

# ÉVES JELENTÉS



2010

QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

**QUAESTOR ELSŐ HAZAI LAKÁSALAP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP  
2010. ÉVI MÉRLEGE**

Tételek megnevezése	Tárgyidőszak	Tárgyidőszak
	2009.XII.31	2010.XII.31
	e Ft	e Ft
<b>A/ BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>431 241</b>	<b>404 650</b>
<i>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</i>	<i>431 241</i>	<i>404 650</i>
1. INGATLANOK	435 234	408 643
2. INGATLANOK ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETE	-3 993	-3 993
3. GÉPEK, BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK	0	0
4. GÉPEK, BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK ÉRTÉKKÜL.	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	0	0
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0
<i>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1. HOSSZÚ LEJÁRATÚ BANKBETÉTEK	0	0
<b>B/ FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>1 898 943</b>	<b>1 687 087</b>
<i>I. KÉSZLETEK</i>	<i>1 446 738</i>	<i>1 227 085</i>
1. INGATLANKÉSZLETEK	1 377 624	1 219 772
2. INGATLANKÉSZLETEK ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETE	69 114	7 313
<i>II. KÖVETELÉSEK</i>	<i>132 499</i>	<i>65 927</i>
1. KÖVETELÉSEK	132 499	69 289
2. KÖVETELÉSEK ÉRTÉKVESZTÉSE (-)	0	-3 361
3. KÜLFÖLDI PÉNZÉREKRE SZÓLÓ KÖV.ÉRTÉKELÉSI KÜL.	0	0
4. FORINT KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
<i>III. ÉRTÉKPAPÍROK</i>	<i>50 104</i>	<i>67 078</i>
1.ÉRTÉKPAPÍROK	50 014	66 651
2. ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETE	90	427
a/ kamatokból, osztalékokból	0	0
b/ egyéb	90	427
<i>IV. PÉNZESZKÖZÖK</i>	<i>269 602</i>	<i>326 996</i>
1. PÉNZESZKÖZÖK	269 602	326 996
2. VALUTA, DEVIZABETÉT ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
<b>C/ AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 665	0
2. AKTÍV IDŐBELI ELH. ÉRTÉKVESZTÉSE (-)	-1 665	0

**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**

**2 330 184**

**2 091 737**

<b>D/ SAJÁT TŐKE</b>	<b>1 728 849</b>	<b>2 054 580</b>
<i>I. INDULÓ TŐKE</i>	<i>1 432 868</i>	<i>1 671 487</i>
1. KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI J.NÉVÉRTÉKE	1 455 097	1 677 557
2. VISSZAVÁSÁROLT BJ.NÉVÉRTÉKE (-)	-22 229	-6 070
<i>II. TŐKENÖVEKMÉNY</i>	<i>295 981</i>	<i>383 093</i>
1. Visszavásárolt bef.j. értékkülönbözetéből	-308 047	-309 624
2. ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	65 210	-13 466
3. előző év(ek) eredményéből	564 547	538 818
4. üzleti év eredményéből	-25 729	167 365
<b>E/ CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>13 815</b>	<b>16 673</b>
<b>F/ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>574 696</b>	<b>8 764</b>
<i>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</i>	<i>574 696</i>	<i>8 764</i>
<i>III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉG ÉRT.KÜL</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>G/ PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>12 824</b>	<b>11 720</b>

**FORRÁSOK ÖSSZESEN**

**2 330 184**

**2 091 737**

Budapest, 2011. Február 08



Az Quaestor Első Hazai Lakásalap 2010. évi éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a számvitelről szóló 2000. Évi C. törvényben, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11) kormányrendeletben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Az éves beszámoló az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

**PÉNZMENTŐ**  
Könyvvizsgáló, adótanácsadó és vállalkozási  
Korlátolt Felelősségű Társaság

**QUAESTOR ELSŐ HAZAI LAKÁSALAP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**  
**2010. ÉVI EREDMÉNYKIMUTATÁSA**

Tétel megnevezése	Tárgyidőszak	Tárgyidőszak
	2009.XII.31	2009.XII.31
	e Ft	e Ft
I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	153 180	307 081
II. EGYÉB BEVÉTELEK	10 412	23 995
III. ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	88 700	163 800
IV. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	112 971	81 971
V. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	19 750	7 796
VI. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	32 101	334 545
VII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1	244 689
VIII. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
X. FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
<b>XI. TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>	<b>-25 729</b>	<b>167 365</b>

Budapest, 2011. Február 08

Az Quaestro Hazai Lakásalap 2010.évi éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a számvitelről szóló 2000. Évi C. törvényben, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11) kormányrendeletben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Az éves beszámoló az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.



**PÉNZMENTŐ**  
 Könyvvizsgáló,adótanácsadó és vállalkozási  
 Korlátolt Felelősségű Társaság  
 000255  
*Papouli*

**P É N Z M E N T Ő**  
KÖNYVVIZSGÁLÓ, ADÓTANÁCSADÓ ÉS VÁLLALKOZÁSI  
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Iroda: H-1036 Budapest, Kolosy tér 1/a mfsz. 3. Telefon: (36-1) 367-8191 Tel./Fax.: (36-1) 388-4094  
E-mail cím: penzmento.kft@t-online.hu

**FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**  
a QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt tulajdonosainak

A QUAESTOR Első Hazai Lakásalapot kezelő Társaság (székhelye: 1132 Budapest, Váci út 30.) közgyűlése által megválasztott PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló Adótanácsadó és Vállalkozási Kft (MKVK:000255) könyvvizsgálói Dr. Rocskai János 004148 számú - befektetési minősítésű – kamarai tag könyvvizsgáló és Popovicsné Palócz Mária 000593 számú – pénzügyi intézményi minősítésű – kamarai tag könyvvizsgáló elvégeztük a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap 2010. december 31-i időpontra vonatkozó (mérlegből, eredmény-kimutatásból és kiegészítő mellékletből álló ) 2.091.737 ezer Ft egyező mérleg főösszeget és 167.365 ezer Ft (pozitív) mérleg szerinti eredményt tartalmazó éves beszámolójának a vizsgálatát.

