

Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.  
2045 Törökbálint, Tópark utca 1.A.ép.

# KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Fordulónap: 2023. december 31.

Törökbálint, Időbélyegző szerint

---

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. 13-10-042551 cégjegyzékszám alatt jegyezték be. A Társaság a Nemzeti Adó-és Vámhivatalnál az 26084367-2-13 adószámon szerepel.

---

A Társaság székhelye	2045 Törökbálint, Tópart utca 1.A.ép.
A Társaság főtevékenysége	6630'08 Alapkezelés
Tevékenység kezdete	2017.07.10.
A mérlegkészítés időpontja	2024.05.10.

---

### 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. (1133 Budapest, Váci út 76.). 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
Papp Ádám	2000 Szentendre, Horgász utca 3. A. ép.

---

### 1.5 A beszámoló aláírására jogosultak

---

Név	Cím
Papp Ádám	2000 Szentendre, Horgász utca 3. A. ép.

---

## 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 hozzárendelhetőek 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: 2024.05.10.

### 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 értékéből 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 anyagköltségként, 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 2023. év végén 4 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	3 618 373 202	HUF
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	Ingatlanalap	Zártvégű Zártkörű	2 355 461 560	HUF
Editus Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	8 941 750 856	HUF
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	2 264 636 317	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 2023. évi terv szerinti értékcsökkenés 252 eFt.

A Társaság a tárgyi eszközöknél értékhelyesbítést, valamint terven felüli értékcsökkenést és visszaírást 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

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
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4.3 Készletek

A Társaság nem rendelkezik készlettel.

## 4.4 Követelések

### 4.4.1 Jelentős követelések

A Társaságnak 69.300 Eft osztalékelőleg követelése van a Lexan Holding Zrt.-vel szemben, aki kapcsolt vállalkozásnak minősül.

### 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.

#### 4.5.4 Pénzeszközök

A Társaság az Erste Banknál vezetett folyószámlának a fordulónapi egyenlege 14.369 Eft, illetve a lekötött betét egyenlege 120.000 Eft.

A Társaság házipénztár fordulónapi egyenleg 2 Eft.

#### 4.6 Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	29	1 174
<i>ebből</i>		
Kamat bevétel	16	452
Közvetített szolgáltatás bevétele	0	722
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	388	1 372
<i>ebből</i>		
Biztosítási díj	0	0
Bérleti és Üzemeltetési díjjak	0	0
Rendszerhasználati díj	388	1 353
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Összesen</b>	<b>417</b>	<b>2 546</b>

#### 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



2023. december 31.

- 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	-16 824	56 320	16 000	23 496
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	56 320	71 353	56 320	71 353
<b>Összesen</b>	<b>159 496</b>	<b>127 673</b>	<b>72 320</b>	<b>214 849</b>

#### 4.7.2 A Társaság tulajdonosai

Név	Tulajdoni részarány %	Többségi befolyás	Cím
EDITUS Management Kft.	100%		2045 Törökbálint, Tópark utca 1.A.ép.

#### 4.7.3 Részvények

Részvényfajta	Névérték	Darabszám
Dematerializált törzs részvény	0	1 000 000

#### 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
Hátrасorolt kötelezettségek	40 000	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>Összesen</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>

##### 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	340	879
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	7 838	3 495
<i>ebből</i>		
Informatikai szolgáltatás	1 984	0
Jogi szolgáltatás	0	2 691
Könyvelési és mérlegkészítési díj	151	169
Könyvvizsgálati díj	635	635
Telefon, internet	0	0
Kamat	5 039	0
Tanácsadás	0	0
Egyéb	29	0
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Összesen</b>	<b>8 178</b>	<b>4 374</b>

## 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	126 996	145 074
<i>ebből</i>		
Tovább számlázott szolgáltatások	1 367	2 220
Alapkezelési díj	125 629	142 854
<b>Összesen</b>	<b>126 996</b>	<b>145 074</b>

### 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	0	610
Iroda bérleti díj	2 179	2 820
Egyéb bérleti díj	248	277
Jogi Szolgáltatás	6 230	7 960
Telefon, internet	510	404
Számviteli szolgáltatások	3 260	4 477
Üzemeltetési díj	0	0
Tanácsadás	2 067	1 944
Informatikai szolgáltatások	16 825	18 866
Egyéb	3 484	2 344
<b>Összesen</b>	<b>34 803</b>	<b>39 702</b>

### 5.2.2 A könyvvizsgáló részére kifizetett díjak

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Éves könyvvizsgálat	1 000	1 270
<b>Összesen</b>	<b>1 000</b>	<b>1 270</b>

### 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 4 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
Béreköltség	0	0	29 567	34 974
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	132	676
Bérfelrakások	0	0	3 740	4 415
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 439</b>	<b>40 065</b>

#### 5.3.2 A vezető tisztségviselők, igazgatóság javadalmazása

A vezető tisztségviselők, 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 85 millió Ft osztalékot hagytak jóvá.

## 6. Egyéb közzétételek

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság 2023. 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 rendelkezik mérlegen kívüli függő és jövőbeni (biztos) kötelezettségekkel.

