

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
2012. évi éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**

E'57665



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés





KPMG Hungária Kft.
Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényesének

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „a Társaság”) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 171.929 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 0 E Ft –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős ennek az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolónak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.



Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. évi üzleti jelentése az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

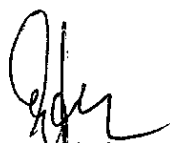
Budapest, 2013. május 10.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Henye István
Partner



Dr. Eperjesi Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 003161



1	2	3	7	5	5	7	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	3	7	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1011 Budapest, Fő utca 14.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2012 . évi

Éves beszámoló

Budapest, 2013.05.10

P.H.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 2 3 7 5 5 7 0 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 3 7 7 5

Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

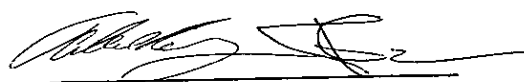
MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	26 036	0	18 498
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	4 957	0	2 303
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	Vagyoni értékű jogok	4 957		2 303
06.	Szellemi termékek	0		0
07.	Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	16 427	0	13 724
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 987		4 079
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 332		8 759
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	1 108		886
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	4 652	0	2 471
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Egyéb tartós részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz.-ban álló vállalk.-nak	0		0
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	4 652		2 471
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)	119 706	0	152 848
27.	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)	0	0	0
28.	Anyagok	0		0
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
30.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
31.	Késztermékek	0		0
32.	Áruk	0		0
33.	Készletekre adott előlegek	0		0
34.	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)	44 350	0	35 038
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	27 621		24 221
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
37.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.al szemben	0		0
38.	Váltókövetelések	0		0
39.	Egyéb követelések	16 729		10 817
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)	0	0	0
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
42.	Egyéb részesedés	0		0
43.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
44.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	75 356	0	117 810
46.	Pénztár, csekkek	42		85
47.	Bankbetétek	75 314		117 725
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	344	0	583
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0		0
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	344		583
51.	Halasztott ráfordítások	0		0
52.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48. sor)	146 086	0	171 929

Budapest, 2013.05.10

P.H.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 2 3 7 5 5 7 0 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 3 7 7 5

Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31
a	b	c	d	e
53.	D. Saját tőke (54.-61. sor)	113 433	0	100 000
54.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
55.	ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékben	0		0
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
57.	III. TŐKETARTALÉK	0		0
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	0		0
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
60.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0		0
61.	VII MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	13 433		0
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)	8 741	0	0
63.	1. Céltartalékok a várható kötelezettségekre	8 741		0
64.	2. Céltartalékok a jövőbeni költségekre	0		0
65.	3. Egyéb céltartalék	0		0
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sor)	14 506	0	50 142
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)	0	0	0
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
69.	Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72.-79. sorok)	0	0	0
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
73.	Átváltoztatható kötvények	0		0
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
78.	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81.-89. sorok)	14 506	0	50 142
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
82.	ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
83.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
84.	Vevőktől kapott előlegek	0		0
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 906		820
86.	Váltótartozások	0		0
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1		43 323
88.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0		0
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12 599		5 999
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sorok)	9 406	0	21 787
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 406		21 787
93.	Halasztott bevételek	0		0
94.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN(53.+62.+66.+90.sor)	146 086	0	171 929

Budapest, 2013.05.10

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1 2 3 7 5 5 7 0 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 3 7 7 5

Cégjegyzék száma

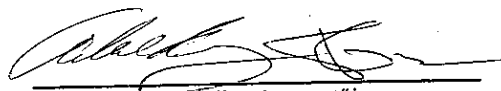
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	319 968		315 127
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	319 968	0	315 127
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	2 011		11 179
	ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	5 340		5 957
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	45 355		50 233
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	74 754		56 516
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	125 449	0	112 706
10.	Bérek	107 062		116 631
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetés	15 038		11 557
12.	Bérfelrakások	33 059		36 973
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	155 159	0	165 161
VI.	Értécsökkenési leírás	8 962		8 861
VII.	Egyéb ráfordítások	22 855		13 294
	ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	9 554	0	26 284
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 403		5 960
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	6 403	0	5 960
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	60		0
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		4
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	60	0	4
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	6 343	0	5 956
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	15 897	0	32 240
X.	Rendkívüli bevételek	0		0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0		0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	15 897	0	32 240
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 464		2 350
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	13 433	0	29 890
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0		13 433
23.	Jóváhagyott osztalék és részesedés	0		43 323
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	13 433	0	0