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az Alapot kezelő Társaság vezetésének felelőssége. Ez a felelősség magába foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A mi feladatunk és felelősségünk az éves beszámoló véleményezése (hitelesítése) elvégzett könyvvizsgálat alapján valamint annak megítélése, hogy az abban közölt információk összhangban vannak-e a számviteli nyilvántartásokban foglaltakkal.

A könyvvizsgálatot a Magyarországon érvényben levő törvények és jogszabályok, valamint a magyar nemzeti könyvvizsgálati standardok hatályos előírásai alapján hajtottuk végre. Ezek megkövetelik, hogy megfelelően bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat megtervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az általunk elvégzett könyvvizsgálat magába foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyeknek célja bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. Az alkalmazott – véletlen mintavételes – eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő lényeges hibás állításai kockázatának felmérését, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódó kockázatfelmérésnek nem célja, hogy az Alapot kezelő Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára a könyvvizsgáló véleményt mondjon.


A könyvvizsgálat magába foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés által tett lényegesebb becslések megítélését, valamint a beszámoló összeállításának és bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a

fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazza az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

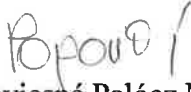
Meggyőződésünk, hogy az elvégzett munkánk megfelelő alappal szolgál a könyvvizsgálói vélemény (záradék) kiadásához.

**A könyvvizsgálat során a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számvitelről szóló törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Az éves beszámoló az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.**

Budapest, 2011. február 08.

  
(dr. Rócskai János)  
A PÉNZMENTŐ Kft ügyvezetője  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
004148

**PÉNZMENTŐ**  
Könyvvizsgáló, adótanácsadó és vállalkozási  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
000255

  
Popovicsné Palócz Mária  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
000593

Lajstromszáma: 1211-01  
Bejegyző Hatóság: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete  
nyilvántartásba vételt  
elrendelő határozat  
száma: 120.008-4/99

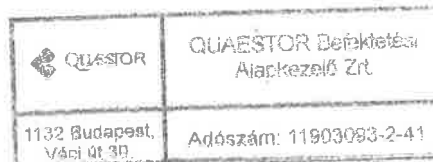
## QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1132 Budapest Váci út 30

### Kiegészítő melléklet 2010.

Fordulónap: 2010.12.31  
Beszámolási  
időszak: 2010.01.01-2010.12.31

2011.02.08



A gazdálkodó  
képviselője

P.h.

## **1. A gazdálkodó bemutatása**

### **1.1. Alakulás, a gazdálkodó fő célja**

Az Alap kibocsátási Tájékoztatóját a korábbi Állami Értékpapír- és Tőzsd felügyelet (ÁÉTF) (jogutódja jelenleg Pszáf), 120.008/95 számú, 1995. november 13-i keltezésű engedéllyel hagyta jóvá.

A Első Hazai Lakásalapot a ÁÉTF 120.008-3/96. sz. határozatával 1996. február 2-án vette nyilvántartásba 521.460.000.-Ft saját tőkével, mint zártvégű ingatlan alapot. Az Alapkezelő alapítója 1999. október 30-án kelt alapítói döntéssel az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap nyíltvégűvé történő alakítását határozta el, és kezdeményezte a vonatkozó Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosításának Felügyeleti jóváhagyását.

A tájékoztatót az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 120.008-4/99. számú, 1999. december 30-án kelt engedéllyel hagyta jóvá. Az Alap 2000-ben már Magyarország első nyíltvégű ingatlan alapjaként működött.

Az Alap létrejöttét, működését és megszűnését szabályozó törvény a 2001. évi CXX. a Tőkepiacról szóló törvény.

### **1.2. Tevékenységi kör**

Az Alap a törvényi előírásoknak megfelelően, és annak keretei között az alapba befolyt pénzekből - azaz a befektetők által megvásárolt befektetési jegyekből befolyt összegeket - ingatlanokba fekteti.

Az Alap tőkéjét (az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámának szorzata) telkek vásárlására, kész vagy építés alatt álló ingatlanok vásárlására és felújítására fordítja. A megvásárolt telkek egy részén saját beruházást valósíthat meg, vagy megbízhat harmadik felet kivitelezés végzésével. Az ingatlanokat értékesíti, lízingbe adja, bérbe adja, vagy azok hasznosítására harmadik felet bízhat meg.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkor piaci lehetőségeket a lehető leghatékonyabban kihasználva gazdálkodik.

Az Alap portfóliójának tervezett összetétele a következő:

- |   |          |
|---|----------|
| a./ Lakáscélú ingatlanok:   | max. 80% |
| b./ Nem lakó célú ingatlanok<br>(üzletközpontok, szállodák, telephelyek )   | max. 80% |
| c./ Telkek, földterületek:  | max. 80% |
| d./ Likvid eszközök (készpénz, látraszóló, vagy legfeljebb 3 hónapra lekötött bankbetét, kincstárjegy)  |          |
| e./ Más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt – beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását |          |

- f./ Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának
- g./ Hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat.

Az EHLA a portfóliójában kincstárjegyeket, és az eszközei között pedig le nem kötött betétet is tart.

