

Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.
1037 Budapest Montevideo utca 10.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Fordulónap: 2022. december 31.

Budapest, 2023.05.12.

A vállalkozás vezetői
(képviselői)

1 Általános háttérinformációk

1.1 Alapadatok

A(z) Editus Befektetési Alapkezelő Zrt-t ("a Társaságot") a 2017. július 10.-i alapító okirattal alapították. A Társaságot a Fővárosi Cégbíróságon a Cg. 01-10-049399 cégjegyzékszám alatt jegyezték be. A Társaság a Nemzeti Adó-és Vámhivatalnál az 26084367-2-41 adószámon szerepel.

A Társaság székhelye	1037 Budapest Montevideo utca 10.
A Társaság főtevékenysége	Alapkezelés
Tevékenység kezdete	2017.07.10.
A mérlegkészítés időpontja	2023.05.12.

1.2 A könyvelésért, könyvviteli szolgáltatás irányításáért felelős személy

HB Positive Solutions Bt.

1037 Budapest Jablonka út 64.

Hegedűs László mérlegképes könyvelő, Regisztrációs szám: 204566

1.3 A könyvvizsgáló személye

A Társaság könyvvizsgálója a Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út 87. 2. em. 20. ajtó). MKVK nyilvántartási száma: 004233. A könyvvizsgálati feladatok irányításáért vezetéséért felelős személy: Juhász Péter kamarai tag könyvvizsgáló, MKVK tagsági száma 007296. A könyvvizsgáló a könyvvizsgálaton kívül más szolgáltatást nem nyújt az alapkezelő számára.

1.4 A Társaság ügyvezetői

Név	Cím
Kornis Gábor	1122 Budapest Pethényi út 24 A
Kiszely Ada Gerda	2089 Telki Szajkó utca 35
Papp Ádám	2000 Szentendre Horgász utca 3. A. ép.

1.5 A beszámoló aláírására jogosultak

Név	Cím
Kornis Gábor igazgatósági tag	1122 Budapest Pethényi út 24 A
Kiszely Ada Gerda igazgatósági tag	2089 Telki Szajkó utca 35
Papp Ádám	2000 Szentendre Horgász utca 3. A. ép.

1.6 A Felügyelő Bizottság tagjai:

Név	Cím
Ádám István	6000 Kecskemét Bagi László utca 3.
Dr. Martinkó Károly	1119 Budapest Fehérvári út 147.
Kálmán Zoltán	1221 Budapest Eötvös utca 9.

2 A számviteli politika fő vonásai

2.1 A beszámoló összeállítása

A beszámoló készítésekor a Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényt (továbbiakban számviteli törvény vagy Szvt.) mint szabályrendszert alkalmazza. Az üzleti évben csak olyan gazdasági események következtek be, amelyek valós és megbízható bemutatásához a számviteli alapelvek érvényesítése megfelelő alapot biztosított, a Társaság a számviteli törvény előírásaitól nem tért el.

A Társaság a könyveit a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti. A Társaság a számviteli törvény értelmében éves beszámolót – továbbiakban beszámoló - köteles készíteni, A mérleg és az eredménykimutatás tekintetében egyaránt az „A” változatot alkalmazza, az eredménykimutatást összköltség eljárással állítja össze. A Társaság sem a mérleg, sem pedig az eredménykimutatás vonatkozásában nem él a sorok összevonásának, illetve új sorok felvételének lehetőségével.

A beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – ezer Ft-ban értendők.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegsorhoz is hozzárendelhetők lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása. A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem került sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

A Társaság tevékenységére tekintettel más jogszabályok nem írnak elő további közzétételi kötelezettséget a kiegészítő melléklet vonatkozásában.

A Társaság a beszámolót az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján teszi közzé, a Társaság saját honlapján nem kerül publikálásra.

A Társaságot nem vonják be konszolidálásba.

A mérlegkészítés dátuma: 2023.05.12.

2.2 Értékelési eljárás

2.2.1 Az eszközök értékcsökkenési leírása

A Társaság az amortizációt az immateriális javak és tárgyi eszközök esetében a Számviteli tv. szerinti bruttó értékből kiindulva, a használatba vétel napjától, lineárisan számolja el. A 200 eFt alatti egyedi beszerzési értékű immateriális javakat és tárgyi eszközöket használatba vételkor egy összegben elszámolja el értékcsökkenési leírásként a Társaság.

