

# **COMO Magántőkealap**

1034 Budapest Tímár utca 20. V. em.

## **Éves beszámoló**

2021. december 31.

Budapest, 2022. május 25.

COMO Magántőkealap

# **Tartalom**

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

## MÉRLEG „A”

**Eszközök (aktívák)**

2021. december 31.

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
1.	A.	<b>Befektetett eszközök (I.+II.+III.+IV. sorok)</b>	0		243 744
2.	I.	TARTÓS RÉSZESEDÉSEK, ÉRTÉKPAPÍROK			243 000
3.	1.	Részvények, egyéb részesedések (kockázati tőkebefektetések)			243 000
4.	2.	Állampapírok			
5.	II.	ÉRTÉKHELYESBÍTÉSEK			
6.	III.	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET			
7.	IV.	ADOTT KÖLCSÖNÖK			744
8.	B.	<b>Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. sorok)</b>	0		4 090
9.	I.	KÉSZLETEK			
10.	II.	KÖVETELÉSEK			
11.	III.	KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
12.	IV.	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
13.	V.	ÉRTÉKPAPÍROK			
14.	1.	Követelés fejében átvett értékpapírok			
15.	2.	Állampapírok			
16.	VI.	ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
17.	VII.	PÉNZESZKÖZÖK			4 090
18.	C.	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	0		0
19.		<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN ( A.+B.+C. sorok)</b>	0		247 834

Budapest, 2022. május 25.

COMO Magántőkealap

**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)**

2021. december 31.

Sor- szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
20.	D.	Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sorok)	0		246 472
21.	I.	JEGYZETT TŐKE			250 000
22.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
23.	III.	TARTALÉK			
24.	IV.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
25.	V.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
26.	1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
27.	2.	Valós értékelés értékelés értékelési tartaléka			
28.	VI.	ADÓZOTT EREDMÉNY			-3 528
29.	E.	Céltartalékok			
30.	F.	Kötelezettségek (I.+III.+IV.+V.)	0		1 286
31.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
32.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
33.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			1 286
34.	IV.	KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
35.	V.	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATÍV ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
36.	G.	Passzív időbeli elhatárolások			76
37.		FORRÁSOK ÖSSZESEN ( D.+E.+F.+G. sorok)	0		247 834

Budapest, 2022. május 25.

COMO Magántőkealap

2021. december 31.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS „A”**

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Értékesítés nettó árbevétele			
02.	Eladott áruk beszerzési értéke			
03.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
04.	Működési költségek			3 375
05.	Egyéb bevétel			
	ebből: visszairt értékesztés			
06.	Egyéb ráfordítások			153
	ebből: értékesztés			
07.	Pénzügyi műveletek bevételei			
	ebből: értékelési különbözet			
08.	Pénzügyi műveletek ráfordításai			
	ebből: értékesztés értékelési különbözet			
09.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (01-02-03-04+05-06+07-08)	0		-3 528
10.	Adófizetési kötelezettség			
11.	ADÓZOTT EREDMÉNY ( 9-10 )	0		-3 528

Budapest, 2022. május 25.

COMO Magántőkealap

# **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2021. december 31.**

## **1. A COMO Magántőkealap rövid bemutatása**

### **Az Alap neve**

COMO Magántőkealap.

### **Az Alap típusa, fajtája**

Az Alap Magyarországon befektetési jegyek kibocsátása és azok zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott zárt végű, határozott futamidejű, szakmai befektetők részére forgalmazott, ABA-ként harmonizált magántőkealap.

### **Az Alap futamideje**

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2021.03.18.) 26 évig tart.

### **Felügyeleti nyilvántartásba vétel**

Az Alap az H-KE-III-207/2021. számú határozata alapján a nyilvántartásba vételt követően 6122-136 lajstromszámon kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése fordulónapig, 2021. december 31-ig lebonyolódott.

Az induló jegyzési árfolyam a névérték 100 %-a volt.

### **Befektetési jegyek előállítása**

A befektetési jegyek címlete 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint. A befektetési jegyek névre szólóak és nyomdai úton kerülnek előállításra.

### **Az Alapkezelő**

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Cégjegyzékszám: 01-10-049079

### **A Letétkezelő**

A forduló napig nem került kinevezésre.

### **Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személy**

Kobulniczky Tamás vezérigazgató

Capstone Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Lakcíme: 1025 Budapest Cseppekő utca 8.

## **A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott szervezet/személy**

Arthur Bergmann Jogi-, Adó- és Pénzügyi Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1092 Budapest Ferenc körút 44.fsz.6.

01-09-676659

Sporeth Mónika

Lakcím: 2091 Etyek Szőlőskert utca 39.

PM regisztrációs szám: 160930

## **A beszámoló nyilvánossága/közzététele**

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a jogszabályok által előírt nyilvánosságon túl az Alapkezelő székhelyén is megtekinthetők. A székhely címe: 1034 Budapest Tímár utca 20. V.em.