### 1.3. Tulajdonosok

Az alap tulajdonosai deviza belföldi jogi és jogi személyiség nélküli társaságok, közületek, valamint természetes személyek lehetnek. Az alap befektetési jegyeinek 99%-os többségi tulajdonosa 2002 szeptemberéig a Konzumbank Rt. volt. Ezt követően az alap működése a nyilvános piacok felé fordult és a befektetők többsége jelenleg magánszemély és gazdasági társaság.

Letétkezelő: Kereskedelmi és Hitelbank Rt

Az új letétkezelő a HVB Bank Hungary Zrt., 2008. február 01-ei névváltoztatás után UniCredit Bank Hungary Zrt.

Alapkezelő: QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt

Forgalmazó: QUAESTOR Értékpapír Kereskedelmi és Befektetési Zrt

Az Első Hazai Lakásalap 1996-ban két fő intézményi befektető – a Corvinbank és a Konzumbank részvételével jött létre. Az alap nyíltvégűvé alakulásakor tulajdonosok célja az ingatlanok folyamatos értékesítésének megfelelően a befektetési jegyek folyamatos visszaváltása volt, amely 2000-ben kezdődött meg.

A bázis évben az alapkezelő jelentős szervezeti változtatásokon nem ment keresztül. Az alapkezelő folytatta a korábban megkezdett informatikai fejlesztéseiben rejlő lehetőségek kihasználását, illetve a folyamatok kihasználását.

Az Alapkezelő a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (QIBA) a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapba (EHLA) történő beolvadásáról döntött.

A PSZÁF a E-III/120.006 -7/2006 sz. határozatában jóváhagyta a beolvadási tájékoztatót és 2006 május 30-ával engedélyezte a beolvadást.

A beolvadás megtörtént és a PSZÁF E-III/120.006-8/2006. számú 2006. június 20-ai határozatával törölte a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapot a nyíltvégű ingatlanalapok listájáról.

A befektetési piacon egyre nagyobb szerepet játszanak az ingatlanalapok, és dinamikus növekedésük vélhetően egyre több ügyfelet csábít majd erre a területre, főleg a csökkenő betéti kamatok, állampapírhozámok miatt. A verseny már most is igen intenzív és a befektetési piac próbál lépést tartani a felfokozott igényekkel.

Az alapkezelő a Quaestor Cégcsoport székhelyváltásával párhuzamosan maga is székhelyet váltott, és 2008. áprilisától az új székhelyén a BC30 irodaházban (Budapest, 1132, Váci 30) található meg. 2009 évben Somlai László igazgatósági

tagsága megszűnt, ezzel egyidejűleg Kéri Attila és Palumbay László került kinevezésre.

A mérlegkészítés napjáig ezért a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn.

## **1.4 Általános piaci környezet:**

A 2010-es évben a pénzügyi válság még éreztette hatását, az árak helyenként tovább estek, helyenként mérsékelten növekedtek, de nagy általánosságban stagnáltak, ami az elmúlt 2-2,5 évi áreséshez képest mindenképp pozitív változásnak értékelhető. Az ingatlanforgalmazók kivárási stratégiájukat folytatták. Az új beruházások jelentősen visszaestek ezzel a túlkínálat csökkent, de továbbra sem jött meg a vásárlói kedv. A tervezett új szociálpolitikai rendszerből nem lett semmi.

Az építőipar helyzete tovább romlott, kiutat állami beavatkozás jelenthet. Az alapanyag árak emelkedtek, az új lakás árak ezt lekövetni nem képesek. Az építőipari cégek termékeinek átstrukturálásával kénytelenek reagálni, tehát a használt ingatlanok fejlesztése és nem az új építés a cél.

### **1.4.1 Lakáspiac**

A 2008-2009-es évekre jellemző árcsökkenés megállt, de a 2010-es stagnáló lakáspiacot a tervek szerint nem a 2011-es év fogja helyre rázni. Továbbra is nagy a bizonytalanság, a lakásépítés élénkítésére vonatkozó kormányzati tervek, továbbra is tervek konkrétumok nélkül, így erre számítani meglehetősen kockázatos lenne. A bankok többsége új finanszírozási konstrukciót dolgozott ki, de a bankokhoz hasonlóan a lakosság is óvatos. A GKI elemzése alapján talán csak Kelet-Magyarországon várható enyhe javulás.

2010-ben az új lakásépítés nagyot esett, mely tendencia 2011-ben is folytatódni látszik. Magyarországon 20,8 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt 2010-ben, ami 35%-os visszaesést jelent a 2009-es évhez képest. Az építési engedélyek száma, 39%-os csökkenést mutatott. A 2011-es évben a várakozások szerint további 16-18 ezerrel fog csökkenni a lakásépítések száma. A kereslet-kínálat egyensúlya, valamint a gazdasági környezet optimális helyzete a lakáspiac javulását fogja eredményezni, melyet várhatóan 2012-ben már érezhetünk.

### **1.4.2 Fejlesztési telkek piaca**

Jelenleg a kereslet rendkívül alacsonynak mondható a fejlesztésre váró telkek iránt. Az érdeklődés hiánya köszönhető a készleten lévő lakások nagy mennyiségének, a kiadatlan irodaterületek nagy száma, a szállodai és kiskereskedelmi forgalom visszaesése és nem utolsósorban a bankok óvatos projekt-finanszírozása mind hátráltató körülmény. 2009. októbertől a telekpiaci összesített eredménye csupán enyhe változásokat mutat. Egyetlen régiónk, Nyugat-Magyarország, ahol jobb eredmények mutatkoztak, de a 2011-es évben a Fővárosi telkek piacára mondanak szakértőink némi javulást.