Budapest, 2013.05.10

P.H.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

**2012 . évi
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE
- II./4. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./5. FORRÁSOK ÖSSZETÉTELE
- II./6. SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
- II./7. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- II./8. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./9. A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK
- II./10. A HELYI IPARÚZÉSI ADÓ SZÁMÍTÁSA
- II./11. INNOVÁCIÓS ADÓ SZÁMÍTÁSA

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK
- III./2. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
- III./3. ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER
- III./4. CASH FLOW

Budapest, 2013.05.10

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

I. Általános rész

1. A vállalkozás bemutatása

A társaság működési módja: zártkörű részvénytársaság.

Tulajdonosi összetétel

Tulajdonos neve, címe	Tulajdoni hányad
UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH A-1020 Bécs, Lassalle strasse 5.	100%

2011.08.31-től az UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH a 100%-os tulajdonos.

A Társaság alaptőkéje 100 MFt, amely 100 db, egyenként 1 MFt névértékű törzsrészvény.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló

KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft (Nyilvántartási szám:000202)
1139 Budapest, Váci út 99.

cégjegyzékszám: 01-09-063183

Személyében felelős könyvvizsgáló: Dr Eperjesi Ferenc (Nyilvántartási szám: 003161)

Név: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhely: 1011. Budapest, Fő u.14.
2013. január 1-jétől székhelyben változás történt a következőre: 1134 Budapest Róbert Károly körút 61.-65.
Tevékenysége: 65.23 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység
66.30 Értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés
PSZÁF eng.sz.: 100004/29 (kelte: 1992.07.16.)
Társaság-jegyzékszám: 01-10-043775
KSH azonosító szám: 12375570-6630-114-01
Adóigazgatási szám: 12375570-1-41
TB – törzsszám: 9975097A
Bankszámlaszám: 10918001-00000496-74940014 UniCredit Bank Hungary Zrt.
Kamarai azonosító: 112366

Tisztségviselők jelenleg:

A Cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselők (megbízatusuk meghatározott időre, de legfeljebb 3 (három)éves időtartamig tart)

Gertrude Pils (1020 Bécs, Lasalle str. 5.)
Török Tamás (1016 Budapest, Fenyő u. 7a/2)
Takács Róbert (1036 Budapest, Lajos u. 93-99.)

A cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselők közül ketten együttesen a céget akként jegyzik, hogy nevüket a Társaság előírt, előnyomott vagy előnyomtatott neve alá saját kezűleg írják alá.

A Felügyelő Bizottsági tagok (megbízatusuk meghatározott időre, de legfeljebb 5 (öt) éves időtartamig tart):

Vízkeleti Sándor (2030 Érd, Kádár u. 25.)
Dr Szabó Péter (1014 Budapest, Országház u. 33. Sétányszint 1.)
Dr Patai Mihály (1014 Bzdapest, Országház u. 34. 3.em.2.)
Stefano Santini (Via Vare 30, Milano, Olaszország)
Massimiliano Fossati (Via Piero della Francesca, 220060 Bussero (MI) Olaszország)
Giovanni Paolo Mistrorigo (Bastioni di Porta Volta 11, 20121 Milano, Olaszország)

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 100%-os tulajdonosa az UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH

2. A számviteli politika főbb vonásai

A Társaság a 2000. évi C törvény szerint, a 251/2000 Kormányrendelet, illetve a Batv (CXCII tv.) figyelembe vételével éves beszámolót készít.

A mérleg formája:

Az éves beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el, a mérlegtételek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4) lehetőségével nem élünk.

Az eredménykimutatás formája:

Az éves beszámoló összköltség eljárással készülő eredmény kimutatásának „A” változatát készítjük el, az eredménykimutatás tételeinek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4) lehetőségével nem élünk.

Időpontok

A beszámoló fordulónapja tárgyévi december 31-e.

A beszámoló készítés napja a tárgyévet követő év január 31-e.

A beszámoló összeállítása során a Társaság nem tér el a számviteli alapelvektől.

Tárgyi eszközök, értékpapírok besorolása:

A Számviteli Törvény 23. § (4) bekezdése szerint a termelőeszközöket a befektetett eszközök, illetve a forgóeszközök közé rendeltetésük, használatuk alapján soroljuk be.

