

Editus Befektetési Alapkezelő Zrt.  
2045 Törökbálint, Tópark utca 1.A. ép.  
Cégjegyzékszám: 13 10 042551  
Adószám: 26084367-2-13

# KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Fordulónap: 2025. december 31.

Törökbálint, Időbélyegző szerint

---

A vállalkozás vezetője  
(képviselője)

# 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 26084367-2-13 adószámon szerepel.

A Társaság székhelye	2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A. ép.
A Társaság főtevékenysége	6630'25 Alapkezelés
Tevékenység kezdete	2017.07.10.
A mérlegkészítés időpontja	2026.04.02.

## 1.2. A könyvelésért, könyvviteli szolgáltatás irányításáért felelős személy

H&B 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: Sente Beáta Katalin kamarai tag könyvvizsgáló, MKVK tagsági száma 007407. 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.

## 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: 2026.04.02.

## 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 forintot. 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 anyagköltséggé, 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 alapberek 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 iparüzési adó akkor sem minősül jelentős ráfordításnak, ha meghaladja ezeket az értékhatárokat.

## 2.2.13. Az Alapkezelő által kezelt Alapok

A Társaság 2025. év végén 2 alap kezelését látta el. Melyek legfőbb adatai a következők:

Befektetési Alapok megnevezése	Típusa	Besorolása	Nettó eszközérték	Devizaneme
Thematic Properties Ingatlanalap	ingatlanalap/ közvetlen ingatlanokba fektető alap	Zártvégű zártkörű	4 426 985 197	HUF
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	Ingatlanalap	Zártvégű zártkörű	3 539 529 178	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 2. 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 2025. évi terv szerinti értékcsökkenés 130 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 3. 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. 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	336	341
<i>ebből</i>		
Kamat bevétel	336	341
Közvetített szolgáltatás bevétele	0	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	18	25
<i>ebből</i>		
Biztosítási díj	0	0
Egyéb irodai szolgáltatás	18	25
Rendszerhasználati díj	0	0
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Összesen</b>	<b>354</b>	<b>366</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
- 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	9 849	7 457	0	17 306
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	7 457	0	15 509	-8 052
<b>Összesen</b>	<b>137 306</b>	<b>7 457</b>	<b>15 509</b>	<b>129 254</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	Tárgyévi kibocsátás
Dematerializált törzs részvény	1000000	100	0

### 4.7.4 Átváltozó kötvények

A Társaság nem bocsátott ki átváltozó kötvényeket.

### 4.7.5 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	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</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	0	7
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 765	2 568
<i>ebből</i>		
Informatikai szolgáltatás	127	127
Jogi szolgáltatás	0	863
Könyvelési és mérlegkészítési díj	402	478
Könyvvizsgálati díj	635	921
Telefon, internet	3	17
Belső ellenőrzés	486	0
Üzemanyag	111	147
Bankköltség	1	16
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1 765</b>	<b>2 575</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	100 475	82 959
<b>Összesen</b>	<b>100 475</b>	<b>82 959</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. Anyagköltség

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Üzemanyag	1 427	1 049
Irodaszerek	37	0
Egyéb	10	0
<b>Összesen</b>	<b>1 474</b>	<b>1 049</b>

## 5.2.2. Igénybe vett szolgáltatások

### Igénybe vett szolgáltatások

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Gépjármű bérleti díj	5 210	5 466
Iroda bérleti díj	943	966
Egyéb bérleti díj	233	242
Jogi Szolgáltatás	4 983	1 321
Telefon, internet	471	468
Számviteli szolgáltatások	3 984	4 784
Tanácsadás	1 944	1 944
Informatikai szolgáltatások	24 238	22 608
Egyéb	728	159
<b>Összesen</b>	<b>42 734</b>	<b>37 958</b>

## 5.2.3. A könyvvizsgáló részére kifizetett díjak

Tevékenység	Előző év	Tárgyév
Éves könyvvizsgálat	1 270	1 842
<b>Összesen</b>	<b>1 270</b>	<b>1 842</b>

## 5.2.4. 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	42 456	47 912
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	554	23
Bérfelrakások	0	0	5 492	6 202
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48 502</b>	<b>54 137</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 a fel nem osztott eredményt az eredménytartalékba helyezik.

## 6. Egyéb közzétételek

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság 2025. 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.

A Társaság vezetése felmérte a világpolitikai és -gazdasági folyamatok (különösen az ukrán-orosz, valamint közel-keleti háborús helyzet) hatásait (pl. infláció, energiaárak emelkedése, ellátási láncokat érintő potenciális fennakadások, devizaárfolyamok alakulása, hozamok 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 a Társaságnál nem sérül.