### **1.4.3 Iroda és kereskedelmi ingatlanok piaca**

A 2010-es évben stagnáló kereskedelmi-ingatlan piac volt jellemző. Mind a keresleti, mind a kínálati oldal a kivárássra játszott, a bérleti árak változatlanok voltak, a Kelet-Magyarországi régiót leszámítva, ahol tovább csökkentek az árak. Az irodaállomány még mindig nagy és ezzel együtt az üresedési ráta magas értéke sem sokat változott. A 2009-2010-es éveket jellemző túlkínálat, a gazdasági válság okozta negatív piaci elmozdulás még mindig jelen van, bár 2011-re a Fővárosi térségre élénkülést várnak a szakemberek. A bérleti díjak átlagosan nem változtak, a bérleti konstrukciók bérlőbarát volta maradt, de ez kevés volt a változáshoz.

Az irodapiac a kereskedelmi-ingatlanok piacához hasonlóan kevés mozgással, eseménytelen 2010-es évet tudhat maga mögött. Az irodapiac fejlesztési láza is kihűlt 2010. derekára és azóta is erősen csökken a beruházási kedv.

### **1.4.4 A QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapban 2009-ben történt jelentősebb változások:**

#### **1.4.4.1 Eger Kertész u. 164. - 51 lakásos társasház**

Az üzletház albetéteinek bérbeadását erősen befolyásolta a hazánkat is érintő gazdasági válság. A piac által diktált árak nyomására a 2010-ben egy bérlő felmondta a szerződését, mely albetét kiadása nem járt sikerrel. Olyan bérleti konstrukciók alkalmazásával kívánja az Alap segíteni a vállalkozókat, ami kezdetben alacsonyabb bérleti árakat enged, majd 3-4 év alatt éri el a kívánatos bérleti árszínvonalat. Az új hasznosítási stratégiának köszönhetően több érdeklődőt tudhat magáénak a Társaság, de sajnálatos módon a környező konkurencia vállalhatatlan alacsony árai felszívják a keresletet.

#### **1.4.4.2 Eger, Labirintus Üzletház**

Az üzletház albetéteinek bérbeadását erősen befolyásolta a hazánkat is érintő gazdasági válság. A piac által diktált árak nyomására a 2010-es új bérleti szerződésekhez kénytelen az Alap engedményeket tenni. Olyan bérleti konstrukciók alkalmazásával kívánja az Alap segíteni a vállalkozókat, ami kezdetben alacsonyabb bérleti árakat enged, majd 3-4 év alatt éri el a kívánatos bérleti árszínvonalat. Az új stratégiának köszönhetően tervek szerint hosszútávon feltölthetővé válnak az üzlethelyiségek.

#### **1.4.4.3 Veresegyház (5785/18 hrsz.)**

A Veresegyházi Polgármesteri Hivatallal 2005-ben megkötött adásvételi szerződés értelmében az utolsó vételár rész és az igényelt késedelmi kamat megfizetése 2010-ben megtörtént, ezzel az ingatlan a vevő birtokába került, az Alapból történő kivezetéssel megszűnt a telek feletti érdekeltségünk.

#### **1.4.4.4 Budapest, XVI. Kerület, Bökényföldi út**

Az Alap tulajdonában, a környéken maradt ingatlan „szántó” övezet besorolású, melynek hasznosítása, a jelenlegi szabályozás szerint 3%-os beépíthetőséget engedélyez. Fejlesztése hosszú távon valósítható meg.

#### **1.4.4.5 Tata, Fácános Lakópark**

A 2005 óta az Alap tulajdonában lévő mindössze 800-2000 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek a Fácánoskert Lakóparkban található, elszigetelve a várostól, a természetvédelmi terület közepén. A 2010-es évben 1 telek került értékesítésre, mára csupán 20 db. van belőle. Az ingatlanokon – külön szabályozási terv alapján – jelenleg 15%-os beépíthetőség engedélyezett. Tervek szerint a lakópark területén a beépíthetőség 5%-kal fog emelkedni. Teljes közmű kiépítettség, aszfaltburkolatú úthálózat és magas színvonalú személy és vagyonbiztonság növeli a telkek értékét. Az Alap célja a telkek Önálló értékesítése ingatlanközvetítők és a helybéli kapcsolatrendszeren keresztül.

#### **1.4.4.6 Budapest, IV. Kerület, Árpád út 44-48.**

A két 2007-es építésű társasház földszintjén, összesen öt üzlethelyiség van jelenleg az Alap tulajdonában. Ezek közül 4 üzlet bérbeadott státuszú. Az alap hosszú távú hasznosítási terve továbbra is bérbeadás, mely állandó, stabil bevételt eredményez. 2010. első két hónapjában egy üzlethelyiség bérleti szerződését fel kellett mondania az Alapnak a bérlő fizetési problémái miatt, ugyanakkor egy új 5 éves időszakra szóló bérleti szerződést sikerült megkötni. Ennek okán a 2010-es évet egy kiadatlan üzlethelyiséggel zártuk és 4 üzlethelyiségünk hasznosítása van hosszútávon megoldva.

#### **1.4.4.7 Székesfehérvár, Zöldudvarház**

A 76 lakásos Társasházban mindössze egy lakása van, tekintve, hogy a 2010-es évben értékesítésre kerül egy nem fizetés miatt 2009-ben felszabadított ingatlanunk. Meglévő lakásunk 2005-től bérebe adott státuszú.