A forgóeszközök között mutatjuk ki mindazokat az eszközöket, amelyek nem tartósan szolgálják a Társaság tevékenységét, vagyis egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználnak, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor a besorolást meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg és ennek alapján vesszük állományba a befektetett pénzügyi eszközök vagy a forgóeszközök között. Módosításra (átcsoportosításra) is csak az ügyvezetés döntése alapján kerül sor a tárgyévet érintően legkésőbb mérlegkészítéskor.

Bekerülési érték:

Az eszköz bekerülési értéke az eszköz megszerzése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege.

Az értékcsökkenési leírás módszere:

Az immateriális javak értékcsökkenését lineáris leírással 3 év alatt számoljuk el. Leírási kulcs 33%
A tárgyi eszközök értékcsökkenését a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt lineáris kulcsok alkalmazásával havonta számoljuk el.

Leírási kulcsok

Műszaki berendezések: 33%

Egyéb berendezések: 14,5%

Járművek: 20%

Az immateriális javak közül az 100.000,-Ft egyedi érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét, valamint az 100.000,- Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatba vételkor számoljuk el értékcsökkenési leírásként. Továbbiakban csak analitikus nyilvántartást vezetünk róluk.

Az értékvesztések és visszairások elszámolása:

A Társaság, él az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés visszairási lehetőségével.

Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés várhatóan megtérülő összege jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával a követelés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a 65. § (1)-(3) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételi értéket.

Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák:

a. Jelentős összegű hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke meghaladja a mérleg főösszegének 1 százalékát, vagy az 500 M Ft-ot

b. Nem jelentős összegű hibának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt, adott üzleti évre vonatkozó hibák és hibahatások összege nem haladja meg a mérleg főösszeg 1 százalékát, vagy az 500 M Ft-ot.

c. Megbízható és valós képet lényeges befolyásoló hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt jelentős összegű hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke a hiba feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét több, mint 10 százalékkal növeli vagy csökkenti.

d. Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés összege.

e. Az értékvesztés elszámolása szempontjából jelentősnek és tartósnak tekintjük:

- a vevők és adósok minősítése és a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapított követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülési összege közötti veszteségjellegű különbözetet, ha az a könyv szerinti értéknek több, mint 10 százaléka.

- a terven felüli értékcsökkenés meghatározásánál a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözetét akkor tekintjük jelentősnek, ha annak összege magasabb, mint az évi terv szerinti értékcsökkenés összege.

- tartósnak tekintünk minden olyan változást, ami 1 éven túli változást mutat.

3. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó tételek

Mérleg szerinti eredmény

Társaság egyszemélyi részvényese határozott az osztalékfizetésről, miszerint mind a 2011-es adózott eredményt (13.433.169 Ft), mind a 2012-es adózott eredményt (29.889.757,- Ft) osztalékként kifizetésre fog kerülni.

4. Egyéb tájékoztató adatok

A számviteli szolgáltatásért felelős személy

Csonka Péter mérlegképes könyvelő
3014 Hort, Kossuth L. út 149 B lph 3/13 a.

Regisztrációs száma: 181203

Könyvvizsgáló díj

A 2012. évi éves beszámoló könyvvizsgálati díja 1.760.000 Ft + ÁFA

Az Eredménykimutatás 01. sorában szereplő nettó árbevétel teljes mértékben az alapkezelési díjbevételeből származik (315.127 e Forint)

Általa kezelt alap: Európa Ingatlanbefektetési Alap

Típusa: nyílt végű ingatlanbefektetési alap

Nettó eszközértéke: 14.806.985 e Forint

A világgazdasági folyamatok nehéz helyzetbe hozták a nyíltvégű alapokat 2008. végén. Az ingatlanok értékesítése és ezzel az Alap számára a likviditás biztosítása lehetetlenné vált abban az ütemben, ahogy a befektetők vissza kívánták váltani a megtakarításaikat. Mérlegelve a körülményeket az Alap kezelője úgy ítélte meg, hogy a befektetők érdekeit az Alap zártvégű alakulása szolgálja legjobban.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2009. április 6-án sikeresen zártvégűvé alakult, teljesítve a vonatkozó jogszabályokban és felügyeleti iránymutatásokban foglalt átalakulási feltételeket. A Felügyelet 1212-14 lajstromszámon nyilvántartásba vette a zártvégű Európa Ingatlanbefektetési Alapot. A zárt végű futamidő lejárat dátuma 2012. október 8. volt.

