

A vállalkozás megnevezése:

TRIUM 21 Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A vállalkozás címe, telefonszáma:

1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

2022.01.01-2022.12.31

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. Általános adatok

1. A TRIUM 21 Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Magyarországon bejegyzett társaság ( a továbbiakban: Társaság). A cégbírósági bejegyzése 2018.08.27-én a Cg: 01-10-049897 bejegyzési számon megtörtént.

2. Alapító okirat kelte: 2018.06.29

A Társaság cégfőmája: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

3. A Társaság címe: 1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

4. Részvényesi szerkezet:

Részvényes		Tul-i. hányad	adatok eFt-ban
Neve	Címe		
IMMOBIL 2000 Ingatlanközvetítő és Hasznosító Kft.	3400 Mezőkövesd, 0300/1hrsz.	100%	11 557

A tárgyévben a tulajdonosi szerkezet megváltozott. CEDCO Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. eladta tulajdonát az IMMOBIL 2000 Ingatlanközvetítő és Hasznosító Kft.-nek.

A Társaság alaptőkéje összesen 11.557 db részvényből áll, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló tőzsrészvény.

5. A Társaság ügyvezetése: az igazgatóság jogait vezérigazgató gyakorolja és a vezérigazgató képviseli a Társaságot.

Vezérigazgató:

Név: dr. Pintérné Eötvös Ildikó

Cím: 1025 Budapest, Turista út 52.

6. A Társaság fő tevékenységi körei:

6630'08 Alapkezelés

7. A Társaság tárgyidőszaki tevékenysége:

A Társaság korábban CEDCO Alapkezelő Zrt. néven működött. Nevét 2021.08.01-én változtatta meg a TRUM 21 Alapkezelő Zrt.-re.

8. A Társaság a tárgyidőszak folyamán új befektetéseket nem szerzett és a mérlegfordulónapján részesedéssel nem rendelkezik.

9. A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, a felelős könyvvizsgáló adatai:

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1103 Budapest, Kóér utca 2/A C. ép. ;CG: 01-09-867785, regisztrációs szám: 002387) - Könyvvizsgáló: Schillinger András (1146 Budapest, Istvánmezei út 2/B 3. em. 28., Nyilvántartási száma: 007399)

A könyvvizsgálat díja nettó 1.800.000 Ft.

10. A beszámoló készítésért felelős regisztrált könyvelő jogi személy alkalmazottja.

Neve: Benkő Dániel

Regisztrációs száma: 193213

## II. Számviteli politika, alkalmazott értékelési eljárások és módszerek

### A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása

A Társaság által a mérlegbeszámoló elkészítése során használt eljárások, értékelési elvek és számviteli módszerek minden lényeges pontban megfelelnek a 2000. évi C. Számviteli törvényben (továbbiakban: "sztv."), illetve módosításaiban foglaltaknak. Az sztv. 88 § (4) bekezdésének értelmében a következőkben részletezzük a Társaságunknál a tárgyidőszakban alkalmazott értékelési eljárásokat.

- Az év végi beszámoló közzétételi határideje minden gazdasági év fordulónapját követő 5. hónap utolsó napja.
- A Társaság üzleti éve az alapítástól kezdődően a naptári év végéig tart.
- A mérlegkészítés időpontjául a Társaság a tárgyidőszakot követő év február 28-át jelölte ki. Ezen időpontig a vállalkozás tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.
- A Társaság a számviteli elszámolásokat a kettős könyvvitel szabályai szerint készíti el. A számviteli törvény 1.sz. melléklete szerinti mérlegsémák közül az "A" változatot választotta. Az eredménykimutatást összköltség eljárással készíti el. A számviteli törvény 2. sz. melléklete szerinti eredménykimutatás-sémák közül az "A" változatot választotta. A Társaság nem élt a sztv. adta lehetőséggel a mellékletekben közölt mérleg és eredménykimutatás-sémák tételeinek bővítésére és összevonására vonatkozóan.
- A társaság könyveit forintban vezeti. Devizaügyletei a teljesítés kori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam különbsétek elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források átértékelésre kerültek az MNB által nyilvántartott árfolyamon.
- Az amortizáció elszámolásánál az eszközök hasznos élettartama alapján meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk az sztv.-ben rögzített korlátok figyelembe vételével.
- A Társaság az alábbiakban határozza meg a jelentős hiba mértékét:  
 Jelentős a hiba, ha az adott évet érintően megállapított hibák és hibahatások eredményt és saját tőkét érintő együttes összege meghaladja a mérlegfőösszeg 2 %-át, ha a mérlegfőösszeg 2 %-a kisebb, mint 1 millió forint, akkor az 1 millió forintot.