#### **1.4.4.8 Sárospatak, Kispatak Lakópark**

Az Alap 2009. júniusában rendkívül kedvező feltételekkel tudott Adásvételi szerződést kötni a sárospataki 4087/12. hrsz. alatt nyilvántartott 13.188 m<sup>2</sup> fejlesztési területre. A területre tervezett 8 lakóházból 2 db. készült el. Ezek a megvásárláskor még használatbavételi engedéllyel nem rendelkeztek. Az újonnan elkészült két társasházban összesen 52 különböző méretű, 2.941 m<sup>2</sup> korrigált hasznos alapterületű lakás található. A 36 – 80 négyzetméteres, lakások kivétel nélkül ideális tájolásúak, és rendkívül világosak. Az épületek kiváló hő- és hangszigeteléssel rendelkeznek, megfelelően a mai kor követelményeinek. A lakásonkénti egyedi gázfűtés gazdaságos, a mindenkori adott időjárási viszonyokhoz igazodó, takarékos fűtést tesz lehetővé.

A felépült épületek szomszédságában, újonnan parcellázott területen, 34 darab közművesített építési telek, került kialakításra. Ezek ideálisak mind a hagyományos,

mind a XXI. század legmodernebb technológiájával készülő ún. gyorsházak építésére.

Az Alap elképzelései szerint további 9.100 m<sup>2</sup> terület kerül még beépítésre. A szükséges tervek rendelkezésre állnak. A leendő 6 darab 20 lakásos társasház felépítése újabb 120 lakással gyarapítaná a Kispatak Lakópark lakásainak számát. Építésük még nem kezdődött meg.

A terület közvetlen közelében bevásárlóközpont, idősek otthona, dísz-tó és pihenőpark, belső úthálózat és benzinkút is épül, mindezzel a kispataki rész a tervek szerint Sárospatak legújabb és legmodernebb városrészévé válik.

A város 2008. évben elnyerte "Az év települése" díjat, többek közt kiemelkedő színvonalú idegenforgalmának köszönhetően. Az országos híró Termálfürdő, a Bodrog-part, valamint a Református Kollégium és a Vár évente több ezer látogatót vonz a városba. A munkavállalók zöme helyben, illetve a közeli Sátoraljaújhelyen és Miskolcon dolgozik. Több cég alakult Sárospatakon és környékén az elmúlt néhány évben, ezzel új munkahelyeket teremtve. A számtalan kis- és középvállalkozás között megtalálható több szállítmányozó, kiskereskedelmi és vendéglátó ipari, számítástechnikai és egyéb turisztikai szolgáltatásokat nyújtó cég.

Tervek szerint a sárospataki projekttel hosszú távon tud az Alap profitálni. Meglévő lakó ingatlanjaiból három új gazdára lelt. A lakások mellet kínálja építési telkeit és a kereslethez igazodva a további területek fejlesztésébe is belevághat, a piac által diktált ütemezés szerint.

## **2. A számviteli politika alkalmazása**

Az alap számviteli politikájának alapelve, hogy a reális eredményt megbízhatóan és összehasonlíthatóan mutassa ki, számvitelileg alátámassza és kimutatásai jövőbeni terveinek is alapjai lehessenek.

Az Alap könyvvezetését és beszámoló készítését a Számviteli törvényen túlmenően a 215/2000 (XII.11.) Kormányrendelet szabályozza.

### **2.1. Könyvvezetés módja**

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása megbízott külső szolgáltató feladata.

### **2.2. Könyvvezetés pénzneme**

A gazdálkodó könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

### **2.3. Könyvvizsgálat**

A tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló: Dr. Rocskai János

EV-3000258 számú egyéni vállalkozó, bejegyzett – pénzügyi intézményi minősítésű - könyvvizsgáló, nyilvántartási száma: 004148.

## **2.5. Beszámoló formája és típusa**

Az EHLA a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan Kormányrendeletben előírt mérleget és eredménykimutatást készít, amely az egyszerűsített beszámoló egy speciális változata.

Az eredmény megállapításának módja, szintén a Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően: összköltség eljárás.

A mérleg és az eredménykimutatás típusa - a jogszabályi változásokon túl - az előző üzleti évhez képest nem változott.

## **2.6. Mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés választott időpontja január 15. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

## **2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése**

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, vagy az 500 m Ft-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

## **2.8. Lényeges hibák értelmezése**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibáknak minősülnek a feltárt hibák, ha összevont és göngyöltet hatásukra a feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20%-kal változik.

## **2.9. Ismételt közzététel alkalmazása**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

## **2.10. "Jelentős összegű különbözetek" értelmezése**

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételeknél jelentős összegnek az 1 m Ft-ot meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

## **2.11. "Jelentős összhatás" értelmezése**

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

## **2.12. Devizás tételek értékelése**

A külföldi pénzürtékre szóló, vagy deviza alapú eszközök és kötelezettségek, a mérlegben nincsenek, ezért ezek értékelésének hatása sem tükröződik a mérlegben és az eredménykimutatásban.

## **2.13. Értékcsökkenési leírás elszámolása**

### **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 értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

### **Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása**

Az 100 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

### **Nem jelentős maradványérték**

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

### **Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 e Ft-ot.

### **Befektetett eszközök speciális értékelése – Értékkülönbözet elszámolása**

Az alap portfóliójában lévő befektetett eszközök között szereplő ingatlanokat a Tv-ben leírtak szerint – értékbecslő szervezet által, három hónapnál nem régebben megállapított értéken – kell értékelni. A beszerzési értékét, valamint a beszerzési érték és az ingatlanértékelés szerinti különbözet összeget az ingatlanok értékelési különbözete között kell kimutatni a tőkenövekménnyel szemben.

