

**FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.**

**Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés**

**2023. december 31.**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Faedra Alapkezelő Zrt. részvényesének

### Vélemény

Elvégeztük a Faedra Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 139.569 E Ft, az adózott eredmény -55.678 E Ft (veszteség) –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb kérdések

A Társaság saját tőkéje 2022.12.31.-én 99.576 eFt, 2023.12.31.-én 81.497 eFt, a jegyzett tőke összege 123.404 eFt, így 2023.12.31.-én a Társaság saját tőkéje nem éri el a jegyzett tőke összegének a kétharmadát, aminek következtében a Társaság nem felel meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény saját tőkére vonatkozó előírásának.

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb

más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, Dátum: időbélyegző szerint

**Szovics  
Zsolt**

Digitally signed by  
Szovics Zsolt

Date: 2024.04.18

17:52:51 +02'00'

Szovics Zsolt

A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként

illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.

nyilvántartási szám: 002588

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784

## Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (1)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)</b>	15 193	0	11 813
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)</b>	14 599	0	11 452
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14 246		11 175
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok			
6	4. Szellemi termékek	353		277
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)</b>	594	0	361
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	594		361
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások			
16	6. Beruházásokra adott előleg			
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)</b>	0	0	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2024. április 18.

Majorosi  
NikolettDigitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18  
14:45:23 +02'00'a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (2)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	122 764	0	126 923
30	<b>I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)</b>	0	0	0
31	1.anyagok			
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Áruk			
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	<b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)</b>	2 570	0	1 856
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	391		746
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 840		299
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Váltókövetelések			
43	6. Egyéb követelések	339		811
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)</b>	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)</b>	120 194	0	125 067
54	1. Pénztár, csekkek			
55	2. Bankbetétek	120 194		125 067
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)</b>	3 883	0	833
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 255		83
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	628		750
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)</b>	141 840	0	139 569

Budapest, 2024. április 18.

Majorosi  
NikolettDigitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	<b>D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)</b>	<b>99 576</b>	<b>0</b>	<b>81 497</b>
62	I. JEGYZETT TŐKE	123 404		123 404
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-14 246		-35 003
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	14 246		48 774
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-23 828		-55 678
72	<b>E. Céltartalékok (73.-75. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	<b>F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)</b>	<b>40 291</b>	<b>0</b>	<b>49 327</b>
77	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)</b>	<b>35 200</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	35 200		45 000
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban. lévő váll. szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2024. április 18.

Majorosi  
NikolettDigitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18  
14:45:55 +02'00'a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)</b>	0	0	0
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)</b>	5 091	0	4 327
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	2. Rövid lejáratú hitelek			
96	3. Vevőtől kapott előlegek			
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 544		2 886
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 547		1 441
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)</b>	1 973	0	8 745
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 973		8 745
108	3. Halasztott bevételek			
109	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)</b>	141 840	0	139 569

Budapest, 2024. április 18.

Majorosi  
NikolettDigitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Faedra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 130		6 801
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	<b>I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>	<b>1 130</b>	<b>0</b>	<b>6 801</b>
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	<b>II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	<b>III. EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>1 840</b>		
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség			
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	15 371		39 184
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	143		129
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	229		235
14	<b>IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>	<b>15 743</b>	<b>0</b>	<b>39 548</b>
15	10. Bérköltség	14 306		25 692
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	39		92
17	12. Bérjárulékok			
18	<b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>	<b>14 345</b>	<b>0</b>	<b>25 784</b>
19	<b>VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>1 875</b>		<b>3 380</b>
20	<b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>15</b>		<b>132</b>
21	Ebből: értékvesztés			
22	<b>A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-29 008</b>	<b>0</b>	<b>-62 043</b>

Budapest, 2024. április 18.

Majorosi  
Nikolett

Digitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18  
14:48:40 +02'00'

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Faedra Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjele: 27780798-6630-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-141781

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 255		15 364
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 774		51
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	<b>VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>	<b>8 029</b>	<b>0</b>	<b>15 415</b>
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 269		6 486
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 269		6 486
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	356		167
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	<b>IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)</b>	<b>1 625</b>	<b>0</b>	<b>6 653</b>
44	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>6 404</b>	<b>0</b>	<b>8 762</b>
47	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±A±B)</b>	<b>-22 604</b>	<b>0</b>	<b>-53 281</b>
48	X. Adófizetési kötelezettség	1 224		2 397
49	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY ( ±C-X)</b>	<b>-23 828</b>	<b>0</b>	<b>-55 678</b>

Budapest, 2024. április 18.