Törökbálint, Időbélyegző szerint

---

a vállalkozás képviselője  
(a beszámoló aláírására jogosult)

## Mellékletek

Sorszám	Megnevezés	Közzététel
1.	Cash flow kimutatás	van
2.	Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi és likviditási helyzet mutatói	van
3.	Immateriális javak és tárgyi eszközök mozgástáblája (befektetési tükör)	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

## CASH-FLOW KIMUTATÁS

A tétel megnevezése		2024	2025
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow ( 1 - 13. sorok)</b>	<b>5 095</b>	<b>-9 790</b>
	1a. Adózás előtti eredmény	+ 8 511	-7 891
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,		
	1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	+ 0	0
	Kapott osztalék, részesedés (-)	0	0
	Devizás tételek ártérkelésének hatása (pénzeszközök nélkül) (+/-)	0	0
	Véglegesen átvett pénzeszközök (-)	0	0
	Véglegesen átadott pénzeszközök (+)	0	0
	<b>1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)</b>	<b>+ 8 511</b>	<b>-7 891</b>
	2. Elszámolt amortizáció	+ 860	130
	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	+ 0	0
	4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+ 0	0
	5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+ 0	0
	6. Szállítói kötelezettségek változása	+ -692	741
	7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	+ -2 260	-1 596
	8. Passzív időbeli elhatárolások változása	+ -2 609	810
	9. Vevőkövetelés változása	+ 857	584
	10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	+ -710	-2 395
	11. Aktív időbeli elhatárolások változása	+ 2 192	-12
	12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	- -1 054	-161
	13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés Osztalék	- 0 0	0 0
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14.-18. sorok)</b>	<b>-233</b>	<b>-369</b>
	14. Befektetett eszközök beszerzése	- -233	-369
	15. Befektetett eszközök eladása	+ 0	0
	<b>16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása</b>	<b>+ 0</b>	<b>0</b>
M0190	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
M0200	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
M0230	Egyéb tartós részesedés	0	0
M0240	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
M0250	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
M0260	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
M0270	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
M0280	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
	17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	- 0	0
M0190	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
M0200	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
M0230	Egyéb tartós részesedés	0	0
M0240	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
M0250	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
M0260	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
M0270	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
M0280	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
	18. Kapott osztalék, részesedés	+ 0	0

III.	<b>Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
	19. Részvényki bocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	+	0	0
M0720	Jegyzett tőke		0	0
M0750	Tőketartalék		0	0
M0740	Jegyzett, be nem fizetett tőke		0	0
	20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	+	0	0
M0930	Átváltoztatható kötvények		0	0
M0940	Tartozások kötvényki bocsátásból		0	0
	21. Hitel és kölcsön felvétele +	+	0	0
M0920	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		0	0
M0950	Beruházási és fejlesztési hitelek		0	0
M0960	Egyéb hosszú lejáratú hitelek		0	0
M1020	Rövid lejáratú kölcsönök		0	0
M1040	Rövid lejáratú hitelek		0	0
M1000	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
M0970	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0	0
M0990	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0	0
	22. Végrelesen kapott pénzeszköz +	+	0	0
	Végrelesen, fejlesztési célra kapott támogatás		0	0
	Végrelesen átvett (kapott) nem fejlesztési célú pénzeszközök		0	0
	23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkezállítás) -	-	0	0
M0720	Jegyzett tőke		0	0
M0750	Tőketartalék		0	0
	24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	0	0
M0930	Átváltoztatható kötvények		0	0
M0940	Tartozások kötvényki bocsátásból		0	0
	25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-	0	0
M0920	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		0	0
M0950	Beruházási és fejlesztési hitelek		0	0
M0960	Egyéb hosszú lejáratú hitelek		0	0
M1020	Rövid lejáratú kölcsönök		0	0
M1040	Rövid lejáratú hitelek		0	0
M1000	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
M0970	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0	0
M0990	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0	0
	26. Végrelesen átadott pénzeszköz -	-	0	0
	Végreleges fejlesztési célra adott támogatás		0	0
	Végreleges nem fejlesztési célra adott támogatás		0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I. + II. + III. sorok)</b>	<b>+</b>	<b>4 862</b>	<b>-10 159</b>
	27. Devizás pénzeszközök ártértékelése		0	0
	Csoportos ártértékelés technikai számla			
	Csoportos ártértékelés technikai számla			
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+, -I. +, -II. +, -III. sorok)</b>	<b>+</b>	<b>4 862</b>	<b>-10 159</b>