## **2.14. Készletek értékelése**

Az EHLA készletei között kell kimutatnia azokat a saját építésű és vásárolt ingatlanokat, melyet az Alap kezelése eladási célból épített ill. vásárol, egészen addig amíg az Alap kezelése ezeket befektetési célúnak nem minősíti. Ezekre az ingatlanokra értékcsökkenés nem számolható el.

### **Vásárolt készletek értékelése**

A vásárolt készletek - azaz az eladási célból vásárolt ingatlanok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a mérlegben a tényleges bekerülési értékben jelennek meg.

### **Saját termelésű készletek értékelése**

A saját termelésű készletek – azaz az eladási célból saját építésű ingatlanok - a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az utókalkulációval megállapított tényleges előállítási költségen jelennek meg.

### **Készletek speciális értékelése – Értékkülönbözlet elszámolása**

Az alap portfóliójában lévő a készletek között szereplő ingatlanokat is a befektetett eszközöknél leírtak szerint kell értékelni.

Azaz a Tv.-ben leírtak szerint – értékbecslő szervezet által, három hónapnál nem régebben megállapított értéken – kell értékelni. A beszerzési értékét, valamint a beszerzési érték és a ingatlanértékelés szerinti különbözlet összeget a ingatlankészletek értékelési különbözete között kell kimutatni a tőkenövekménnyel szemben.

## **2.15. Értékvesztések elszámolása**

Az értékvesztések elszámolásának gyakorlata, az előző üzleti évhez képest a jogszabályi változásokon túlmenően nem változott.

E szerint értékvesztés elszámolása a számviteli törvény szerint előírt eseteken túlmenően a Kormányrendeletben előírt esetekben történik, a három hónapon túli lejárt követelések és az aktív időbeli elhatárolások teljes összegében.

A három hónapon belüli követelések esetében értékvesztést kell elszámolni, ha a könyvszerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség jellegű különbözlet tartós és jelentős.

## **2.16. Értékpapírok értékelése**

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapírokat a számviteli törvény előírásain túlmenően, a már hivatkozott Kormányrendeletben foglaltak szerint kell értékelni. E szerint az értékpapírok leértékelése mellett a felértékelés is megengedett.

Függetlenül attól, hogy befektetési vagy forgatási célú az értékpapír, az év végi értékelésnél a 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben leírt számítás szerint kell eljárni..

Ennek megfelelően, az értékpapírok értékelésénél az alábbiakat kell figyelembe venni:

1. Tőzsdén jegyzett értékpapír esetén (akár belföldön, akár külföldön), akkor a forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamot, vagy záró árfolyamot (ezek meghatározása és alátámasztása a belföldi értékpapírok esetében a Magyar Tőkepiacban, a külföldi papíroknál a Bloombergben közzétett devizás záróárfolyamokkal történik.)
2. A tőzsdén kívül elismert piacon nyilvános értékpapír-piacon forgalmazott értékpapír esetén, az elismert értékpapír piaci árakat (Állampapírok esetében ez az ÁKK árfolyamot jelenti)
3. A tőzsdén nem jegyzett és elismert piacon nem forgalmazott értékpapír esetén, a tapasztalati áradatokat, a kibocsátó gazdasági helyzetét, az értékpapír jelen értékét.

Az értékpapírok év végi értékelésének további specialitása, hogy a beszerzés és a fent leírt év végi értékelés közötti különbséget az értékpapírok értékelési különbözetei között kell szerepeltetni, a tőkenövekménnyel szemben.

Ezt az összeget továbbá meg kell bontani, kamatból, osztalékból - azaz hozadékból - származó és egyéb - lényegében a piac értékelését tükröző árfolyamváltozásból eredő - értékkülönbözetre.

## **2.17. Ki nem emelt tételek értékelése**

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

## **2.18. Számviteli politika más változásainak hatása**

A számviteli politika más, meghatározó elemiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.

## **3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

### **3.1. Előző évek módosítása**

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

### **3.2. Összehasonlíthatóság**

A számviteli szabályozások változása következtében a mérleg összetétele jelentősen nem változott, átsorolásokat nem kellett végezni a korábbi év adatain az összehasonlíthatóság végett.

## Értékelés változása és annak hatása

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek - a jogszabályi előírások változásain túl - nem változtak.

### 3.3. Befektetett eszközök

#### Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének tárgyévi alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Eger, Szent J.u. 11	Értékcsökkenés 2,00000% kulcsa			
	Bruttó érték	Értékcsökkenés	halmozott	Nettó érték
03.06.30-03.12.31	239 999 710	2 419 723	2 419 723	237 579 987
04.01.01-04.12.31	239 999 710	4 799 994	7 219 717	232 779 993
05.01.01-05.12.31	239 999 710	4 799 994	12 019 712	227 979 998
06.01.01-06.12.31	239 999 710	4 799 994	16.819.706	223.180.004
07.07.01-07.12.31	239 999 710	4 799 994	21.619.700	218.380.010
08.07.01-08.12.31	239 999 710	4 799 994	26.419.694	213.580.016
09.07.01-09.12.31	239 999 710	4 799 994	31.219.688	208.780.022
10.07.01-10.12.31	239 999 710	4 799 994	36.019.683	<b>203.980.027</b>

Megnevezés	Bruttó érték	Értékcsökkenés	Értékcsökkenés 2,00000% kulcsa	
			halmozott	Nettó érték
Árpád út 48-50 HRSZ: 70327/C/41 / D3	59 583 333			
Árpád út 48-50 HRSZ: 70327/C/39 / D1	35 937 000			
09.09.01-09.12.31	95 520 333	638 547	638 547	94 881 786
10.01.01-10.12.31	95 520 333	1.910.407	2.548.954	<b>89.150.566</b>

Megnevezés	Bruttó érték	Értékcsökkenés	Értékcsökkenés 2,00000% kulcsa	
			halmozott	Nettó érték
Árpád út 46 HRSZ: 70325/0/A/51 D1	41 000 000			
Árpád út 46 HRSZ: 70325/0/A/52 D2	29 416 667			
Árpád út 46 HRSZ: 70325/0/A/53 D3	62 916 667			
09.05.04-09.12.31	133 333 334	1 760 731	1 760 731	131 572 603
10.01.01-10.12.31	133 333 334	2.666.667	4.427.397	<b>128.905.937</b>

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem került sor.