Majorosi  
Nikolett

Digitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18

144855-102100  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Faedra Alapkezelő Zrt.  
Székhely: 1132 Budapest, Váci út 22-24. 7. em.  
Céj.szám: 01-10-141781  
Adószám: 27780798-2-41  
Stat.szám: 27780798-6630-114-01

Alapítás időpontja: 2022.02.16.  
Céggjegyzékbe való bejegyzés dátuma: 2022.03.02.

Alakulás típusa: Jogelőd nélküli alakulás  
Jegyzett tőke összege: 123 404 eFt  
Tárgyévi mérlegfőösszeg: 139.569 eFt

Beszámoló időszaka: 2023.01.01. - 2023.12.31.

A vállalkozás részvénytársaságként működik.

#### Részvények összetétele:

<b>Részvények</b>	<b>db</b>	<b>névérték Ft/db</b>	<b>Névérték összesen (eFt)</b>
Törzsrészvény	123 404	1 000	123 404

Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés

A Társaság 2022. augusztus 22-én kapta meg az alapkezelői tevékenység végzésére vonatkozó MNB engedélyt. Határozat száma: H-EN-III-355/2022.

### 2. Szervezeti adatok

A Társaság egyedüli részvényese: Faedra Group Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft.  
1024 Budapest, Keleti Károly u. 9. I. em. 11.  
Cg.: 01-09-345429

#### *Felügyelőbizottság tagjai:*

Major Csaba (1025 Budapest, Áfonya u. 9/A. fsz. 2.)  
Barkóczi György Balázs (6223 Soltszentimre, Tanya 78.)  
Sebestyén Géza (2089 Telki, Orgona u. 25.)

A Társaság működését egyszemélyes igazgatóságként a vezérigazgató irányítja.

A beszámoló aláírására kötelezett:

Majorosi Nikolett vezérigazgató (2142 Nagytarcsa, Levendula u. 2. 2. ajtó)

## **Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

---

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező. A könyvvizsgálatot a Trusted Adviser Kft. (1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt (kamara tagsági szám: 005784)

A könyvvizsgálói díj éves összege: 850 eFt+ÁFA

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató alkalmazottja, tagja:

Név: Berezki Ágnes

Elérhetőség: 1222 Budapest, Mező utca 43/B III. 5.

Regisztrációs szám: 200752

Jelen kiegészítő melléklet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. kormányrendelet által meghatározott információkat, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 16. §. (5) bekezdése alapján azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából jelentős.

### **3. Számviteli politika meghatározó elemei**

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit.

Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását.

Beszámoló formája: Éves

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: HUF

Mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2024.02.28.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

Az eredménykimutatás választott típusával összhangban a vállalkozás a felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván, 6-os 7-es számlaosztályt nem vezet.

#### Fontosabb számvitelpolitikai döntések:

A vállalkozás a számvitelről szóló törvény által biztosított döntési lehetőséggel élve az alapítással és a tevékenységi engedély megszerzésével kapcsolatban felmerült költségeket a felmerülésükkör nem számolta el költségként, hanem aktiválta, és immateriális javként mutatja ki. Az alapítás átszervezés aktivált értékét a vállalkozás 5 év alatt számolja el költségként, az immateriális javak amortizációja formájában.

#### Jelentős összegű hiba értelmezése:

Amennyiben az ellenőrzés, önellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, akkor az előző év(ek)re vonatkozó - a mérlegkészítés napjáig megismert és nem vitatott, nem fellebbezett, illetve a jogerőssé vált megállapítások miatti - módosításokat a mérleg és az eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni, azok nem képezik részét az eredménykimutatás tárgyév adatainak. Ez esetben a mérlegben is, az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az

előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok.

A számviteli törvény által biztosított keretek között a vállalkozás jelentős összegűnek minősíti a hibát, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések, önellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

Kivételes nagyságú bevétel - minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti bevételének 50%-át.

Kivételes nagyságú költség, illetve ráfordítás - minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő költség, ráfordítás, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át.

Kivételes előfordulású bevétel - minden olyan bevétel, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az összes bevétel 20%-át meghaladó összegű kapott támogatást.

Kivételes előfordulású költség, ráfordítás - minden olyan költség vagy ráfordítás, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni a természeti károkkal kapcsolatos költségeket, ráfordításokat.