### B. Befektetett eszközök értékelése

A társaság a befektetett eszközöket beszerzési áron értékeli. A Számviteli törvény előírásainak figyelembevételével a tárgyi eszközök amortizációjának elszámolásakor az alábbi módszereket választotta:

- Az amortizációt a használati idő függvényében, a Számviteli Törvény szerinti beszerzési értéket figyelembe véve számolja el.
- A leírás módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.
- Az értékcsökkenést havonta számolja el a Társaság.
- Az 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értékcsökkenését egy összegben, a beszerzéskor számolja el a Társaság, mint terv szerinti értékcsökkenést.
- Az amortizációs kulcsok minden esetben megegyeznek a Társasági adó törvény szerint megengedettel.

#### 1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

	Immat. javak	Ingtatlanok	Ingtatlanhoz kapcsolódó vagyoni jogok	Műszaki gépek berendezések felszerelések	Egyéb gépek, berendezés	Beruházások	Összesen
<b>Bruttó nyitó</b>	8 890	0	0	0	4 795	0	<b>13 685</b>
Növekedés	0	0	0	0	0	0	0
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruttó záró</b>	<b>8 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 795</b>	<b>0</b>	<b>13 685</b>
<b>Halm. écs nyitó</b>	5 237	0	0	0	851	0	<b>6 088</b>
Növekedés	1 778	0	0	0	1 467	0	<b>3 245</b>
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0
<b>Halm. écs záró</b>	<b>7 015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 318</b>	<b>0</b>	<b>9 333</b>
<b>Nettó nyitó</b>	<b>3 653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 944</b>	<b>0</b>	<b>7 597</b>
<b>Nettó záró</b>	<b>1 875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 477</b>	<b>0</b>	<b>4 352</b>

A tárgyidőszak folyamán a Társaság a környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett.

#### 2. Befektetett pénzügyi eszközök

A tárgyidőszakban a Társaság befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

**C. Forgóeszközök értékelése**

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás %
Készletek	0	0	-
Követelések	0	0	-
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	107 024	97 371	-9,02%
<b>Összesen</b>	<b>107 024</b>	<b>97 371</b>	<b>-9,02%</b>

## 1. Vásárolt készletek

A Társaság nem rendelkezett vásárolt készletekkel.

## 2. Követelések

A Társaság a fordulónapon nem rendelkezett követeléssel.

## 3. Értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett értékpapírokkal.

## 4. Pénzeszközök

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás %
Pénztár, csekkek	0	0	-
Elszámolási betétszámla	107 024	97 371	-9,02%
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>107 024</b>	<b>97 371</b>	<b>-9,02%</b>

A társaság rendelkezik Európában vezetett bankszámlával, ennek eredeti devizaösszege évrázáskor 78.769,57 EUR.

**D. Aktív időbeli elhatárolások**

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján 4 eFt számítástechnikai szolgáltatás értékét mutatja ki aktív időbeli elhatárolásként. Ugyanúgy számítástechnikai szolgáltatásra 2021 év végén 4 eFt volt elhatárolva.

**E. Saját tőke értékelése**

A Társaság tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	növekedés	csökkenés	2022.12.31	Változás %
Jegyzett tőke	11 557	0	0	11 557	0,00%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	-
Tőketartalék	219 583	0	0	219 583	0,00%
Eredménytartalék	-97 035	0	-22 242	-119 277	22,92%
Lekötött tartalék	0	0	0	0	-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	-
Adózott eredmény	-22 242	22 242	-14 302	-14 302	-35,70%
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>111 863</b>	<b>22 242</b>	<b>-36 544</b>	<b>97 561</b>	<b>-12,79%</b>

A Társaság részvényese alapításkor 100.000 eFt tőkét bocsájtott a Társaság rendelkezésére.

A Társaság a tárgyidőszak folyamán nem sorolt át semmilyen jogcímen összeget a lekötött tartalékba.

A vezérigazgató nem javasol osztalék fizetést.

A Társaság tárgyévi adózott eredménye az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

**F. Céltartalékok**

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján céltartalékot nem képzett.

