

QPR Properties Korlátolt Felelőségű Társaság

**Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz
2016. január 1. – 2016. december 31.**

Budapest, 2017.05.29.

Ügyvezető aláírása

QPR Properties Kft.

Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz

2016. január 1. – 2016. december 31.

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

A QPR Properties Kft. (korábban Andrásy 25 Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft., majd Aquapura Hotels Villas & Spa Budapest Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft.) egy korlátolt felelősségű társaság, amelyet a B.E.A. Hotels N.V. (50 %) és az Euro Sea Hotels B.V. (50%) alapított 1997. október 1-én. 2007. június 12-én felvásárolta az Aquapura Investments S.A. (100%), a majdani QPR Investimentos S.A. (2011.09.23-tól). 2014. május 22-én a Ballet Properties S.A. (100%) tulajdonába került.

A Társaság bejegyzésére 1998. május 7-én került sor, bejegyzési száma: 01-09-664676.

A Társaság tőzrstőkéje 3 200 000 Ft, amely teljes egészében pénzbetét.

A Társaság főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Társaság bejegyzett székhelye: 1061 Budapest, Andrásy út 43. 1. em.

A Társaság bejegyzett telephelye: 1081 Budapest, Andrásy út 25.

A Társaság ügyvezető igazgatói, akik az éves beszámoló aláírására jogosultak:

Neve: Zaki Nasser Zaki Elguiziri
Címe: QA Doha, Katar, Falcon Tower 1902.

Neve: Fady Bakhos
Címe: QA Doha, Katar, Villa No. 8. West BAy Area, Shaha 88.

Neve: Sh. Jassim Bin Hamad Bin Jassim Bir Jaber Al-Thani
Címe: QA Doha, Katar, Al Wajba, Dukhan Road Al Rayyan.

Könyvviteli szolgáltatás

A Cég számviteli feladatait a Process Solutions Kft. végzi el szerződéses megállapodás alapján. Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Babos János (mérlegképes regisztrációs szám: 146608, cím: 2086 Tinnye, Boróka utca 4.).

Könyvvizsgálat

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgálók adatai: KPMG Hungária Kft.

1134 Budapest, Váci út 31.

Céggjegyzékszám: 01-09-063183

Varga Zoltán (an.: Füleki Mária), 1131 Budapest, Nővér utca 60.

Kamarai tagsági száma: 007320

2. SZÁMVITELI POLITIKA

a) Üzleti év

A Társaság üzleti éve január 1-től december 31-ig tart.

b) Az elszámolás alapja

A Társaság kettős könyvvitel vezetésére kötelezett. A választott mérlegséma az „A” változatú, a választott eredménykimutatás az összköltség-eljárás „A” változata. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban a bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

A Társaság a választott mérleg és eredménykimutatás sémák esetében nem él a továbbtagolás lehetőségével, új tételeket nem vesz fel és nem von össze.

A Társaság könyveit HUF-ban vezeti.

c) Külföldi pénzeszközökben felmerülő ügyletek elszámolása

A könyvvezetéstől eltérő devizanemben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes, az MNB által jegyzett hivatalos devizaárfolyamon, illetve keresztárfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

d) Kivételes nagyságú vagy előfordulású” minősítés

Kivételes nagyságú vagy előfordulású tételnek tekinti azokat, amelyek a szokásos üzletmeneten kívül, éves gyakoriságnál ritkábban jelentkeznek és meghaladják az adott év adózott eredményének 20%-át.

A tárgyévben nem volt ilyen tétel.

QPR Properties Kft.
Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz
2016. január 1. – 2016. december 31.