#### **4. Értékelési eljárások bemutatása**

Immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke: az immateriális javakat beszerzési áron, az amortizációval és az esetleges terven felüli értékcsökkenéssel csökkentve, a tárgyi eszközöket beszerzési áron, az értékcsökkenési leírással és az esetleges terven felüli értékcsökkenéssel csökkentve mutatja ki a vállalkozás.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése az eszköz bekerülési (bruttó) értéke alapján az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása erkölcsi avulása, és az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a vállalkozás az eszközök hasznos élettartamát figyelembe véve lineáris leírást alkalmaz.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200 eFt alatti egyedi bekerülési értékkel bíró immateriális javak és tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása:

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megtervezésekor figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

## **Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

---

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos analitikus nyilvántartást vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett.

### Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:

Az MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon történik.

### Piaci, illetve valós értéken történő értékelés:

A vállalkozás nem él a számviteli törvény 57. § (3) pontjában meghatározott piaci értéken történő értékelés, és az 59/A. § - 59/F. § -ban meghatározott valós értéken történő értékelés lehetőségével.

## **5. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése**

### Vagyoni helyzet mutatószámjai:

#### **Forgóeszközök aránya:**

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás) / mérlegfőösszeg:

*Előző év:* 89,29%      *Tárgyév:* 91,54%

#### **Tőkeerősség:**

Saját tőke / mérlegfőösszeg:

*Előző év:* 70,20%      *Tárgyév:* 58,39%

#### **Forgótőke - saját tőke aránya:**

(Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolás – rövid lejáratú kötelezettség) / saját tőke:

*Előző év:* 122,07%      *Tárgyév:* 151,45%

**Pénzügyi helyzet mutatószámai:**

**Likviditási mutató:**

Forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettség:

*Előző év:* 24,11      *Tárgyév:* 29,33

**Likviditási (II) mutató:**

(Forgóeszközök – készletek) / rövid lejáratú kötelezettség:

*Előző év:* 24,11      *Tárgyév:* 29,33

**Likviditási (III) mutató:**

(Forgóeszközök – készletek - követelések) / rövid lejáratú kötelezettség:

*Előző év:* 23,61      *Tárgyév:* 28,90

## II. SPECIFIKUS RÉSZ

### A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

#### 1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak bruttó értékének változása:

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	15 536	0	0	0	15 536
Szellemi termékek	381	0	0	0	381
<b>Összesen</b>	<b>15 737</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 737</b>

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása:

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	1 110	3 071	0	0	4 181
Szellemi termékek	28	76	0	0	104
<b>Összesen</b>	<b>1 138</b>	<b>3 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 285</b>

Immateriális javak nettó értékének változása:

<b>Immateriális javak</b>	<b>Nyitó (eFt)</b>	<b>Növekedés (eFt)</b>	<b>Csökkenés (eFt)</b>	<b>Átsorolás (eFt)</b>	<b>Záró (eFt)</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14 246	0	3 071	0	11 175
Szellemi termékek	353	0	76	0	277
<b>Összesen</b>	<b>14 599</b>	<b>0</b>	<b>3 147</b>	<b>0</b>	<b>11 452</b>

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Tárgyi eszközök bruttó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 331	0	0	0	1 331
<b>Összesen</b>	<b>1 331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 331</b>

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	737	233	0	0	970
<b>Összesen</b>	<b>737</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>970</b>

Tárgyi eszközök nettó értékének változása:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	594	0	233	0	361
<b>Összesen</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>361</b>

A vevői követelések értéke a mérlegfordulónapon 746 eFt, az előző év fordulónapján 391 eFt.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló követelés értéke a mérleg fordulónapján 299 eFt (vevői követelés jogcímen), az előző év fordulónapján 1 840 eFt (kártérítésből eredő követelés jogcímen).

Egyéb követelések:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Adott óvadék	285	708
Befektetési alappal szembeni különadó követelés	54	103
<b>Összesen</b>	<b>339</b>	<b>811</b>

Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

Pénzeszközök:

Megnevezés	2022.12.31. (eFt)	2023.12.31. (eFt)
Látra szóló bankszámla HUF	8 756	5 424
Lekötött betét HUF	110 000	118 063
Látra szóló bankszámla EUR	1 438	1 580
<b>Összesen</b>	<b>120 194</b>	<b>125 067</b>



## Faetra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

---

A forinttól eltérő devizanemű bankszámlák egyenlege az MNB által közzétett, a mérlegfordulónapján érvényes árfolyamon került kimutatásra.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2022.12.31. (eFt)</b>	<b>2023.12.31. (eFt)</b>
Lekötött betét után időarányosan járó kamat	3 255	83
<b>Összesen</b>	<b>3 255</b>	<b>83</b>

<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2022.12.31. (eFt)</b>	<b>2023.12.31. (eFt)</b>
Iroda bérleti díj	363	450
Szerver bérlet és hosting	0	127
LEI kód előfizetés	89	69
Szoftver használati díjak	90	53
Aláíró tanúsítványok	86	34
Domain és email címek	0	17
<b>Összesen</b>	<b>628</b>	<b>750</b>