A legfeljebb 200 eFt egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközök hasznos élettartamát 4 évben (25%-os kulcs), 200 eFt feletti eszközökét 6,9 évben (14,5%-os kulcs) állapítja meg a Társaság, kivéve a számítás- és ügyviteltechnikai berendezéseket, melyek esetében a hasznos élettartam 3 év, 33,3%-os leírási kulcs alkalmazásával.

A járművek terv szerinti értékcsökkenési leírását 5 év, ingatlanokét 50 év alatt számolja el a Társaság.

Az immateriális javak hasznos élettartama egységesen 5 évben került megállapításra.

2.2.2 Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértéke

A Társaságnál az immateriális javak és a tárgyi eszközök maradványértéke egyedileg kerül megállapításra, amennyiben az jelentős. A maradványérték jelentősnek minősül, ha eléri az eszköz beszerzési értékének 20%-át, de legalább az 1 millió Ft-ot. Új járművek esetében a beszerzési érték 20%-a a maradványérték.

A 200 eFt-ot meg nem haladó értékű eszközök, a gyorsan avuló számítás- és ügyviteltechnikai eszközök, valamint a kapcsolódó szoftverek esetében a maradványérték a hasznos élettartam végén 0 Ft.

2.2.3 Az immateriális javak és a tárgyi eszközök mérlegértéke

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök a Társaság mérlegében beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra.

2.2.4 Értékhelyesbítés és értékelési tartalék

A Társaság nem él azzal a lehetőséggel, hogy értékhelyesbítést mutasson ki a befektetett eszközök vonatkozásában, amennyiben azok piaci értéke tartósan és jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket.

2.2.5 Értékvesztés

A Társaság a vevőkövetelésekre, az adós minősítése alapján, az üzleti év mérlegfordulónapján egyenlegként mutatkozó és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésekre értékvesztést számol el, ha az jelentős mértékű. Jelentősnek tekintjük, ha a könyv szerinti érték és a várhatóan megtérülő összeg veszteségjellegű különbözetei összevontan meghaladják a követelés összegének 20%-át, de legalább az 500 eFt-ot.

A Társaság behajthatatlannak tekinti azokat a követeléseket, amelyeknél a behajtás várható költségei meghaladják a követelés összegét. A belföldi követelések esetében ezt az összeget 50.000 Ft-ban, míg a külföldi követeléseknél 500.000 Ft-ban határozza meg. Az összeghatár elérését vevőnként vizsgálja a Társaság.

2.2.6 Készletek

A Társaság a vásárolt készleteiről folyamatos mennyiségi és értéknyilvántartást nem vezet, a beszerzéseket anyagköltséggént, illetve ELÁBÉ-ként elszámolja, az év végi készletértéket leltározással állapítja meg. Saját előállítású készlete nincs.

2.2.7 Árfolyam

A Társaság a devizás tételek értékelésére a hivatalos MNB árfolyamot választotta. Az év végi devizaértékelés hatását összevontan számolja el.

2.2.8 Időbeli elhatárolás

A Társaság a gazdasági események hatásait olyan arányban mutatja ki, ahogyan az időszakok között megoszlik. A Társaság a negatív üzleti vagy cégértéket 5 év alatt számolja el az eredmény terhére.

2.2.9 Valós értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelés szabályait a pénzügyi instrumentumok fordulónapi értékelésére.

2.2.10 Ellenőrzés, önellenőrzés

A számviteli események helyes kezelésének elbírálásához a társaság a jelentős hiba összegét a mérlegfőösszeg 2 %-ában, de legalább 1 millió Ft-ban állapítja meg. A tárgyévben a Társaság nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

2.2.11 Az előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása

Az üzleti évben a Társaság nem alkalmazott olyan, az előző üzleti évtől eltérő eljárást a mérlegtételek értékelésére, amely a tárgyévi eredményre hatással lett volna.

2.2.12 Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások és költségek; jelentős összegű egyéb és pénzügyi bevételek

A Társaság azokat a bevételeket, ráfordításokat, költségeket tekinti kivételes nagyságúnak, amelyek egy tranzakcióhoz köthetően az egyes eredménykimutatás sorok összegének legalább 50%-át kiteszik. A személyi jellegű ráfordítások közül az alapbérek és a kapcsolódó járulékok semmilyen esetben sem minősülhetnek kivételes nagyságúnak. A Társaság a részesedések megszerzésével és a káreseményekkel kapcsolatos bevételeket és ráfordításokat akkor tekinti kivételes előfordulásúnak, ha azok a 10 millió Ft-ot meghaladják.