Az Alapkezelő elvárásaival ellentétben az ingatlanpiac nem tért magához, és még a 2012-es év sem hozott komoly áttörést. Az ingatlan tranzakciók száma a válság kirobbanásától a mai napig marginális.

A magyar ingatlanpiacon korábban jelenlévő nemzetközi befektetői csoportok szinte egyik napról a másikra tűntek el, az addig jellemzően keresleti piac rendkívül rövid idő alatt kínálati piaccá alakult. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. mérlegelte az Európa Ingatlanbefektetési Alap futamidejének határozott időtartammal történő további meghosszabbítását zárt végű formában. Tekintettel arra a körülményre, hogy a globális pénzpiac és gazdasági körülmények rendkívül hektikusak, megíjósolhatatlan, hogy a magyarországi ingatlanpiacon esetleg közép, vagy csak hosszabb távon várható trendforduló. Az alapkezelő a befektetői érdekek szem előtt tartásával arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanportfólió értékének megőrzését, növelését az Alap nyílt végű formában történő továbbműködése tudja biztosítani.

A Batv (2011. évi CXCI. Törvény a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról) jogszabályainak megfelelően az Alapkezelő elkészítette az Alap módosított Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére jóváhagyásra benyújtott. A PSZÁF 2012. július 6. napján kelt, H-KE-III-236/2012 számú határozatával jóváhagyta az Európa Ingatlanbefektetési Alap nyíltvégű, nyilvános alappá történő alakulását, mely 2012. október 8-án sikeresen le is zajlott.

Az Alapkezelőnél a vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjainak e tevékenységükre való tekintettel személyi jellegű kifizetés a 2012. évben nem történt

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

adatok eFt-ban

	Immateriális javak	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felsz., járművek	Kisértékű eszközök	Beruházások, felújítások	Összesen
Bruttó érték							
Nyitóegyenleg (2012.01.01.)	19 330	0	7 994	27 532	2 899	1 108	58 863
Növekedés	0		3 623	412	0	4 088	8 123
Növekedés átsorolás miatt					276		276
Növekedés (kisértékű)						4 310	4 310
Csökkenés átsorolás miatt				902			902
Csökkenés						886	
Záróegyenleg (2012.12.31)	19 330	0	11 617	27 042	3 175	886	62 050
Értékcsökkenés							
Nyitóegyenleg (2012.01.01.)	14 373	0	6 007	14 200	2 899	0	37 479
Növekedés terv szerint	2 654	0	1 531	4 400		0	8 585
Növekedés (kisértékű)					276		276
Növekedés átsorolás miatt				0			0
Növekedés terven felüli							0
Csökkenés kivez/átsorolás miatt			0	0			0
Csökkenés visszairás				317			317
Záróegyenleg (2012.12.31)	17 027	0	7 538	18 283	3 175	0	46 023
Nettó érték							
Nyitóegyenleg (2012.01.01.)	4 957	0	1 987	13 332	0	1 108	21 384
Átvezetés	-2 654	0	2 092	-4 573	0	-222	-5 357
Záróegyenleg (2012.12.31)	2 303	0	4 079	8 759	0	886	16 027

KÖVETELÉSEK

	eFt	
	2011.12.31	2012.12.31
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	27 621	24 221
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.al szemben	0	0
Váltókövetelések	0	0
Egyéb követelések	16 729	10 817
Összes követelés	44 350	35 038

Az egyéb követelések közül

	eFt	
	2011.12.31	2012.12.31
Fizetendő társasági adó	7 371	5 021
Fizetendő különadó	133	133
ÁFA	44	0
Helyi iparüzési adó	193	526
Egyebek	8 988	5 137
Összesen	16 729	10 817

ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE

Megnevezés	2011.12.31		2012.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	26 036	17,82%	18 498	10,76%
Immateriális javak	4 957	3,39%	2 303	1,34%
Tárgyi eszközök	16 427	11,24%	13 724	7,98%
Befektetett pénzügyi eszközök	4 652	3,18%	2 471	1,44%
Forgóeszközök	119 706	81,94%	152 848	88,90%
Készletek	0	0,00%	0	0,00%
Követelések	44 350	30,36%	35 038	20,38%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	75 356	51,58%	117 810	68,52%
Aktív időbeli elhatárolások	344	0,24%	583	0,34%
Eszközök összesen	146 086	100,00%	171 929	100,00%

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	eFt	
	2011.12.31	2012.12.31
Irodaszer	4	0
Újságelőfizetés	251	0
Szgk casco	34	75
Utazási költségtérítés	0	0
Szoftver bérleti díja	55	85
Előfizetés díjak, jogszabálykövetés	0	417
Egyéb ktg	0	6
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	344	583

FORRÁSOK ÖSSZETÉTELE

Megnevezés	2011.12.31		2012.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	113 433	77,65%	100 000	58,16%
Jegyzett tőke	100 000	68,45%	100 000	58,16%
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	0	0,00%	0	0,00%
Eredménytartalék	0	0,00%	0	0,00%
Lekötött tartalék	0	0,00%	0	0,00%
Értékelési tartalék	0	0,00%	0	0,00%
Mérleg szerinti eredmény	13 433	9,20%	0	0,00%
Céltartalékok	8 741	5,98%	0	0,00%
Kötelezettségek	14 506	9,93%	50 142	29,16%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 506	9,93%	50 142	29,16%
Passzív időbeli elhatárolás	9 406	6,44%	21 787	12,67%
Források összesen	146 086	100,00%	171 929	100,00%

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA

	eFt			
	2011.12.31	Növekedés	Csökkenés	2012.12.31
Jegyzett tőke	100 000			100 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	0			0
Ereménytartalék	0	13 433	13 433	0
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Mérleg szerinti eredmény	13 433	0	13 433	0
Összesen	113 433	13 433	26 866	100 000

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	eFt	
	2011.12.31	2012.12.31
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
Átváltoztatható kötvények	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	eFt	
	2011.12.31	2012.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 906	820
Váltótartozások	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1	43 323
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.-al szemben	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12 599	5 999
Összes rövid lejáratú kötelezettség	14 506	50 142

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közül

	eFt	
	2011.12.31	2012.12.31
Fizetendő SZJA	0	1 561
Szakképzési hozzájárulás	1 416	914
Nyugdíjbiztosítási járulék	0	346
Egészségbiztosítási járulék	0	831
Egészségügyi hozzájárulás	0	122
ÁFA	1 862	2
Egyéb	6	2 223
Összesen:	3 284	5 999

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés	eFt	
	2011.12.31	2012.1.2.31
Könyvvizsgáló díj	1 100	1 118
Telefon költség	210	173
Bérszámfejtés	41	304
Üzemanyag	203	215
Ügyvédi díj	125	0
Közüzemi díj	110	100
Prémium	0	14 877
Prémium közterhei	0	4 240
Újságelőfizetés	15	0
Forgalmazási jutalék	5 940	0
Taxi költség	0	58
Iroda üzemeltetési költség	88	85
Személygépkocsi üzemeltetési díj	95	25
Futárszolgálat	20	25
Egyéb igénybevett szolgáltatás	453	485
Cégautó adó	106	0
Internet	10	0
szoftver bérleti díja	81	82
tárgyévi bér és járuléakai	809	0
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	9 406	21 787

A TÁRSASÁGI ADÓ ÉS AZ ADÓALAP-MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

2012.12.31

A társasági adó összegének megállapítása

	Ft	eFt
Adózás előtti eredmény	32 239 757 Ft	32 240
Adózás előtti eredményt csökkentő	17 601 516 Ft	17 602
Adózás előtti eredményt növelő	8 860 668 Ft	8 861
Adóalap	23 498 909 Ft	23 499
Társasági adó	2 350 000 Ft	2 350
Adókedvezmények	0 Ft	0
Különadó	0 Ft	0
Minimum adó	0 Ft	0
adó korrekció	0 Ft	0
A 2012. évi adókötelezettség	2 350 000 Ft	2 350