## 2. FORRÁSOK

Saját tőke változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Egyéb (eFt)	Záró (eFt)
Jegyzett tőke	123 404	0	0	0	0	123 404
Tőketartalék	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	-14 246	0	0	-20 757	0	-35 003
Lekötött tartalék	14 246	37 600	0	-3 071	-1	48 774
Adózott eredmény	-23 828	0	55 678	23 828	0	-55 678
<b>Összesen</b>	<b>99 576</b>	<b>37 600</b>	<b>55 678</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>81 497</b>

A társaság egyedüli részvényese 2022. február 16-án 5 000 eFt összegű jegyzett tőkével alapította a Társaságot, majd 2022. június 7-én 118.404 eFt összegű jegyzett tőke emelést hajtott végre. A Társaság alapítója a jegyzett tőke teljes összegét pénzbeli hozzájárulásként bocsátotta a Társaság rendelkezésére. A társaság tőkehelyzetének rendezése érdekében az egyedüli részvényes 2023. év folyamán 37.600 eFt összegű pótbefizetést teljesített a társaság javára, amely a lekötött tartalékban került elszámolásra. A lekötött tartalék a pótbefizetés összegén kívül az alapítás átszervezés aktivált értéke könyv szerinti értékének megfelelő összeget tartalmazza (11 715 eFt – 1 eFt kerekítési különbözet). A mérleg fordulónapján a társaság saját tőkéje nem érte el a jegyzett tőke kétharmadát. A Ptk. előírásainak való megfelelés érdekében a társaság egyedüli részvényese 2024. évben további pótbefizetést teljesített.

### Hátrasorolt kötelezettség

A szavatoló tőkére vonatkozó előírásoknak való megfelelés érdekében a Társaság egyedüli részvényese 2022. év folyamán 45 000 eFt összegű hitelkeretet biztosított a Társaság részére. A keretszerződésben foglalt feltételek megfelelnek az alárendelt kölcsön feltételeinek, így a keretszerződés alapján igénybe vett összeget a Társaság hátrasorolt kötelezettségként mutatja ki. A keretösszegeből 2022. év folyamán 35.200 eFt összeg került lehívásra, 2023. évben további 9.800 eFt. A mérleg fordulónapján érvényben levő szerződés alapján a kölcsön és annak kamata a lehívástól számított 5 év elteltével egy összegben esedékes. A kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamat 2 százalékponttal növelt értéke.

A hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség.

A szállítói kötelezettségek mérlegforduló napon fennálló értéke 2.886 eFt, a megelőző év mérlegforduló napján fennálló érték 2.544 eFt.

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Egyéb kötelezettségek:

<b>Megnevezés</b>	<b>2022.12.31. (eFt)</b>	<b>2023.12.31. (eFt)</b>
Kisvállalati adó	501	599
Társadalombiztosítási járulék	368	368
Személyi jövedelemadó	285	289
Befektetési alapokat terhelő különadó	54	103
Helyi iparüzési adó	0	81
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	0	1
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1 339	0
<b>Összesen</b>	<b>2 547</b>	<b>1 441</b>

A mérlegfordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>2022.12.31. (eFt)</b>	<b>2023.12.31. (eFt)</b>
Hátrасorolt kötelezettség elhatárolt kamata	1 269	7 755
Tiszteletdíj	450	450
Könyvvizsgálói díj	254	540
<b>Összesen</b>	<b>1 973</b>	<b>8 745</b>

## B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Az értékesítés nettó árbevétele a létesítő okiratban megjelölt tevékenység szerinti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel 2022. év (eFt)	Árbevétel 2023. év (eFt)
6630	Alapkezelés	901	6 566
6630	Továbbszámlázott szolgáltatások	229	235
<b>Összesen</b>		<b>1 130</b>	<b>6 801</b>

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el egyéb bevételt, az előző évben elszámolt egyéb bevétel 1.840 eFt volt, és kapcsolatos vállalkozástól járó kártérítés összegét tartalmazta.

Igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	2022. év (eFt)	2023. év (eFt)
Informatikai szolgáltatás	3 329	8 702
Tanácsadói díjak	2 554	8 669
Szoftver követési díjak	2 159	7 416
Szoftver bérleti díjak	3 625	5 579
Iroda bérleti díj	1 750	4 699
Könyvelés, bérszámfejtés	786	1 861
Könyvvizsgálat	508	1 080
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	188	573
Telefon és internet ktg.	103	486
Jogi tanácsadói díj	369	119
<b>Igénybe vett szolgáltatások összesen</b>	<b>15 371</b>	<b>39 184</b>

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	2022. év (eFt)	2023. év (eFt)
Helyi iparűzési adó ráfordítás	0	131
Egyéb	1	1
Fizetett késedelmi kamat	14	0
<b>Egyéb ráfordítások összesen</b>	<b>15</b>	<b>132</b>

Pénzügyi műveletek bevételei:

Megnevezés	2022. év (eFt)	2023. év (eFt)
Forgóeszközök között kimutatott pénzeszközök kamata	3 255	15 364
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	4 770	51
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek nem realizált árfolyamnyeresége	4	0
<b>Összesen</b>	<b>8 029</b>	<b>15 415</b>

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

Pénzügyi műveletek ráfordítása:

Megnevezés	2022. év (eFt)	2023. év (eFt)
Kölcsönök után fizetendő kamat	1 269	6 486
- ebből kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	1 269	6 486
Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek realizált árfolyamvesztesége	356	167
<b>Összesen</b>	<b>1 625</b>	<b>6 653</b>

A társaság választása alapján 2022. és 2023. évben is a kisvállalati adó hatálya alá tartozott.

Kisvállalati adó számítása	2022. év (eFt)	2023. év (eFt)
<b>KIVA alap meghatározása</b>		
Tbj. szerinti járulékalapot képező személyi jellegű juttatások és a Szoccho tv. szerinti egyes juttatások	13 569	23 970
Új beruházás miatti kifizetések	-1 331	-
<b>KIVA alap</b>	<b>12 238</b>	<b>23 970</b>
<b>Fizetendő KIVA (10%)</b>	<b>1 224</b>	<b>2 397</b>

### III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Munkavállalók bér és létszámadatai 2022. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	1,4	13 556	39	0
Tiszteletdíjak		750	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1,4</b>	<b>14 306</b>	<b>39</b>	<b>0</b>

Munkavállalók bér és létszámadatai 2023. évben:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Béreköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	Bérbírálatok (eFt)
Szellemi	1,4	23 892	92	0
Tiszteletdíjak		1 800	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1,4</b>	<b>25 692</b>	<b>92</b>	<b>0</b>

A felügyelő bizottság tagjait 2023. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 1.800 eFt, 2022. üzleti évben folytatott tevékenységük ellenértékéért 750 eFt tiszteletdíj illette meg. A Társaság irányítását vezérigazgató látja el, a részére munkaviszony keretében juttatott díjazás összegét a szellemi foglalkozásúak béreköltsége sor tartalmazza. A Társaság sem a 2023. sem a 2022. évben a vezető tisztségviselő és a felügyelő bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem folyósított, javukra garanciát vagy egyéb kötelezettséget nem vállalt.

A Társaság alapításától kezdődően a kisvállalati adó hatálya alá tartozik.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség vagy ráfordítás nem merült fel.

A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett. A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik.

A tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

**Faedra Alapkezelő Zrt. 2023. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete**

**Cash-Flow kimutatás (adatok eFt-ban)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2022. év	Tárgyév 2023. év
a	b	c	d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>- 21 346</b>	<b>- 42 527</b>
1a	Adózás előtti eredmény ± ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	-22 604	-53 281
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-4	-1
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) ±	-22 608	-53 282
2	Elszámolt amortizáció +	1 875	3 380
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6	Szállítói kötelezettség változása ±	2 544	342
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 046	-1 204
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	1 973	6 772
9	Vevőkövetelés változása ±	-391	-355
10	Forgóeszközök (vevőköv. és pénzeszköz nélkül) változása ±	-2 179	1 069
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-3 883	3 050
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-723	-2 299
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)</b>	<b>- 17 068</b>	
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-17 068	
15	Befektetett eszközök eladása +		
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése +		
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18	Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)</b>	<b>158 604</b>	<b>47 400</b>
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	123 404	
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocs. bev. +		
21	Hitel és kölcsön felvétele +	35 200	9 800
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +		37 600
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>120 190</b>	<b>4 873</b>
27	Devizás pénzeszközök átértékelése ±	4	
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±</b>	<b>120 194</b>	<b>4 873</b>

## IV. SAJÁTOS TEVÉKENYSÉGGEL KAPCSOLATOS KÖZZÉTÉTELEK

A Társaság 2022. augusztus 22-én kapta meg tevékenységi engedélyét, a tényleges alapkezelési tevékenységet 2022. szeptember hónapban kezdte meg. 2023. év folyamán egy zártkörű ingatlanfejlesztési alapot kezelt.