## **Az Alap bemutatása**

Az Alapkezelő az Alap befektetési politikáját az alábbiakban rögzíti:

Az Alap elsődlegesen olyan gazdasági társaságok üzletrészeit kívánja megszerezni, amelyek sajátosságai (így például megalapozott üzleti tervei, életciklusa, kapcsolatrendszere) alkalmassá teszi a befektetést az Alap futamidején belüli időtartamban.

### **2. A számviteli politika fő vonásai**

## **A könyvvezetés és a beszámolási kötelezettség**

Az Alap számviteli rendszerét a 2000. évi C. tv. (Számviteli törvény), valamint a 216/2000. Kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki. Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2021. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. január 31.

## **Értékelési módszerek**

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkorai kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

*A befektetéseket a beszerzési értéken kell a mérlegbe felvenni.*



A részeselek értéke a portfóliótársaságok (amennyiben az adott társaságnál könyvvizsgáló került kinevezésre, úgy a könyvvizsgálattal alátámasztott) éves beszámolója alapján kerül megállapításra. A cégérték megegyezik az előző naptári évre auditált mérleg szerinti teljes saját tőkével.

*Éven túli lejáratra lekötött betét:* a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

*Követelések:* bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

*Pénzeszközök:* látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értékben.

*Aktív időbeli elhatárolások:* bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

A tulajdonosi hitel értékelése során a saját tőke változása arányában változik a tulajdonosi hitel értéke is, azonban nem lehet magasabb az értéke, mint a bekerülési érték. Amennyiben a tulajdonosi hitelt valamilyen biztosíték biztosítja, azt az értékelés során figyelembe kell venni.

*Egyéb kötelezettségek:* könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

*Passzív időbeli elhatárolások:* könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

*Nettó eszközérték:*

A nettó eszközérték legalább félévente, minden év június 30. és december 31. napjára (értékelési nap), illetve rendkívüli esetben a rendkívüli esemény (átalakulás, egyesülés, szétválás, tőke felemelése, vagy leszállítása) esetén, az esemény fordulónapjára kerül megállapításra.

*Deviza eszközök és források értékelése*

A mérlegben a valutapénztárban lévő valutakészletet, a devizaszámlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzügyi eszközre szóló minden követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget a negyedév, illetve az üzleti év fordulónapjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell kimutatni az Sztv. előírásainak megfelelően.

### **Beszámoló választott formája és típusa**

Az Alap a tárgyidőszakra éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: Összköltség eljárás.

Az Alap a mérleget A változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra.

## **3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

### **ESZKÖZÖK**

#### **Befektetett eszközök**

#### **Immateriális javak, tárgyi eszközök**

Immateriális javakkal, tárgyi eszközökkel az Alap nem rendelkezik.

### **Befektetett pénzügyi eszközök**

A befektetett pénzügyi eszközök között tartjuk nyilván a Como Ingatlankezelő Kft 100 %-os üzletrészenek tulajdonjogát 243.000 e Ft összegben.

### **Forgó eszközök**

#### **Készletek**

Az Alap 2021. december 31-én nem rendelkezett készletekkel.

#### **Követelések**

Az Alap 2021. december 31-én követelés állománnyal nem rendelkezett.

#### **Pénzeszközök**

Az Alap 2021. december 31-én összesen 4.090 e Ft pénzeszközzel rendelkezett.

### **Aktív időbeli elhatárolások**

Az Alap 2021. december 31-én aktív időbeli elhatárolások címen nem tart nyilván tételeket.

## **FORRÁSOK**

### **Saját tőke**

<u>Saját tőke alakulása</u>				
				eFt
<i><b>Tőkeelem</b></i>	<i><b>Nyitás</b></i>	<i><b>Növekedés</b></i>	<i><b>Csökkenés</b></i>	<i><b>Zárás</b></i>
Jegyzett tőke	-	250 000	-	250 000
Jegyzett, be nem	-	-	-	-
Tartalék	-	-	-	-
Lekötött tartalék	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-
Adózott eredmény	-	- 3 528	-	- 3 528
<b>Saját tőke</b>	<b>-</b>	<b>246 472</b>	<b>-</b>	<b>246 472</b>

A mérlegfordulónapon a kibocsátott befektetési jegyek darabszáma 25 db 10 millió Ft névértékű.

A mérlegben jegyzett, de be nem fizetett tőke, lekötött tartalék nem szerepel. A tárgyévi eredmény 3.528 e Ft veszteség.

A fordulónapon a számviteli nyilvántartás szerinti egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 9.858.897 Ft.

### **Céltartalékok**

Az alap a tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

### **Kötelezettségek**

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek futamideje több mint öt év.

### **Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A mérlegben hosszú lejáratú kötelezettség nem szerepel.

### **Rövid lejáratú kötelezettségek**

	e Ft
NAV különadó, MNB felügyeleti díj	53
Szállítói kötelezettség	1.233
Összesen	1.286

### **Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolások között tárgyidőszakot terhelő költségek szerepelnek zárlati díj 76 e Ft összegben.

## **4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

Az Alap tárgyévi eredménye 3.528 e Ft veszteség.

### **Bevételek**

Az Alapnak tárgyévi bevétele nem volt.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek nem voltak.