Az adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

Elhatárolt veszteségből az adóévben leírt összeg		0	a) Ft
Az adó törvény szerinti ÉCS + kivezetett nyilvántartási érték	8 860 668 Ft	8 861	
Kapott osztalék, részesedés	0 Ft	0	
Véglegesen átadott pénzeszköz	0 Ft	0	
Behajthatatlan köv., arra befolyt összeg, visszaírt értékesítés	0 Ft	0	
A követelésekre elsz. értékesítés Tao. által elismert része	0 Ft	0	
Korábbi évek nem jelentős hibái (korábbi időszak eredményét növelő)	0 Ft	0	
Az adomány	0 Ft	0	
Transzferár miatti csökkentő tétel	0 Ft	0	
Felhasznált céltartalék	8 740 848 Ft	8 741	
Összes csökkentő tétel	17 601 516 Ft	17 602	

Az adózás előtti eredményt növelő jogcímek

Számviteli tv. szerinti ÉCS + kivezetett nyilvántartási érték	8 860 668 Ft	8 861
Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költség	0 Ft	0
Megállapított bírság, késedelmi pótlék, TB jogkövetkezmény	0 Ft	0
Követelésre elszámolt értékesítés	0 Ft	0
Behajthatatlan követelés, elengedett követelés	0 Ft	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0 Ft	0
Korábbi évek nem jelentős hibái (korábbi időszak eredményét csökkentő)	0 Ft	0
Képzett céltartalék	0 Ft	0
Transzferár miatti növelő tétel	0 Ft	0
Összes növelő tétel	8 860 668 Ft	8 861

Az adókedvezmények részletezése

	0 Ft	0
	0 Ft	0

Minimum adóalap meghatározása

Összes bevétel	332 266 846 Ft	332 267
Közvetített szolgáltatások	- Ft	0
Korrigált bevétel	332 266 846 Ft	332 267
Minimum adóalap (korrigált bevétel 2%-a)	6 645 337 Ft	6 645
Minimum adó	961 000 Ft	961

A HELYI IPARÜZÉSI ADÓ SZÁMÍTÁSA

	2012.12.31
	Ft
Értékesítés nettó árbevétele	315 127 193
Htv. szerinti éves nettó árbevétel	315 127 193
- ELÁBÉ	0
- Eladott (közvetített) szolgáltatások	0
- anyagktg	5 956 704
Htv. szerinti csökkentett árbevétel	309 170 489
Nem a fővárosra jutó csökkentett bevétel	
A fővárosra jutó csökkentett bevétel, adóalap	309 170 489
Megváltozott munkaképességűek kedvezménye	
Fővárosi szakmunkástanulók kedvezménye	
Pályakezdő főv. munkanélküliek kedvezménye	
Alapítványi támogatás	
Nemzetközi szerz. alapján adómentesség	
Önkormányzati kedvezmény összesen	0
Az adó alapja	309 170 489
Adó mértéke %	2,0%
Éves adó	6 183 400

INNOVÁCIÓS ADÓ SZÁMÍTÁSA**2012.12.31**

	Ft
Értékesítés nettó árbevétele	315 127 193
Htv. szerinti éves nettó árbevétel	315 127 193
- ELÁBÉ	0
- Eladott (közvetített) szolgáltatások	0
- anyagktg	5 956 704
Htv. szerinti csökkentett árbevétel	309 170 489
Nem a fővárosra jutó csökkentett bevétel	309 170 489
A fővárosra jutó csökkentett bevétel, adóalap	309 170 489
Megváltozott munkaképességűek kedvezménye	
Fővárosi szakmunkástanulók kedvezménye	
Pályakezdő főv. munkanélküliek kedvezménye	
Alapítványi támogatás	
Nemzetközi szerz. alapján adómentesség	0
Önkormányzati kedvezmény összesen	0
Az adó alapja	309 170 489
Adó mértéke %	0,3%
Éves adó	927 500