2010.12.31-én portfolióban szereplő bérbeadásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönböt:

<b>Ingtalan Megnevezés</b>	<b>Bekerülési ért.</b>	<b>10.12.31-i érték neé</b>	<b>Értékelési kül</b>
Eger, Szent János u. 11 - Bérbeadásra szánt ingatlan	203.980.027	199.250.000	-4.730.027
Árpád út 48-50, D1D3; Árpád út 46 D1-D3	221.877.316	205.400.000	-16.477.316
<b>Összesen:</b>	<b>425.857.344</b>	<b>404.650.000</b>	<b>-21.207.344</b>

### 3.3. Forgóeszközök

#### Készletek

2009.12.31-én portfolióban szereplő eladásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönböt az alábbi táblázat mutatja:

<b>Ingtalan Megnevezés</b>	<b>Bekerülési ért.</b>	<b>08.12.31-i érték neé</b>	<b>Értékelési kül</b>
Sóskúti telkek	447 000 000	209 595 668	-237 404 332
Bökényföld	115 878 257	358 000 000	242 121 743
Tata Fécénos kert	193 476 690	193 379 000	-97 690
Székesfehérvár Tobak u. 17 - lakás	16 040 079	12 400 000	-3 640 079
Bp. Füzéru.-Kolozsvár u.	79 341 034	91 400 000	12 058 966
Veresegyház üzletek	12 670 000	12 488 000	-182 000
Veresegyház - QNIYBA	0	0	0
Veresegyház - Erkel Ferenc építkezés	48 508 777	42 966 000	-5 542 777
Sárspatak sorház	306 705 107	-	-
<b>Összesen</b>	<b>1 219 619 944</b>	<b>920 228 668</b>	<b>7 313 831</b>

Az ÁFA törvény és a nettóeszköz érték készítésére vonatkozó jogszabályok eltérő rendelkezései miatt a könyvelésben már eszközként szerepel a Sárspataki sorház. Ellenben a nettóeszközértékben nem mint ingatlan szerepel, ezzel összefüggésben ennek értékbecslésére sem került sor, csak mint jövőbeni érték.

A portfolióban szereplő egyes ingatlanokkal kapcsolatos tárgyévi események az 1.4.4 pont alatt olvashatók.

Az Alap befektetési politikájának alapvető célja, az Alap nettó eszközértékének folyamatos növelése. Ezt értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (adásvétel, csere), egyes ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újépítésű ingatlanok továbbértékesítése során realizált hozamnyereséggel kívánja biztosítani.

#### Követelések

Az EHLA 2010.12.31-i követeléseit részletre értékesített ingatlanokból és esedékes bérleti díjakból követelésekből tevődnek össze. A követelések között szerepel

továbbá a Sárospataki sorház megvásárlásához kapcsolódó göngyöltett áfa követelés.

### **Pénzeszközök**

A 2010.12.31-i nettó eszközértékben szereplő bankszámla megegyezik a főkönyvben szereplőtől bankszámlán lévő pénzüsszeggel.

### **Értékpapírok**

2010.12.31-én portfolióban szereplő értékpapírokra összességében 89.464,- Ft pozitív értékkülönböt került elszámolásra az alábbi bontásban:

Megnevezés	db	Bekerülési érték	09.12.31-i érték	Értékelési kül
D111116	4 500	42 635 385	42 664 995	29 610
D110601	2 500	24 015 175	24 412 875	397 700
<b>Összesen:</b>	<b>2 500</b>	<b>66 650 560</b>	<b>67 077 870</b>	<b>427 310</b>

Az Alapnak sem a tárgyévben, sem az azt megelőző évben származtatott, értékpapír kölcsönbeadás, óvadéki repo ügylete nem volt. Ebből következően az Alap nem rendelkezik – nem kell rendelkezzen - kapott ill. adott fedezettel, biztosítékkal, óvadékkal, garancia és kezesség vállalással.

Az alap sem a tárgyévben, se az azt megelőző évben hitelt nem vett fel.

Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyei után, hozamra és tőke megóvására ígéretet nem tett.

### **3.4. Értékvesztések**

Az EHLA mérlegében a követelésekhez kapcsolódóan az előző üzleti években képzett értékvesztés (3.361.187,- Ft) szerepel. A tárgyévben 3.260.502,- Ft visszaírására került sor. Ennek oka, hogy az egyik vevői követelésre befolyt 30.000,- Ft-ot, további 220.304,- Ft vevői követelés elévült, illetve 3.010.468,- Ft értékű vevői követelés a vevő felszámolása miatt behajthatatlanná vált, ez utóbbiról megérkezett a cégbírósi papír is.

A tárgyévben a követelések után további 365.543,- Ft értékvesztés megképzésére került sor.

Értékvesztést kellett képezni az aktív időbeli elhatárolások teljes összegére is a kormányrendeletben leírtaknak megfelelően.

