

1222-32-1

MNB nyilvántartási száma

H-KE-III-319/2018

MNB engedély száma

**Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja**

a vállalkozás megnevezése

1037 Budapest Montevideo utca 10.

a vállalkozás címe

# Éves beszámoló

**2022. december 31.**

üzleti évről

Kelt: **2023.05.26**

---

A befektetési alap képviseletében:  
Kornis Gábor és Kiszely Ada  
az Igazgatóság tagjai  
EDITUS Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

P.H.

1222-32-1

MNB nyilvántartási száma

H-KE-III-319/2018

MNB engedély száma  
Az üzleti év mérlegfordulónapja:

1 1

2022. december 31.

**Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja**  
**ÉVES MÉRLEGBESZÁMOLÓ MÉRLEGE**  
**Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző évek módosításai	2022. 12. 31.
a	b	c	d	e
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>9 298</b>	<b>0</b>	<b>7 883</b>
2.	<b>I. Tárgyi Eszközök</b>	9 298		7 883
3.	1. Ingatlanok	0		0
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0		0
5.	3. Gépek Berendezések Felszerelések	9 298		7 883
6.	4. Gépek Berendezések Felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	0		0
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	<b>II. Befektetett Pénzügyi Eszközök</b>	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>25 277 387</b>	<b>0</b>	<b>10 329 698</b>
12.	<b>I. Készletek</b>	17 600 000		9 529 215
13.	1. Ingatlankészletek	16 251 877		5 252 185
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	1 348 123		4 277 030
15.	<b>II. Követelések</b>	1 301 501		58 199
16.	1. Követelések	1 301 501		58 199
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	0		0
18.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
19.	4. Forint követelések értékelési különbözete	0		0
20.	<b>III. Értékpapírok</b>	0		0
21.	1. Értékpapírok	0		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatokból, osztalékokból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	<b>IV. Pénzeszközök</b>	6 375 886		742 284
26.	1. Pénzeszközök	6 375 886		742 284
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 270</b>	<b>0</b>	<b>866</b>
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 270		866
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
32.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (A+B+C. sor)</b>	<b>25 288 955</b>	<b>0</b>	<b>10 338 447</b>

Kelt: 2023.05.26

A befektetési alap képviselőiben:  
Kornis Gábor és Kiszely Ada  
az Igazgatóság tagjai  
EDITUS Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

P.H.

1222-32-1

MNB nyilvántartási száma

H-KE-III-319/2018

MNB engedély száma

Az üzleti év mérlegfordulónapja:

1 3

2022. december 31.

**Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja**  
**ÉVES BESZÁMOLÓ MÉRLEGE**  
**Források (passzívák)**

adatok eFt

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző évek módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
33.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>2 494 059</b>	<b>0</b>	<b>9 946 403</b>
34.	I. Indulótőke	2 061 498		2 831 692
35.	1. kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	2 061 498		2 831 692
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0
37.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	432 561		7 114 711
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0		0
39.	2. Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete	-39 498		2 008 598
40.	3. Értékelési különbözet tartaléka	1 348 123		4 277 030
41.	4. Előző évek eredménye	-1 329 380		-876 064
42.	5. Üzleti év eredménye	453 316		1 705 147
43.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
44.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>22 719 240</b>	<b>0</b>	<b>269 292</b>
45.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
46.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	22 719 240		269 292
47.	III. Külföldi pénzürtékreszóló kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
48.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>75 656</b>	<b>0</b>	<b>122 752</b>
49.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D+E+F+G)</b>	<b>25 288 955</b>	<b>0</b>	<b>10 338 447</b>

Kelt: 2023.05.26

A befektetési alap képviseletében:  
Kornis Gábor és Kiszely Ada  
az Igazgatóság tagjai  
EDITUS Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

P.H.

1222-32-1

MNB nyilvántartási száma

H-KE-III-319/2018

MNB engedély száma  
Az üzleti év mérlegfordulónapja:

2 1

2022. december 31.

**Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja**  
**ÉVES BESZÁMOLÓ EREDMÉNYKIMUTATÁSA**

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző évek módosításai	2022.12.31
a	b	c	d	e
01.	I. Értékesítés nettó árbevétele	27 351		15 995 127
02.	II. Egyéb bevételek	717 567		29 271
03.	III. Eladott áruk beszerzési értéke	27 351		11 966 476
04.	IV. Működési költségek	116 217		280 404
05.	V. Egyéb ráfordítások	111 721		329 685
06.	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	26 536		149 986
07.	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	62 849		192 672
08.	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0		1 700 000
09.	IX. Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	453 316		1 705 147

Kelt: 2023.05.26

A befektetési alap képviselőjében:  
Kornis Gábor és Kiszely Ada  
az Igazgatóság tagjai  
EDITUS Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

P.H.