A társaság nem végez biztosított tevékenységet, ezért nem csatlakozott a Befektető Védelmi Alaphoz.

A Társaság határon átnyúló szolgáltatást sem 2022. sem 2023. évben nem nyújtott.

A Társaság által kezelt befektetési alapok megnevezése, típusa, nettó eszközértéke a tárgyév utolsó forgalmazási napján az alábbi:

Megnevezés	ISIN-kód	Típus	Fajta	Nettó Eszközérték 2022.12.31.	Nettó Eszközérték 2022.12.31.	Devizanem
Faedra I. Ingatlanalap	HU0000731005	Ingatlan	Zárt	2 293 241,34	5 185 759,09	EUR

A Társaság az általa kezelt alap vonatkozásában a tőke megóvására, illetve hozamra vonatkozó ígéretet nem tett, tőke-, illetve hozamgaranciát nem vállalt.

Budapest, 2024. április 18.

**Majorosi  
Nikolett** Digitálisan aláírta:  
Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18  
14:35:29 +02'00'

---

cégszerű aláírás



# FAEDRA ALAPKEZELŐ ZRT.

## ÜZLETI JELENTÉS

a 2023. december 31. nappal végződő üzleti évről

## I. A vállalkozás bemutatása

### I.1. A vállalkozás alapadatai

A társaság cégneve:	Faedra Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A társaság rövidített neve:	Faedra Alapkezelő Zrt.
A társaság székhelye:	1132 Budapest, Váci u 22-24. 7. em.
A társaság alapítója és 100%-os tulajdonosa:	Faedra Group Kft.
A társaság megalakulásának időpontja:	2022.03.02
A társaság jegyzett tőkéje:	123 404 e Ft
A társaság képviselőjére jogosult személy:	Majorosi Nikolett vezérigazgató, Boronkay Bence ingatlanbefektetési igazgató
A társaság fő tevékenysége:	6630'08 Alapkezelés
A társaság könyvvizsgálója:	TRUSTED ADVISER Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:	Szovics Zsolt, Nyilvántartási szám: 005784

#### A Társaság elérhetőségi adatai:

Telefon: +36301060127

E-mail cím: [info@faedraalapkezeslo.hu](mailto:info@faedraalapkezeslo.hu)

Postacím: 1132 Budapest, Váci u 22-24. 7. em.

### 1.2 A vállalkozás története

A Társaság cégnyilvántartásba vétele 2022.03.02-án történt, majd ezt követően a létesítő okirat több ízben módosításra került (FB tagok, könyvvizsgáló kijelölése, székhely módosítás. Az Alapkezelő a tevékenységi engedélyt a Magyar Nemzeti Bank a H-EN-III-355/2022. számú határozatában 2022.08.22-én szerezte meg. A tényleges tevékenységét a Felügyelet felé történő bejelentéssel és az első alap kezelési szabályzatának elfogadásával 2022.08.23-án kezdte meg. A Felügyelet az első Társaság által kezelt zártkörű, zártvégű ingatlan alapot 2022.09.20-án nyilvántartásba vette. A Társaság a Kbtv 1.§ a) pontja alapján nem felügyelt intézményként működik, illetve a Kbtv. 2.§ 2) alapján limit alatti alapkezelő.

A Társaság 2023.11.30-án H-EN-III-604/2023. számú határozatban engedélyt szerzett értékpapíralapok kezelésére.

## II. Gazdálkodási jellemzők

Az eredmény alakulását az alábbi táblázat mutatja be.

	2022	2023
	eFt	eFt
<b>Összes bevétel</b>	<b>10 999</b>	<b>22 216</b>
Értékesítés nettó árbevétele	1 130	6 801
Aktivált saját teljesítmények értéke		0
Egyéb bevételek	1 840	0
Pénzügyi műveletek bevételei	8 029	15 415
<b>Összes költség és ráfordítás</b>		
Anyagköltség		
Igénybe vett szolgáltatások értéke	15 371	39 184
Egyéb szolgáltatások értéke	143	129
Eladott áruk beszerzési értéke		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	229	235
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>15 743</b>	<b>39 548</b>
Béreköltség	14 306	25 692
Személyi jellegű egyéb kifizetések	39	92
Bérfelrakások	-	0
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>14 345</b>	<b>25 784</b>
Értékcsökkenési leírás	1 875	3 380
Egyéb ráfordítások	15	132
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 625	6 653
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-22 604</b>	<b>-53 281</b>
Adófizetési kötelezettség	1 224	2 397
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-23 828</b>	<b>-55 678</b>

### Bevételek

A bevételek a kezelt alap alapkezelési díjából származott.