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Megnevezés	2011.12.31	2012.12.31		
	Összesen eFt	Fizikai eFt	Szellemi eFt	Összesen eFt
Munkavállalók bére, prémiuma, jutalma	107 062		116 631	116 631
Személyesen közreműködő tagok kivétje	0			0
Tiszteletdíjak	0			0
Megbízási díjak	0			0
Bérköltség összesen	107 062	0	116 631	116 631
Személyi jellegű egyéb kifizetések				
Adóköteles természetbeni juttatás	0			9 867
Nem adóköteles személyi jellegű kifizetés	13 395			0
Természetbeni juttatás adója	0			0
Szerzői jogdíj	0			
Reprezentáció	1 095			1 321
Napidíjak	0			0
Betegszabadság, táppénz	548			369
Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen	15 038			11 557
Bérfelrakások				
Társadalombiztosítási járulék	27 968		31 572	31 572
Egészségügyi hozzájárulás	0		1 714	1 714
Munkaadói hozzájárulás	1 075		-6	-6
Szakképzési hozzájárulás	1 614		1 753	1 753
Rehabilitációs hozzájárulás	0		0	0
Egyéb bérfelrakás	2 402			1 940
Bérfelrakások összesen	33 059	0	35 033	36 973
Mindösszesen	155 159	0	151 664	165 161
Átlagos állományi létszám fő	13			12

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK

2012.12.31

e Ft**5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek****nincs****Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek****nincs****Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni
környezetvédelmi kötelezettségek****nincs****Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség****nincs****Egyéb mérlegen kívüli tételek**

Opciók ügyletek

nincs

Határidős ügyletek

nincs

SWAP ügyletek

nincs

ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER

		2011		2012		Változás
Megnevezés	Mutató számítása	eFt	%	eFt	%	%
A Vagyonstruktúra						
1. Tárgyi eszközök aránya	$\frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{16\,427}{146\,086} =$	11,24%	$\frac{13\,724}{171\,929} =$	7,98%	70,99%
2. Immateriális javak aránya	$\frac{\text{immateriális javak}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	$\frac{4\,957}{26\,036} =$	19,04%	$\frac{2\,303}{18\,498} =$	12,45%	65,39%
3. Részesedések aránya	$\frac{\text{részesedések}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	$\frac{0}{26\,036} =$	0,00%	$\frac{0}{18\,498} =$	0,00%	#ZÉRÓOSZTÓ!
4. Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{119\,706}{146\,086} =$	81,94%	$\frac{152\,848}{171\,929} =$	88,90%	108,49%
4.1. Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	$\frac{75\,356}{119\,706} =$	62,95%	$\frac{117\,810}{152\,848} =$	77,08%	122,44%
4.2. Készletek aránya	$\frac{\text{készletek}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	$\frac{0}{119\,706} =$	0,00%	$\frac{0}{152\,848} =$	0,00%	#ZÉRÓOSZTÓ!
B. Tőkestruktúra						
5. Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	$\frac{113\,433}{146\,086} =$	77,65%	$\frac{100\,000}{171\,929} =$	58,16%	74,91%
6. Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	$\frac{32\,653}{146\,086} =$	22,35%	$\frac{71\,929}{171\,929} =$	41,84%	187,17%
C. Jövedelmezőségi mutatók						
7. Bevételarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}} \times 100$	$\frac{15\,897}{319\,968} =$	4,97%	$\frac{32\,240}{315\,127} =$	10,23%	205,92%
8. Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{15\,897}{146\,086} =$	10,88%	$\frac{32\,240}{171\,929} =$	18,75%	172,32%
9. Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	$\frac{15\,897}{113\,433} =$	14,01%	$\frac{32\,240}{100\,000} =$	32,24%	230,05%
D Egyéb mutatók						
10. Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	$\frac{113\,433}{26\,036} =$	435,68%	$\frac{100\,000}{18\,498} =$	540,60%	124,08%
11. Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$	$\frac{119\,706}{14\,506} =$	825,22%	$\frac{152\,848}{50\,142} =$	304,83%	36,94%

CASH FLOW

			2011.12.31	2012.12.31
01.	Adózás előtti eredmény	+-	15 897	32 240
02.	Elszámolt amortizáció	+	8 962	8 861
03.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszairás -	+-	0	0
04.	Céltartalékok állomány változása	+-	8 741	-8 741
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+-	469	-1 853
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása	+-	-4 900	-1 086
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	+-	-171 264	36 722
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	+-	-8 821	12 381
09.	Készletek állományváltozása	- +	0	0
10.	Vevőkövetelések állományváltozása	- +	-187	3 400
11.	Egyéb követelések állományváltozása	- +	5 556	5 912
12.	Értékpapírok állományváltozása	- +	0	0
13.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	- +	687	-239
14.	Fizetett, fizetendő adó	-	-2 464	-2 350
15.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	0	-43 323
I.	Működési cash flow (01.-15. sorok)		-147 324	41 924
16.	Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése	-	-9 482	-4 088
17.	Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása	+	1 942	2 437
18.	Befektetett pénzügyi eszközök beszerzése	-	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök eladása	+	0	0
20.	Kapott osztalék	+	0	0
II.	Befektetési cash flow (16.-20. sorok)		-7 540	-1 651
21.	Jegyzett tőke emelés bevétele	+	0	0
22.	Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
23.	Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
24.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománycsökkenése +		0	0
25.	Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
26.	Jegyzett tőke leszállítása	-	0	0
27.	Kötvény visszafizetése	-	0	0
28.	Hitel és kölcsön törlesztése	-	0	0
29.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -		4 356	2 181
30.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
31.	Alapítókka szembeni ill. egyéb kötelezettségek változása	+-	0	0
III.	Finanszírozási cash flow (21.-31. sorok)		4 356	2 181
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I.+II.+III. sorok)		-150 508	42 454