A Társaság azokat az egyéb és pénzügyi bevételeket/ráfordításokat tekinti jelentős összegűnek, és mutatja be a kiegészítő mellékletében, amelyek egy gazdasági eseményhez kapcsolódóan meghaladják az adott eredménykimutatás sor összegének 20%-át, de legalább az 5 millió Ft-ot. Az iparűzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

2.2.13 Az Alapkezelő által kezelt Alapok

A Társaság 2022 év végén 7 alap kezelését látta el. Melyek legfőbb adatai a következők:

Befektetési Alapok megnevezése	Tipusa	Besorolása	Nettó eszközérték	Devizaneme
Thematic Properties Ingatlanalap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	3 115 066 475	HUF
VCRD Zártkörű Ingatlanalap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Nyíltvégű zártkörű	19 979 186,6	EUR
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	Ingatlanalap	Zártvégű Zártkörű	2 216 821 776	HUF
Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	9 819 902 386	HUF
Editus II. Ingatlanalap Westfalia Részalap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	547 186 674	HUF

Greenhall Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	2 585 466 877	HUF
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	2 904 375 404	HUF

3 Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzet és likviditás

A Társaság cash flow kimutatását az 1. sz. melléklet, a vagyoni, pénzügyi, likviditási és jövedelmezőségi helyzetét számszerűsítő mutatókat a 3. számú melléklet tartalmazza.

4 A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1 Az immateriális javak és a tárgyi eszközök alakulása

A Társaság az eszközök értékének alakulását a bruttó érték, elszámolt értékcsökkenés, illetve a tárgyévi értékcsökkenés bontásában mutatja be. Az értékcsökkenési leírás elszámolása a bruttó érték alapján a lineáris módszer alkalmazásával történt, a 2022. évi terv szerinti értékcsökkenés 435 eFt.

A Társaság a tárgyi eszközöknél értékhelyesbítést, valamint terven felüli értékcsökkenést és visszairást a tárgyévben nem számolt el.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök mozgástábláját az 2. sz. melléklet tartalmazza. A Társaság nem rendelkezik a környezet védelmét szolgáló eszközökkel.

A tárgyévben nem került sor az eszközök vonatkozásában az évenként elszámolható terv szerinti értékcsökkenés, a hasznos élettartam vagy a maradványérték újbóli megállapítására, illetve megváltoztatására.

4.2 Befektetett pénzügyi eszközökre vonatkozó információk

A Társaság nem rendelkezik befektetett pénzügyi eszközökkel

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	0	0	0	0

Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0	0
Tartós hitelviszony megtestesítő értékpapír	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	0

4.3 Készletek

A Társaság készletre értékvesztést nem számolt el.

4.4 Követelések

4.4.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések

A Társaságnak kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelései nincsenek.

4.4.2 Követelések értékvesztése

A Társaság követeléseire értékvesztést nem számolt el.

4.4.3 Tisztségviselőkkel szembeni követelések

A Társaság nem rendelkezik a vezető tisztségviselőkkel, felügyelőbizottsággal, igazgatósággal szembeni követelésekkel.

4.5 Értékpapírok

4.5.1 Állomány, értékvesztés

A Társaság a fordulónapon nem rendelkezik a forgóeszközök között nyilvántartott értékpapírokkal.

4.5.2 Értékpapírok értékesítése

A Társaság a tárgyévben nem értékesített értékpapírokat.

4.5.3 Visszavásárolt saját részesedés

A Társaság nem rendelkezik visszavásárolt saját üzletrésszel.

A Társaság nem rendelkezik visszavásárolt saját részvényekkel.

A Társaság nem bocsátott ki visszaváltható részvényeket

4.6 Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	25	29
<i>ebből</i>		
Kamat bevétel	16	16
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	11	388
<i>ebből</i>		
Biztosítási díj	0	0
Bérleti és Üzemeltetési díjak	0	0
Rendszerhasználati díj	11	388
Halasztott ráfordítások	0	0
Összesen	36	417

4.7 Saját tőke

4.7.1 A saját tőke állományváltozásai

Saját tőke mozgástábla

Tőkeelem	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
- ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0	0
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0		0
Tőketartalék	20 000	0	0	20 000
Eredménytartalék	-27 513	10 689	0	-16 824
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	10 689	56 320	10 689	56 320
Összesen	103 176	67 009	10 689	159 496

4.7.2 A Társaság tulajdonosai

Név	Tulajdoni részarány %	Többségi befolyás	Cím
Lexan Holding Zrt.	99%		1037 Budapest, Montevideo utca 10. 2. em.
Cretum Management Kft	1%		1037 Budapest, Montevideo utca 10. 2. em.