### **3.5. Időbeli elhatárolások**

Az EHLA a tárgyévben átmenő aktívát és átmenő passzívát is képzett. Az időbeli elhatárolások a Számviteli törvény általános előírásai alapján történtek, figyelembe véve a Kormányrendelet idevonatkozó előírásait, mely szerint a kötvényekre

évvégén járó időarányos kamatot nem az aktív elhatárolások között kell kimutatni a pénzügyi bevételekkel szemben. Valamint az aktív időbeli elhatárolások teljes összegében értékvesztést kell elszámolni, az aktív időbeli elhatárolásokon belül.

### **3.6. Saját tőke**

#### **Indulótőke alakulása**

Az Alap Induló tőkéje 2010 év végén 1.671.487.307 db volt 1,-Ft-os névértékű befektetési jegyből állt.

Az alap Induló tőkéje folyamatosan változik, mivel nyílt végű. Az Induló tőke 2009 év végén 1.432.868.203,- Ft névértékű volt, majd 2010-ben a fenti értékre növekedett, a nyilvános forgalmazás során.

### **3.7. Céltartalékok**

A mérlegben további céltartalék képzésére került sor, a jövőbeni kötelezettségekre képzendő céltartalékok között. A céltartalék képzése a bérbe adott székesfehérvári ingatlanok bevételeivel kapcsolatban történt.

### **3.8. Mérlegben kívüli tételek**

A gazdálkodónak a mérlegben nem látszó, a mérleg fordulónapjáig le nem zárt ügyletek miatti függő, vagy biztos (jövőbeni) kötelezettsége nincs.

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

A mérlegben nem látszó, más lényeges tétel nem kíván bemutatást.

## **4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

### **4.1. Előző évek módosítása**

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

### **4.2. Összehasonlíthatóság**

A számviteli szabályozások változása következtében az eredménykimutatás összetétele nem változott, átsorolásokat nem kellett végezni a korábbi év adatain az összehasonlíthatóság végett.

### 4.3. Bevételek

Az Alap a 2010-s üzleti év során, 143.281.193,- Ft nyereséget ért el az ingatlanforgalmazási tevékenységből, a tavalyi ingatlanforgalmazási eredményhez képest (64.480.251,- Ft) 120%-os növekedést jelent. Ezzel egy időben a működési költségek 28%-al csökkentek.

A pénzügyi műveletek tárgyévi eredménye 89.855.277,-Ft a bázisév eredményéhez (47.954.971,-Ft) képest 85%-al nőtt. Ez az eredmény lényegében két dologból tevődik össze:

Az értékpapír kereskedelmi tevékenység, amelynek 2010 évi eredménye 24.936.618,- Ft (bázisév: 30.100.545,- Ft) , valamint a befektetési jegyek eladásának árfolyam különbözete, amelynek eredménye 64.918.659,- Ft (bázisévben: 122,- Ft). Ez utóbbi csökkenését a befektetési jegyek csökkent eladási forgalmával függ össze.

A visszavásárlások negatív eredményhatása a könyvelési kormányrendeletben foglaltak miatt nem az eredményben csapódnak le, hanem a forrás oldalon külön sorban jelennek meg.

A 2010.-s üzleti év alatt az EHLA 167.364.882,- Ft mérleg szerinti eredményt ért el.

### Rendkívüli bevételek

Az Alap a tárgyévben rendkívüli bevételt nem számolt el.

### 4.4. Ráfordítások Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyagjellegű ráfordítások	72.594	88,00
Személyi jellegű ráfordítások	0	0.0
Értékcsökkenési leírás	9,377	12,00
<b>Költségnemek összesen</b>	<b>81,971</b>	<b>100.0</b>

A működési költségek, az anyagjellegű ráfordításokon belül a következő költségnemekből tevődnek össze:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyag költség	37	0,02
Igénybe vett szolgáltatások	49,113	59,91
Egyéb szolgáltatások	23,481	28,64
Tervszerinti értékcsökkenés	9,377	11,43
<b>Költségnemek összesen</b>	<b>81,971</b>	<b>100.0</b>

### Rendkívüli ráfordítások

Az Alap a tárgyévben rendkívüli ráfordítást nem számolt el.

**5. Cash-flow**

	Megnevezés (eFt)	Előző év	Tárgy év
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13.sorok)</b>	<b>199,680</b>	<b>-179,648</b>
1	Adózás előtti eredmény (+-)	-25,729	167,365
2	Elszámolt amortizáció (+)	7,199	9,377
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás (+-)	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+-)	2,858	2,858
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása (+-)	323,345	-565,931
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+-)	0	0
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	5,375	-1,104
9	Vevőkövetelés változása (+-)	126,172	66,571
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+-)	-239,540	141,216
11	Aktív időbeli elhatárolás változása (+-)	0	0
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	0	0
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow 14-16. sor)</b>	<b>-228,854</b>	<b>0</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-228,854	0
15	Befektetett eszközök eladása (+)	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sor)</b>	<b>-30,466</b>	<b>237,042</b>
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	-30,466	237,042
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek törlesztése, megszűnt., bevált. (+)	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése (-)	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+-)	0	0
<b>IV</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>-59,640</b>	<b>57,394</b>

## **6. Tájékoztató adatok**

### **6.1. Vezető tisztségviselők**

#### **A beszámoló aláírója**

Az éves beszámolót az EHLA képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni:  
Kéri Attila, QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt igazgatósági tagja

#### **Könyvvizsgáló által felszámított díjak**

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj összege: 220.000+ÁFA/hó.

### **6.2. Bér- és létszámadatok**

#### **Létszámadatok**

Az EHLA a munkavállalót nem foglalkoztathat.

### **6.3. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok**

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.