Budapest, 2013.05.10

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Üzleti jelentés

2012.

Előzmény

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. jogelődje 1992-ben alakult, 2004-ig többször változott tulajdonosi szerkezete.

A Társaság a befektetési alapokról szóló Baty törvénnyel és az Állami Értékpapír-és Tőzsdefelügyeletről kapott engedéllyel összhangban kizárólag befektetési alapkezeléssel foglalkozik. (TEÁOR: 6523 Egyéb pénzügyi tevékenység a biztosítási és nyugdíjalap kezelés nélkül.) A felügyeleti engedély száma és dátuma: 100.004., 1992. július 16.

I. A Társaság tevékenysége

A Társaság 2001. március 12-től kezeli a nyíltvégű Európa Ingatlanbefektetési Alapot. A Társaság jelenleg más alapot nem kezel.

II. A Társaság alaptevékenységéből származó bevétel

A Társaság alapkezelési díjat számít fel az Alapnak. Az alapkezelési díj 2010.11.01-től 1,91%/év értékben lett megállapítva az ingatlanbefektetési állomány után.

A Társaság 2012.évi alaptevékenységéből származó alapkezelési díjbevétele: 315.127 eFt

III. Összes bevétel

2012-ben az összes bevétel **332.266 eFt.**

IV. A Társaság költségei

o Anyagjellegű ráfordítás:	112.706 eFt
o Személyi jellegű ráfordítás	165.161 eFt
o Értékcsökkenés	8.861 eFt
o Egyéb ráfordítások	13.294 eFt

Összesen: 300.022 eFt

V. Üzemi tevékenység eredménye

A Társaság 2012. évi üzemi tevékenységének eredménye 26.284 eFt.

VI. Szokásos vállalkozási eredmény

A 26.284 eFt üzemi eredményt 5.956 eFt pénzügyi eredmény egészítette ki, így a szokásos vállalkozási eredmény 32.240 eFt.

VII. A Társaság adófizetési kötelezettsége

2012.évi eredmény után 2.350 eFt társasági adó fizetési kötelezettség keletkezett.

VIII. A Társaság adózott eredménye

Az adózott eredmény 29.890 eFt.

A Társaság eredménye az előző évhez nőtt, köszönhető ez egyéb bevételek növekedésének, illetve az egyéb ráfordítások csökkenésének.

IX. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A Társaságnál a mérleg fordulónapja után lényeges események nem következtek be.

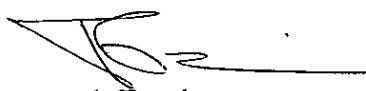
Összefoglalás

Az Alapkezelő által kezelt Európa Ingatlanbefektetési Alap 2012. október 8-án nyíltvégűvé alakult. Az alapkezelési díjbevétel kismértékben csökkent az előző évhez képest. Az egyéb bevételek növekedése, illetve az egyéb ráfordítások, anyagijellegű ráfordítások jelentős csökkenése miatt az Alapkezelő Zrt. mérleg szerinti eredménye 29.890 e Ft lett.

Társaság egyszemélyi részvényese határozott az osztalék kifizetésről, miszerint mind a 2011-es adózott eredményt (13.433 e Ft), mind a 2012-es adózott eredményt (29.889 e Ft) osztalékként kifizetésre fog kerülni.

Budapest, 2013. május 10.


Takács Róbert
vezérigazgató helyettes


Török Tamás
Beruházási igazgató