háborús konfliktus közvetlenül nem érinti az Alapok kezelését, az Alapkezelő működését nem befolyásolja kedvezőtlenül, valamint a 2021. évi beszámolóra sincs negatív hatása.

Mindazonáltal hosszú távon számolni kell az instabil geopolitikai helyzet fennmaradásával, a pénzügyi és tőkepiacok piacok volatilitásával. Ezen tényezők hatása jelenleg még nem prognosztizálható.

e. Kockázatkezelés

Az Alapkezelő befektetési politikájának meghatározásakor kiemelt hangsúly esett a konzervatív befektetési döntések meghozatalára. A 2014. évi XVI. törvény és a 78/2014 (III.14) számú kormányrendelet alapján meghatározottak szerint eljárva és a belső szabályzatainak megfelelő befektetési döntéseket hoz és monitorálja az általa kezelt Alapok tevékenységével kapcsolatos kockázati kérdéseket. Az Alapkezelő rendelkezik rendszeresen felülvizsgált kockázatkezelési szabállyal.

f. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat

Alapkezelő működését az alapok kezelésének díjbevételeiből finanszírozza.

Az Alapkezelő stabil működtetése biztosított. 2021. december 31-én a az Alapkezelő szavatoló tőkéje 141 377 139 forint volt. Az Alapkezelő pénzügyi-finanszírozási helyzetképét a Kiegészítő melléklet részletezi.

g. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Az Alapkezelő szabad pénzügyi eszközeit bankbetétben tartotta. Az Alapkezelő vagyoni helyzetét és jövedelmezőségi helyzetképét a Kiegészítő melléklet részletezi.

h. Kutatás-fejlesztés

Az Alapkezelő nem folytat K+F tevékenységet.

i. Környezetvédelem

Az Alapkezelő nem rendelkezik környezetvédelmi és fenntarthatósági tervvel, számára ez nem kötelező, de tevékenysége során a gyakorlatban hangsúlyt kap a környezettudatosság. Az Alapkezelő nem végez a környezetet terhelő tevékenységet. A székhelyen keletkező hulladékot a helyi hulladékkezelő szállítja el.

j. Foglalkoztatáspolitikai

Az Alapkezelő hosszú távon elkötelezett szervezete, valamint a szervezetet alkotó munkatársak fejlődésére, fejlesztésére vonatkozóan. Kiemelt stratégiai célja a jól képzett, versenyképes szakemberállomány megteremtése, a belső személyi erőforrások folyamatos fejlesztése.

k. Minőségbiztosítás

Nem alkalmazandó az Alapkezelő esetében.

Budapest, 2022. 05. 23.

Kobulniczky Tamás

vezérigazgató