### Költségek

Az összes költség és ráfordítás nagyságrendileg 60%-át az anyagjellegű ráfordítások tették ki, melyek jelentős része az Alapkezelő működése érdekében felmerült költség (portfólió nyilvántartó rendszer bérleti díj és rendszertámogatás szerverek bérleti díja, irodabérleti díj). A Társaságot terhelő költségek között elsősorban jogi-, informatikai-, adminisztrációs- és könyvelési, könyvvizsgálati költségek merültek fel. A személyi jellegű költségek a teljes költség 37%-át tették ki.

A társasági üzleti éve veszteséggel zárult, ami annak köszönhető, hogy a tervezett ingatlanalapok indítása a 2024. évre toldott.

### III. Vagyoni helyzet

Az eszközállomány összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	15 193	10,7%	11 813	8,5%
Forgóeszközök	122 764	86,6%	126 923	90,9%
Aktív időbeli elhatárolás	3 883	2,7%	833	0,6%
<b>Összesen:</b>	<b>141 840</b>	<b>100,0%</b>	<b>139 569</b>	<b>100,0%</b>

A befektetett eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	Ft	%
Immateriális javak	14 599	96%	11 452	97%
Tárgyi eszközök	594	4%	361	3%
Befektetett pénzügyi eszk.	-	0%	-	0%
<b>Összesen:</b>	<b>15 193</b>	<b>100%</b>	<b>11 813</b>	<b>100%</b>

A forgóeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	eFt	%
Vevőkövetelések	391	0%	746	1%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 840	2%	299	0%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	0%	-	0%
Egyéb követelések	339	0%	811	1%
Pénzeszközök	120 194	98%	125 067	98%
<b>Összesen:</b>	<b>122 764</b>	<b>100%</b>	<b>126 923</b>	<b>100%</b>

A források összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	99 576	70%	81 497	59%
Céltartalék	-	0%	-	0%
Kötelezettségek	40 291	29%	49 327	35%
Passzív időbeli elhatárolások	1 973	1%	8 745	6%
<b>Összesen:</b>	<b>141 840</b>	<b>100%</b>	<b>139 569</b>	<b>100%</b>

A saját tőke elemei az alábbi összegeket teszik ki:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	eFt	%
Jegyzett tőke	123 404	124%	123 404	152%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	0%	-	0%
Tőketartalék	- 14 246	-15%	-	0%
Eredménytartalék	14 246	15%	- 35 003	-43%
Lekötött tartalék	-	0%	48 774	60%
Adózott eredmény	- 23 828	-24%	- 55 678	-69%
<b>Összesen:</b>	<b>99 576</b>	<b>100%</b>	<b>81 497</b>	<b>100%</b>

A kötelezettségek az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	eFt	%
Hátrasorolt kötelezettségek	35 200	88%	45 000	91%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0%	-	0%
Rövid lejáratú kölcsönök	-	0%	-	0%
Szállítók	2 544	6%	2 886	6%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	0%	-	0%
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	0%	-	0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 547	6%	1 441	3%
<b>Összesen:</b>	<b>40 291</b>	<b>100%</b>	<b>49 327</b>	<b>100%</b>

A kötelezettségeken belül az anyavállalattól kapott hátrasorolt alárendelt kölcsön a legjelentősebb tétel, amely a szavatoló tőke megfelelés érdekében került folyósításra.

A passzív időbeli elhatárolások az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2022		2023	
	eFt	%	eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	0%	-	0%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 973	100%	8 745	100%
Halasztott bevételek				
<b>Összesen:</b>	<b>1 973</b>	<b>100%</b>	<b>8 745</b>	<b>100%</b>

#### IV. Kutatás, fejlesztés

A Társaság saját kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

#### V. A mérleg fordulónapja után bekövetkező lényeges események

Az Alapkezelő logisztikai park fejlesztési tevékenységet tervez indítani, azonban nem zárja ki az egyéb eszközostályokba való befektetést sem, vizsgálja a lehetőségeket.

#### VI. Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság fordulónapon három teljes munkaidős munkavállalót foglalkoztatott határozatlan időtartamú munkaszerződés alapján és ezt a gyakorlatot kívánja folytatni. Költséghatékonysági szempontok miatt négy pozíció (a belső ellenőr, kockázatkezelő, a compliance officer és információ biztonsági felelős) kiszervezési vagy megbízási szerződés keretében kerül foglalkoztatásra.