4.7.3 Részvények

Részvényfajta	Névérték	Darabszám	Tárgyévi kibocsátás
Dematerializált törzs részvény	0	1000000	100

4.7.3 Átváltozó kötvények

A Társaság nem bocsátott ki átváltozó kötvényeket.

4.7.4 Lekötött tartalék

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző évben nem képzett lekötött tartalékot.

4.8 Céltartalék

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző üzleti évben nem képzett céltartalékot.

A Társaság nem képzett olyan várható kötelezettségre céltartalékot, amely kapcsolt vállalkozással szemben állna fenn.

A Társaság nem képzett a környezet védelmével kapcsolatos céltartalékot.

4.9 Kötelezettségek

4.9.1 Kapott összegnél magasabb kötelezettség

A Társaság nem rendelkezik olyan kötelezettségekkel, amelyek esetében a visszafizetendő összeg magasabb a kapott összegnél.

4.9.2 Lejárat miatti átsorolás

A Társaság sem az előző évben, sem pedig a tárgyévben nem mutatott ki esedékesség miatt átsorolt rövid lejáratú kötelezettséget.

4.9.3 Zálog- és hasonló joggal biztosított kötelezettségek

A Társaság sem az előző, sem pedig a tárgyévben nem rendelkezett zálog- és hasonló joggal biztosított kötelezettségekkel.

4.9.4 5 éven túl esedékes kötelezettségek

Jogcím	Előző év	Tárgyév
Hátrasorolt kötelezettségek	40 000	40 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Összesen	40 000	40 000

4.9.5 A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek

A Társaság sem az előző évben, sem pedig a tárgyévben nem rendelkezett kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekkel.

4.9.6 Támogatásokkal kapcsolatos kötelezettségek az egyéb kötelezettségek összegéből

A Társaság sem az előző évben, sem pedig a tárgyévben nem tartott nyilván támogatásokkal kapcsolatos kötelezettségeket az egyéb kötelezettségek között.

4.9.7 Környezetvédelmi kötelezettségek

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos kötelezettségeket

4.10 Passzív időbeli elhatárolások

4.10.1 A jelentős tételek bemutatása

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	340
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 917	7 838
<i>ebből</i>		
Informatikai szolgáltatás	0	1 984
Üzemanyag	0	0
Könyvelési és mérlegkészítési díj	144	151
Könyvvizsgálati díj	729	635
Telefon, internet	0	0
Kamat	4 026	5 039
Tanácsadás	0	0
Egyéb	18	28
Halasztott ráfordítások	0	0
Összesen	4 917	8 178

4.10.2 Támogatásokkal kapcsolatos kötelezettségek a halasztott bevételek összegéből

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző üzleti évben nem mutatott ki támogatással kapcsolatos halasztott bevételt.

4.10.3 Kapcsolt vállalkozásoktól kapott halasztott bevételek

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző üzleti évben nem mutatott ki kapcsolt vállalkozástól származó halasztott bevételt.

5 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1 Árbevétel, egyéb bevétel

5.1.1 A Társaság árbevételének alakulása tevékenységenként

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	79 160	126 996
Összesen	79 160	126 996

5.1.2 A Társaság export értékesítései

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző üzleti évben nem realizált export árbevételt.

5.1.3 Kapcsolt felektől származó bevételek

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző üzleti évben nem realizált kapcsolt felektől származó árbevételt vagy egyéb bevételt.

5.1.4 Támogatásokkal kapcsolatban elszámolt egyéb bevételek

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző évben nem mutatott ki támogatásból származó egyéb bevételt.