### **Költségek és ráfordítások**

Az Alap működési költségei a következőképpen alakultak.

Számviteli díjak 726 e Ft, jogi költségek 711 e Ft, alapkezelői díj 1.443 e Ft, egyéb szolgáltatás 477 e Ft és bank költség 18 e Ft, összesen 3.375 e Ft.

Az egyéb ráfordítások között szerepel 53 e Ft MNB felügyeleti díj, 22 e Ft NAV különadó, összesen 153 e Ft.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek, ráfordítások nem voltak.

A tárgyidőszakban kutatás és kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

## 5. Cash Flow kimutatás

2021.december 31. Cash Flow kimutatás			
Tételszám	Tétel megnevezése	2020	2021
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		-2 166
01.	Adózás előtti eredmény	+	-3 528
02.	Elszámolt amortizáció	+	
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+	
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+	
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+	
06.	Szállítói kötelezettség változása	+	1 233
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+	53
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+	76
09.	Vevőkövetelés változása	+	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+	
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+	
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-	
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)		-243 000
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-	243 000
15.	Befektetett eszközök eladása	+	
16.	Kapott osztalék, részesedés	+	
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)		249 256
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	+	250 000
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	
19.	Hitel és kölcsön felvétele	+	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	+	
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	744
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	+	
IV.	Pénzeszközök változása		4 090

## 6. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	adatok e Ft-ban Arány 2021.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	246 472	99,45%
	források	247 834	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	1 286	0,52%
	források	247 834	
Likviditás	forgóeszközök	4 090	318,04%
	rövid lejáratú kötelezettség	1 286	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	-3 528	-1,43%
	saját tőke	246 472	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény		na
	bevételek		

## 7. Kiegészítő információk

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.

Budapest, 2022.05.25.

COMO Magántőkealap

# ÜZLETI JELENTÉS

2021. december 31.

## 1. Alapadatok

A **Como Magántőkealap** (a továbbiakban: Alap) 2021.04.12-én került nyilvántartásba vételre a MNB által, 6122-136 lajstromszámon. Az Alap működési formája zártkörű, zárt végű magántőkealap. Az Alapban egy sorozat nyomdai úton előállított befektetési jegy került lejegyzésre.

Az Alap egy befektető közreműködésével jött létre, általa lejegyzésre került az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges minimum jegyzett tőke. 2021. december 31-én az Alap jegyzett tőkéjének névértéke: 246.776.845 Ft.

## 2. Alap befektetési politikája

Az Alap elsősorban olyan tudásalapú, jelentős növekedési vagy jövedelmezőségi potenciállal rendelkező gazdasági társaságokba kíván fektetni, amelyek valamely sajátosságai (így például megalapozott üzleti tervei, életciklusa, kapcsolatrendszere, minőségi humánerőforrása, szellemi alkotásai, kutatási eredményei) alkalmassá teszi a befektetést az Alap futamidején belüli időtartamban.

Az Alapkezelő a befektetési döntések előkészítésére az Alapnál Befektetési Bizottságot nem hozott létre.

## 3. Az Alap tevékenysége, gazdálkodása

### 3.1 2021 jelentősebb működési eseményei

2021. április 26-án az Alap megvásárolta a Como Ingtatlankezelő Kft.-t.

### 3.2 Az Alap teljesítménye

Az Alap a tavalyi évben hozamot nem fizetett a befektetőknek.

Az Alapkezelő által közzétett nettóeszközüérték:

	2020. december 31.	2021. december 31.
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>246 776 845</b>
<b>Árfolyam</b>		<b>9871073.800000</b>

### 3.3 Az Alap fő költségei

Az Alap költségeinek alakulását a Kiegészítő melléklet tartalmazza.

### 3.4 Várható fejlődések

Az Alap 2022-ben két további részesedésvásárlást tervez.

### 3.5 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 Alapot, annak működését nem befolyásolja kedvezőtlenül, valamint a 2021. évi beszámolóra sincs negatív hatása.



Az Alap 190 millió forinttal emelte jegyzett tőkéjét további akvizíciók megvalósítása céljából.

### **3.6 A visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok**

2021. évben nem történt tőkebevonás.

### **3.7 Kockázatkezelés**

Az Alap 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 tevékenységével kapcsolatos kockázati kérdéseket. Az Alap kezelését végző Alapkezelő rendelkezik rendszeresen felülvizsgált kockázatkezelési szabályzattal.

### **3.8 Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat**

Alap működését tőkéjéből és üzleti tanácsadásból kívánja fedezni.

### **3.9 Pénzügyi instrumentumok hasznosítása**

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

### **3.10 Kutatás-fejlesztés**

Az Alapnem folytat K+F tevékenységet.

### **3.11 Környezetvédelem**

Az Alap nem rendelkezik környezetvédelmi és fenntarthatósági tervvel, számára ez nem kötelező, de tevékenysége során a gyakorlatban hangsúlyt kap a környezettudatosság.

### **3.12 Foglalkoztatáspolitiká**

Az Alap nem foglalkoztat munkavállalókat.

Budapest, 2022. május 25.

COMO Magántőkealap