3. ÉRTÉKELÉSEK (adatok ezer HUF-ban)

a) Tárgyi eszközök

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
Beruházások	2 720 892	2 778 125
Összesen	2 720 892	2 778 125

Jelenleg az ingatlannal a Társaság alapvető célja az, hogy hotelként üzemeljen, ezért a beruházások között tartja nyilván. Az ingatlan Budapest VI. kerületében az Andrássy út 25. házszám alatt belterületen található, helyrajzi száma: 29330. Az ingatlan tulajdoni hányada 1/1. A független értékbecslés alapján az ingatlan piaci értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint a könyv szerinti értéke, ezért terven felüli értékcsökkenés elszámolása nem indokolt.

b) Követelések

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
ÁFA követelés	33 428	11 472
Szállítói túlfizetés	6 090	6 090
Letéti számla EUR	6 536	3 186
Társasági adó	383	553
Letéti számla HUF	270	15
Összesen	46 707	21 316

c) Pénzeszközök

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
Erste HUF bankszámla	125 982	164 575
Összesen	125 982	164 575

d) Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
Biztosítási díj	266	495
Összesen	266	495

QPR Properties Kft.

Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz

2016. január 1. – 2016. december 31.

e) Saját tőke

	<u>2015.12.31.</u>	Növekedés	Csökkenés	<u>2016.12.31.</u>
Jegyzett tőke	3 100	100		3 200
Tőketartalék	2 000 096	599 900		2 599 996
Eredménytartalék	-2 164 864		-49 527	-2 214 391
Adózott eredmény	-49 527		-23 099	-72 626
Saját tőke	-211 195	600 000	-72 626	316 179

A Társaság mérlegéből, könyvviteli nyilvántartásaiból kitűnik, hogy a saját tőke 2015-ben negatív volt, melyet a Társaság úgy rendezett, hogy a meglévő hitel egy részét tőkébe apportálta, ezáltal a jegyzett tőke 100 000 Ft-tal, a tőketartalék pedig 599 900 000 Ft-tal emelkedett. Így a saját tőke eléri a Polgári Törvénykönyv 3:189.§-a szerint meghatározott minimumot.

f) Céltartalékok

A Társaság sem tárgyévben, sem az előző időszakban nem képzett és nem oldott fel céltartalékokot.

g) Hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
Tartós kötelezettség anyavállalattal szemben	2 956 348	1 399
Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (8 115 726,54 EUR)	93 936	2 524 153
Összesen	3 050 284	2 525 552

A kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség a Constellation Hotels Holding Ltd S.C.A társasággal szemben áll fent. 2016. évben összességében 300 000 EUR hitellehívás történt. Az anyavállalati hitelből 1 925 854,6 EUR tőkébe lett apportálva a saját tőke rendezése miatt, a fennmaradó 7 515 726,54 EUR átruházásra került a kapcsolt vállalkozás részére. Ezenkívül az anyavállalat egy szállítói számla kifizetését vállalta, melyet a Társaság kölcsönként tart nyilván. Így a kapcsolt vállalkozás fennálló hitelállománya 8 115 726,54 EUR, amelynek év végi átértékelt forint összege 2 524 153 000 Ft. Az anyavállalati kölcsön fennálló állománya 1 399 000 Ft.

QPR Properties Kft.
Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz
2016. január 1. – 2016. december 31.

h) Rövid lejáratú kötelezettségek

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
Szállítók	27 003	74 547
Kamat kötelezettség	13 820	35 213
Úton lévő számla	0	514
Adó és- járulékkötelezettség	0	15
Összesen	40 823	110 289

j) Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2015.12.31.</u>	<u>2016.12.31.</u>
Egyéb szakértői díj	7 514	7 464
Könyvvizsgálati és könyvelési díj	3 395	3 403
Biztonsági szolgálat	2 439	1 220
Ügyvédi díj	329	327
Villamos energia	114	39
Takarítási díj	32	32
Egyéb szolgáltatás	112	6
Összesen	13 935	12 491

k) Egyéb bevételek

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Egyéb bevételek	1 517	0
Összesen	1 517	0

A tárgyévét megelőző évben az egyéb bevételek a NAV felé kiutalt késedelmi kamat visszautalását és kerekítési differenciákat tartalmazzák.

l) Anyagjellegű ráfordítások

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Egyéb szakértői díjak	11 940	30 884
Biztonsági szolgálat	14 634	14 634
Könyvelési díj	4085	4 665
Ügyvédi költség	4 222	4 058
Könyvvizsgálati díj	2 026	2 177
Biztosítási díj	1 716	2 082
Bankköltség	375	541
Takarítás költségei	384	384
Rezsiköltség	318	344
Egyéb díjak	191	82
Futárszolgálat	0	17
Kamarai hozzájárulás	5	5

QPR Properties Kft.
Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz
2016. január 1. – 2016. december 31.