A Társaság Működési Szabályzatában meghatározott javadalmazási irányelvek biztosítják, hogy a Társaság munkavállalói versenyképes és ésszerű mértékű jövedelmet kapjanak, amely a munkakör relatív és piaci értékének és a gyakorlatoknak megfelelően kerül meghatározásra és nem ösztönöz indokolatlan kockázatvállalásra, vagy a fenntarthatósági érdekek figyelmen kívül hagyására. A kontroll funkciót ellátó alkalmazottak javadalmazása független az általuk felügyelt egységek teljesítményétől. A Társaság által kezelt befektetési alapok a Társaság alkalmazottainak semmilyen formában nem fizetnek sem rögzített, sem változó javadalmazást.

## VII. Pénzügyi helyzet

A Társaság pénzügyi helyzetét és likviditását az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik:

		2022	2023	Változás
<b>Likviditási ráta</b>	Forgóeszközök			
	<u>Rövid lejáratú kötelezettségek</u>	24,11	29,33	5,22
<b>Készpénzlikviditás</b>	Pénzeszközök +			
	<u>Értékpapírok</u>	23,61	28,90	5,29
<b>Az eladósodottság foka</b>	Kötelezettségek			
	<u>Eszközök összesen</u>	0,28	0,35	0,07

A Társaság likviditása és pénzügyi fizető képessége erősnek tekinthető, a mérlegfőösszegegen belül a likvid eszközök dominálnak (bankbetét) tekintve, hogy az induló tőke pénzeszközként volt a Társaság rendelkezésére bocsátva.

Az eladósodottság a fordulónapon nagyon alacsony értéket mutat.

## VIII. A vagyoni helyzet és tőkeszerkezet alakulása

A Társaság vagyoni helyzetét és tőkeszerkezetét az alábbi pénzügyi mutatók szemléltetik:

		2022	2023	Változás
<b>Tőkeszerkezeti mutató</b>	Saját tőke			
	<u>Kötelezettségek</u>	2,47	1,65	-0,82
<b>Saját tőke-jegyzett tőke arány</b>	Saját tőke			
	<u>Jegyzett tőke</u>	0,81	0,66	-0,15
<b>Befektetett eszközök fedezettsége</b>	Saját tőke			
	<u>Befektetett eszközök</u>	6,55	6,89	0,34
<b>Vagyonszerkezet</b>	Befektetett eszközök			
	<u>Forgóeszközök</u>	0,12	0,09	-0,03
<b>Befektetett eszközök aránya</b>	Befektetett eszközök			
	<u>Teljes eszközállomány</u>	0,11	0,08	-0,02

A fenti mutatók stabil mérleg és tőkeszerkezetet jeleznek (az eszköz oldali likvid eszközök és forrás oldali saját tőke magas arányának a kombinációjának köszönhetően).

## IX. Környezetvédelem

Maga az alapkezelési tevékenység jellegéből adódóan a gazdálkodó környezetvédelmi hatása nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető. A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli. Amennyiben lehetséges a felhasznált nyomtatópapír, valamint a műanyag csomagolások mennyiségét minimalizáljuk, az irodatechnikával összefüggésben keletkező elektronikai hulladékot az elektronikai hulladék gyűjtőkbe szállítjuk. A tervezett ingatlanokat jó minőségű szigeteléssel, energiatakarékos használatot lehetővé tévő módon tervezi megépíteni.

## X. Kockázatkezelés

A Társaság kockázatkezelési funkcióit a kockázatkezelő látja el. A Társaság kockázatkezelési politikáját a vezérigazgató fogadja el.

A Társaság 2023-as működése során is prudens likviditáskezelési tevékenységet végzett, a Társaság Kockázatkezelési politikáját az év során felülvizsgálta.

Az Alapkezelő további befektetési lehetőségeket is vizsgál, amelyekhez új alap(ok) indítása is szükségessé válhat.

A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél elsődleges szempont a prudens működés és gazdálkodás biztonsága.

A Társaság működési kockázatai közül a tőkemegfelelés a jelentős, a veszteséges működés miatt a veszteséget a Társaságnak folyamatosan monitoroznia kell és a kellő tőkét pótolni, illetve a Társaság szavatoló tőke követelménye EUR-ban van meghatározva, még az eszközei forintban vannak így az EUR/HUF árfolyam ingadozása miatt is kiemelt figyelem szükséges a tőkemegfelelés érdekében.

## XI. Jövőkép

A Társaság 2024. év során további zártkörű, zártvégű értékpapír alap indításán és külső forrás bevonásán dolgozik

Budapest, 2024. április 18.

**Majorosi** Digitálisan aláírta:  
**Nikolett** Majorosi Nikolett  
Dátum: 2024.04.18  
14:33:08 +02'00'

Majorosi Nikolett  
vezérigazgató