## 2. számú melléklet

## A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

		Előző év	Tárgyév	% Változása
Befektetett eszközök aránya %=	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,11%	0,28%	161,7%
Forgóeszköz aránya %=	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	99,65%	99,46%	-0,2%
Tárgyi eszközök aránya %=	$\frac{\text{Tárgyi eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,11%	0,28%	161,7%
Tőkeellátottság %=	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	91,93%	91,50%	-0,5%
Eladósodottsági mutató %=	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes forrás}}$	99,65%	99,46%	-0,2%
Tőkefeszültségi mutató %=	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	7,49%	7,30%	-2,6%
Befektetett eszközök fedezete %=	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszköz}}$	84756,79%	32232,93%	-62,0%

## PÉNZÜGYI HELYZET, LIKVIDITÁS ÉS JÖVEDELMEZŐSÉG

		Előző év	Tárgyév	% Változása
Likviditási mutató III. (Pénzhányad) =	$\frac{\text{Likvid pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1352,95%	1368,02%	1,1%
Likviditási mutató I. =	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1446,37%	1489,11%	3,0%
Likviditási mutató II. (Likviditási gyorsráta) =	$\frac{\text{Forgóeszközök-készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1446,37%	1489,11%	3,0%
Hitelfedezeti mutató =	$\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	93,42%	121,09%	29,6%
Árbevétel-arányos jövedelmezőség (ROS) %=	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	7,42%	-9,71%	-230,8%
Eszközarányos jövedelmezőség (ROA) % =	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$	4,99%	-5,70%	-214,2%
Saját tőke jövedelmezősége (ROE) %=	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	5,43%	-6,23%	-214,7%

## 2. számú melléklet

## A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

		Előző év	Tárgyév	% Változása
Befektetett eszközök aránya %=	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,11%	0,28%	161,7%
Forgóeszköz aránya %=	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	99,65%	99,46%	-0,2%
Tárgyi eszközök aránya %=	$\frac{\text{Tárgyi eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,11%	0,28%	161,7%
Tőkeellátottság %=	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	91,93%	91,50%	-0,5%
Eladósodottsági mutató %=	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes forrás}}$	99,65%	99,46%	-0,2%
Tőkefeszültségi mutató %=	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	7,49%	7,30%	-3,05%
Befektetett eszközök fedezete %=	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszköz}}$	84756,79%	32232,93%	-62,0%

## PÉNZÜGYI HELYZET, LIKVIDITÁS ÉS JÖVEDELMEZŐSÉG

		Előző év	Tárgyév	% Változása
Likviditási mutató III. (Pénzhányad) =	$\frac{\text{Likvid pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1352,86%	1367,88%	1,1%
Likviditási mutató I. =	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1446,28%	1488,96%	3,0%
Likviditási mutató II. (Likviditási gyorsráta) =	$\frac{\text{Forgóeszközök-készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1446,28%	1488,96%	3,0%
Hitelfedezeti mutató =	$\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	93,42%	121,09%	29,6%
Árbevétel-arányos jövedelmezőség (ROS) %=	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	7,42%	-9,71%	-230,8%
Eszközarányos jövedelmezőség (ROA) % =	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$	4,99%	-5,70%	-214,2%
Saját tőke jövedelmezősége (ROE) %=	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	5,43%	-6,23%	-214,7%

3. számú melléklet

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK, HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK ÉS NETTÓ ÉRTÉKÉNEK VÁLTOZÁSA**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés						Nettó érték		
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Terv szerinti	Növekedés Terven felelőli	Kisértékű	Csökkenés	Átsorolás		Záró	
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0								0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0								0	0
Vagyoni értékű jogok					0								0	0
Szellemi termékek	888	32			920	888	32						920	0
Üzleti vagy cégérték					0								0	0
Immateriális javakra adott előlegek					0								0	0
Immateriális javak érték helyesbítése					0								0	0
Kisértékű immateriális javak					0								0	0
<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>888</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>888</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>920</b>	<b>0</b>
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok					0								0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0								0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 361	337			5 698	5 199	98						5 297	401
Tenyészállatok					0								0	0
Beruházások, felújítások					0								0	0
Beruházásokra adott előlegek					0								0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					0								0	0
Kisértékű tárgyi eszközök					0								0	0
<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>5 361</b>	<b>337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 698</b>	<b>5 199</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 297</b>	<b>401</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>6 249</b>	<b>369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 618</b>	<b>6 087</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 217</b>	<b>401</b>