Fordítás díja	104	0
Iroda karbantartási költség	25	0
Illetékek	15	0
Engedélyezési díjak	3	0
Összesen:	40 043	59 873

m) Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Egészségügyi hozzájárulás	0	10
Személyi jövedelemadó	0	5
Összesen:	0	15

n) Egyéb ráfordítások

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Építményadó	11 415	11 415
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	29	87
Kerekítési differencia	1	1
Áfa leírás	2 094	0
Összesen:	13 539	11 503

o) Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Nem realizált árfolyamnyereség	14 826	16 403
Realizált árfolyamnyereség	630	3 522
Kapott bankkamat	1 264	903
Összesen	16 720	20 828

p) Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Hitel kamata	13 649	21 543
Realizált árfolyamveszteség	494	478
Áfa realizált árfolyamveszteség	2	0
Nem realizált árfolyamveszteség	0	0
Összesen	14 145	22 021

QPR Properties Kft.
Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz
2016. január 1. – 2016. december 31.

s) Adózás

A társasági adó fizetési kötelezettség és az éves eredmény alakulása és számítása:

	2015	2016
Adózás előtti eredmény	-49 490	-72 584
Növelő tételek		
Alultőkésítés	13 707	21 486
Nem realizált árfolyamveszteség hosszú lejáratú kötelezettségen	0	3 093
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	23	12
Elengedett kötelezettség	2 094	0
Növelő tételek összesen	15 824	24 591
Csökkentő tételek		
Nem realizált árfolyamnyereség hosszú lejáratú kötelezettségen	15 161	15 961
Csökkentő tételek összesen	15 161	15 961
Társasági adóalap	-48 828	-63 954
Társasági adó (10%/19%)	0	0
Jövedelem nyereség minimum		
Értékesítés nettó árbevétele	0	0
Egyéb bevételek	1 518	0
Pénzügyi műveletek bevételei	16 720	20 828
Összes bevétel	18 238	20 828
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások beszerzési értéke	0	0
Jövedelem Nyereség Minimum (2%)	365	417
Társasági adó (10%/19%)	37	42

Ha a Társaság a Tao. tv. 6. § (2) bekezdés szerinti adózás előtti eredménye vagy a Tao. tv. 6. § (1) bekezdés szerinti adóalapja közül a nagyobb érték nem éri el a Tao. tv. 6. § (7) bekezdése szerinti jövedelem- (nyereség-) minimumot, akkor az Art. 91/A. § (1) bekezdése szerint a fizetendő adóját a jövedelem- (nyereség-) minimum alapján határozhatja meg. Mivel a Társaság adózás előtti eredménye alacsonyabb, mint a jövedelem- (nyereség-) minimum, így az elvárt adóminimum alapján határozza meg az adókötelezettségét.

A Társaság adóalapja 2016-ban -63 954 000 Ft, a jövedelem-(nyereség-) minimum összege 417 000 Ft, ez alapján a Társaság adófizetési kötelezettsége 42 000 Ft.

QPR Properties Kft.
Kiegészítő melléklet az egyszerűsített éves beszámolóhoz
2016. január 1. – 2016. december 31.

t) Bér és létszámadatok

A Társaságnak a beszámolási időszakban nem volt alkalmazottja.

u) Mutatószámok

<i>Megnevezés</i>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Forgóeszközök aránya (Forgóeszközök / Összes eszköz):	5,97%	6,27%
Saját tőke arányos nyereség (Adózás előtti eredmény / Saját tőke):	23,43%	22,96%
Likviditási mutató (Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek):	4,23	1,69
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (Rövid lejáratú kötelezettségek / Összes forrás):	1,41%	3,72%