5.2 Anyagjellegű ráfordítások

5.2.1 Igénybe vett szolgáltatások

Igénybe vett szolgáltatások

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Gépjármű bérleti díj	2 606	0
Iroda bérleti díj	2 895	2 179
Egyéb bérleti díj	242	248
Jogi Szolgáltatás	873	6 230
Telefon, internet	0	510
Számviteli szolgáltatások	2 967	3 260
Üzemeltetési díj	490	0
Tanácsadás	4 205	2 067
Informatikai szolgáltatások	17 717	16 825
Egyéb	4 423	3 484
Összesen	36 418	34 803

5.2.2 A könyvvizsgáló részére kifizetett díjak

Ha a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Éves könyvvizsgálat	1 110	1 000
Összesen	1 110	1 000

5.2.3 A Társaság import beszerzéseinek megoszlása

A Társaság sem a tárgyévben, sem pedig az előző üzleti évben nem szerzett be terméket vagy vett igénybe szolgáltatás külföldi partnertől.

5.2.4 Exporttámogatás, K+F

A Társaság sem a most zárult, sem pedig az előző üzleti évben nem részesült exporttámogatásban, illetve nem számolt el ezzel kapcsolatban közvetlen költséget.

A Társaság kutatás-fejlesztési tevékenységgel nem foglalkozik.

5.3 Személyi jellegű ráfordítások

5.3.1 Létszám, állománycsoportonkénti ráfordítások

Az előző üzleti év során a dolgozók átlagos statisztikai létszáma 5 fő volt.

Az üzleti év során a dolgozók átlagos statisztikai létszáma 4 fő volt.

Az ehhez kapcsolódó személyi jellegű ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Fizikai		Szellemi	
	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév
Bérköltség	0	0	22 123	29 567
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	154	132
Bérjárulékok	0	0	3 736	3 740
Összesen:	0	0	26 013	33 439

5.3.2 A vezető tisztségviselők, FB, igazgatóság javadalmazása

A vezető tisztségviselők, a felügyelőbizottság, illetve az igazgatóság sem a tárgyévben, sem pedig az előző évben a vezető tisztségviselői feladatuk ellátásáért nem részesültek díjazásban.

5.4 Kivételes előfordulású tételek

A tárgyévben, illetve az előző évben a Társaság nem mutatott ki olyan bevételt és nem számolt el olyan költséget, ráfordítást, amely a számviteli politikája értelmében kivételes előfordulásúnak minősült volna.

5.5 Értékeléshez kapcsolódó adóalap módosítások

Sem az előző évben, sem pedig a tárgyévben nem volt az mérlegtételek értékeléséhez kapcsolódó adóalap módosítás.

5.6 Jelentős egyéb és pénzügyi bevételek

A Társaság nem számolt el a számviteli politikája alapján jelentősnek minősülő egyéb és pénzügyi bevételeket.

5.7 Eredményfelosztás

A Társaság vezetésének javaslata alapján a tulajdonosok az eredmény terhére 16.000.000 Ft osztalékot hagytak jóvá.

6. Egyéb közzétételek

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság 2022. december 31.-i beszámolóját.

A Társaság nem kötött kapcsolt vállalkozással olyan szerződést, amelynek feltételei eltértek a piacon szokásos feltételektől.

A Társaság nem tart nyilván olyan kötelezettségeket, amelyek a Társaság pénzügyi helyzete értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak és a mérlegben nem jelennek meg.

A Társaság nem tart nyilván olyan mérlegen kívüli tételeket és megállapodásokat, amelyek lényeges kockázat vagy előny származik, és amelyek jelentős hatást gyakorolnak a társaság beszámolójára.

A Társaság nem kötött határidős, opciós vagy swap ügyleteket.

A Társaság működése során veszélyes hulladékok és a környezetre veszélyes anyagok nem keletkeztek.

A Társaság nem tart nyilván a környezet védelmével kapcsolatos mérlegen kívüli tételeket.

A Társaságnak nincsenek külföldi fióktelepei.

Budapest, 2023.05.12.

a vállalkozás képviselője
(a beszámoló aláírására jogosult)

7. Mellékletek

Sorszám	Megnevezés	Közzététel
1.	Cash flow kimutatás	van
2.	Immateriális javak és tárgyi eszközök mozgástáblája (befektetési tükör)	van
3.	Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi és likviditási helyzet mutatói	van
4.	Részesedések adatai	nincs
5.	Jelentős hiba évenkénti bontása	nincs
6.	Az előző évitől eltérő értékelési eljárások hatása	nincs
7.	A külföldi fióktelepek adatai	nincs