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 nem rendelkezik kapott, valamint az adott (fizetett) fedezetekkel, biztosítékokkal, letéti összegekkel tőzsdei és tőzsdén kívüli ügyletek kapcsán.

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.

A Társaság vezetése felmérte az ukrán-országi háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági körülményeknek (infláció, devizaárfolyamok-, hozamkörnyezeti és energiaárak volatilitása, stb.) a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek a Társaságnak az éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Társaságnál nem sérül.

Törökbálint, Időbélyegző szerint

---

a vállalkozás képviselője  
(a beszámoló aláírására jogosult)

## 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

26084367-6630-114-13

Statisztikai számjel

13-10-042551

Cégjegyzék száma

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

A tétel megnevezése		2022	2023
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1 - 13. sorok)</b>	<b>42 846</b>	<b>8 111</b>
1.	Adózás előtti eredmény	+,- 58 974	76 940
2.	Elszámolt amortizáció	+ 435	252
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	+ 0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+,- 0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+,- 0	0
6.	Szállítói kötelezettségek változása	+,- -958	820
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+,- 5 388	2 727
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	+,- 3 261	-3 804
9.	Vevőkövetelés változása	+,- -2 179	-81 103
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+,- -19 040	19 995
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	+,- -381	-2 129
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	- -2 654	-5 587
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-	
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14.-16. sorok)</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	- -27	0

15. Befektetett eszközök eladása	+	0	0
16. Kapott osztalék, részesedés	+	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)</b>			
		<b>-32</b>	<b>-56 000</b>
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0	-16 000
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, tőkekivonás(tőkeleszállítás)	-	0	0
23. Kötvény és hitelviszonyt megt. ép. visszafizetése	-	0	0
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-	-32	-40 000
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	-	0	0
27. Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszúlej. köt.vált.	-	0	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (+,-I. +,-II. +,-III. sorok)</b>		<b>+, -</b>	<b>42 787</b>
			<b>-47 889</b>

**2. sz. melléklet: Befektetési tükör**

Megnevezés	BRUTTO ÉRTÉK		HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		NETTO ÉRTÉK	
	Növekedés 2022.12.31	Csökkenés 2023.12.31	Növekedés 2022.12.31	Csökkenés 2023.12.31	KSZÉ 2022.12.31	KSZÉ 2023.12.31
<b>I. Immateriális javak</b>	888	0	888	0	888	0
1. Alapítás - átszerzés aktívált értéke	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	0	0	0	0	0	0
3. Vagyon értékű jogok	0	0	0	0	0	0
4. Szellemi termékek	888	0	888	0	888	0
5. Üzleti vagy cégetértek	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	6 122	0	6 121	252	5 333	1 041
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogok	994	0	994	50	238	806
2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 128	0	5 128	202	5 095	235
4. Természatiatok	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0
<b>A. Befektetett eszközök összesen</b>	<b>7 010</b>	<b>0</b>	<b>7 010</b>	<b>252</b>	<b>6 221</b>	<b>1 041</b>
						<b>789</b>
						<b>252</b>

Vagyoni helyzethez kapcsolódó mutatók		Előző év	Tárgyév	% Változása
<b>Tartósan befektetett eszközök aránya =</b>	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	2,32%	0,34%	-85,4%
<b>Rövid lejáratú eszközök aránya =</b>	$\frac{\text{Forgóeszközök+Időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}}$	97,68%	99,66%	2,0%
<b>Tőkeerősség =</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	73,38%	92,42%	26,0%
<b>Eladósodás alakulása</b>	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját és idegen tőke}}$	26,62%	7,58%	-71,5%
<b>Működő tőke aránya</b>	$\frac{\text{Működő tőke}}{\text{Összes forrás}}$	73,38%	92,42%	26,0%
<b>Forgótőke aránya =</b>	$\frac{\text{Forgótőke}}{\text{Saját tőke}}$	126,78%	100,48%	-20,7%
<b>Befektetett eszközök fedezete =</b>	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszköz}}$	3163,98%	27230,54%	760,6%

Pénzügyi helyzetre vonatkozó mutatók:		Előző év	Tárgyév	% Változása
<b>Likviditási gyorsráta =</b>	$\frac{\text{Likvid pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	18,80	10,15	-46,0%
<b>Likviditási mutató I. =</b>	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	21,86	17,30	-20,8%
<b>Likviditási mutató II. =</b>	$\frac{\text{Követelés+ért.papír+pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	21,86	17,30	-20,8%
<b>Hitelfedezeti mutató =</b>	$\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	305,83%	715,56%	134,0%
<b>Saját tőke jövedelmezősége =</b>	$\frac{\text{Szokásos vállalk.eredm. + fiz.kamatok}}{\text{Saját tőke}}$	37,61%	36,21%	-3,7%
<b>Árbevétel-arányos üzleti eredmény =</b>	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	46,95%	40,87%	-12,9%
<b>Árbevétel-arányos adózás előtti eredmény =</b>	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes árbevétel + összes bevétel}}$	44,85%	53,04%	18,2%
<b>Élőmunka ráfordítás arányos jövedelmezőség =</b>	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	178,30%	148,00%	-17,0%
<b>Eszközarányos jövedelmezőség =</b>	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	27,13%	33,10%	22,0%