1. sz. melléklet

26084367-6630-114-01

Statistikai számjel

01-10-049399

Cégjegyzék száma

Editus Befektetési Alapkezelő Zrt**Cash flow-kimutatás**

A tétel megnevezése		2021	2022
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)	8 620	42 846
1.	Adózás előtti eredmény	+,- 11 746	58 974
2.	Elszámolt amortizáció	+ 815	435
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+ 0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,- 0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+,- 16	0
6.	Szállítói kötelezettségek változása	+,- -313	-958
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+,- -521	5 388
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 1 040	3 261
9.	Vevőkövetelés változása	+,- -6 108	-2 179
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+,- -768	-19 040
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- -709	-381
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	- -445	-2654
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)	-68	-27
14.	Befektetett eszközök beszerzése	- -207	-27

15. Befektetett eszközök eladása	+	139	0
16. Kapott osztalék, részesedés	+	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)		-47	-32
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	0
18. Kötvénykibocsátás bevétele	+	0	0
19. Hitel és kölcsön felvétele	+	0	0
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	+	0	0
21. Véglegesen kapott pénzeszköz	+	0	0
22. Részvénybevonás, tőke kivonás(tőkeleszállítás)	-	0	0
23. Kötvény és hitelviszonyt meg. ép. visszafizetése	-	0	0
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-47	-32
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
27. Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszúlej. köt.vált.	-	0	0
IV. Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)	+,-	8 505	42 787

2. sz. melléklet: Befektetési tükör

Megnevezés	BRUTTO ÉRTÉK		HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS				NETTÓ ÉRTÉK	
	2021.12.31	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31	2021.12.31
I. Immateriális javak	888	0	0	888	0	0	888	0
1. Alapítás - átszervezés aktivált értéke				0			0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				0			0	0
3. Vagyoni értékű jogok				0			0	0
4. Szellemi termékek	888	0		888	0		888	0
5. Üzleti vagy cégérték				0			0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek				0			0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése				0			0	0
II. Tárgyi eszközök	6 125	27	31	6 121	4 676	435	5 080	1 449
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	994	0		994	138	50	188	856
2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek				0			0	0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 131	27	31	5 127	4 538	385	4 892	593
4. Tenyészállatok				0			0	0
5. Beruházások, felújítások				0			0	0
6. Beruházásokra adott előlegek				0			0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				0			0	0
A. Befektetett eszközök összesen	7 013	27	31	7 009	5 564	435	5 968	1 449
								1 041
								435

Vagyoni helyzethez kapcsolódó mutatók		Előző év	Tárgyév	% Változása
Tartósan befektetett eszközök aránya =	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,94%	0,48%	-49,3%
Rövid lejáratú eszközök aránya =	$\frac{\text{Forgóeszközök+Időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}}$	99,06%	99,52%	0,5%
Tőkeerősség =	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	67,26%	73,38%	9,1%
Eladósodás alakulása	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját és idegen tőke}}$	32,74%	26,62%	-18,7%
Működő tőke aránya	$\frac{\text{Működő tőke}}{\text{Összes forrás}}$	67,26%	73,38%	9,1%
Forgótőke aránya =	$\frac{\text{Forgótőke}}{\text{Saját tőke}}$	142,10%	129,29%	-9,0%
Befektetett eszközök fedezete =	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszköz}}$	7120,50%	15321,42%	115,2%

Pénzügyi helyzetre vonatkozó mutatók:		Előző év	Tárgyév	% Változása
Likviditási gyorsráta =	Likvid pénzeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	26,33	18,80	-28,6%
Likviditási mutató I. =	Forgóeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	28,67	22,27	-22,3%
Likviditási mutató II. =	Követelés+ért.papír+pénzeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	28,67	22,27	-22,3%
Hitelfedezeti mutató =	Követelések Rövid lejáratú kötelezettségek	234,69%	347,08%	47,9%
Saját tőke jövedelmezősége =	Szokásos vállalk.eredm.+ fiz.kamatok Saját tőke	12,37%	37,61%	204,1%
Árbevétel-arányos üzleti eredmény =	Üzemi tevékenység eredménye Értékesítés nettó árbevétele	15,99%	46,95%	193,6%
Árbevétel-arányos adózás előtti eredmény =	Adózás előtti eredmény Összes árbevétel + összes bevétel	14,84%	44,85%	202,3%
Élőmunka ráfordítás-arányos jövedelmezőség =	Üzemi tevékenység eredménye Személyi jellegű ráfordítások	48,65%	178,30%	266,5%
Eszközarányos jövedelmezőség =	Adózás előtti eredmény Eszközök összesen	7,66%	27,13%	254,3%