**G. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján hosszú-lejáratú kötelezettségekkel nem rendelkezett.

#### H. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás %
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	679	100%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	56	4	-92,86%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>56</b>	<b>683</b>	<b>1119,64%</b>

#### I. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	-
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 706	3 483	28,71%
Halasztott bevételek	0	0	-
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>2 706</b>	<b>3 483</b>	<b>28,71%</b>

#### J. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak nem volt ingatlanbefektetése tárgyévben, így nem keletkezett árbevétele. A Társaság 2023-re tervez ingatlan beruházást.

#### K. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

A Társaságnak nem volt 2022-ben egyéb bevétele.

A Társaság egyéb ráfordításainak az értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.	Változás %
Tárgyi eszközök értékesítésének veszteség jellegű eredménye	21	0	-100,00%
Selejtezés	173	0	-100,00%
Tartozásátvállalás szerződés szerinti összege	734	0	-100,00%
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	22	0	-100,00%
Különféle egyéb ráfordítás	70	1	-98,57%
<b>Egyéb ráfordítások összesen</b>	<b>1 020</b>	<b>1</b>	<b>-99,90%</b>

#### L. Anyagjellegű ráfordítások részletezése

A Társaság a tárgyidőszakban a következő anyagjellegű ráfordításokat számolt el:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.	Változás %
Anyagköltség	109	0	-100,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 645	13 318	14,37%
Egyéb szolgáltatások értéke	263	191	-27,38%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	-
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>12 017</b>	<b>13 509</b>	<b>12,42%</b>

Igénybevett szolgáltatások részletezése:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.	Változás %
Irodai szolgáltatás díja	2 465	0	-100,00%
Számítástechnikai szolgáltatások	4 055	8 825	117,63%
Számviteli szolgáltatások	1 969	2 173	10,36%
Könyvvizsgálat díja	2 286	2 286	0,00%
Jogi díjak	269	0	-100,00%
Egyéb igénybevett szolgáltatások	601	34	-94,34%
<b>Igénybevett szolgáltatások összesen</b>	<b>11 645</b>	<b>13 318</b>	<b>14,37%</b>

**M. Személyi jellegű ráfordítások**

A Társaságnak a tárgyidőszakban a következő személyi jellegű ráfordításai merültek fel:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.	Változás %
Bérlőköltség	6 247	0	-100,00%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	24	0	-100,00%
Bérlőjuttatások	829	0	-100,00%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>7 100</b>	<b>0</b>	<b>-100,00%</b>

A Társaság átlagos statisztikai létszáma 2022-ben: 1 fő.

**N. Pénzügyi eredmény részletezése**

A Társaságnak pénzügyi bevétele banki kamatokból és árfolyam nyereségből keletkezett, pénzügyi ráfordítása realizált árfolyam veszteségből.

**O. Kapott támogatások részletezése**

A Társaság a tárgyidőszak folyamán nem kapott semmilyen támogatási program keretében összeget.

**P. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei**

A Társaságnak a tárgyidőszakban nem merült fel kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatosan költsége.

**Q. Adóalap módosító tételek**

A Társaság adóalapját módosító tételeket a következőekben részletezzük:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2022.12.31
Adózás előtti eredmény	-14 298
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	3 245
Követelésre elszámolt értékvesztés	0
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	0
Egyéb adóalapot növelő ráfordítások	0
<b>Adóalap növelő tételek összesen:</b>	<b>3 245</b>
Társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	3 245
<b>Adóalap csökkentő tételek összesen:</b>	<b>3 245</b>

**Jövedelem minimum szerinti társasági adó számítása**

Összes bevétel	2 464
Tárgyidőszaki társasági adó kötelezettség	4

A Társaság adózás előtti eredménye 2022-ben negatív adóalapot eredményez, így a tárgyévi társasági adója jövedelem minimum alapján került kiszámításra.

<b>Adózás utáni eredmény</b>	<b>-14 302</b>
------------------------------	----------------

**R. Egyéb tájékoztató jellegű adatok**

A Társaság vezető tisztségviselői, az igazgatóság tagjai a tárgyidőszak folyamán tevékenységükért tiszteletdíj juttatásában nem részesültek.

A Társaság vezető tisztségviselői, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai a tárgyidőszak folyamán előleget, kölcsönt nem kaptak.

A Társaság vezető tisztségviselői, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjaival szemben a Társaságnak nincsen nyugdíjfizetési kötelezettsége.

A Társaság mérlegén kívüli kötelezettségekkel nem rendelkezik.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő hat éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

A Társaság működésének alapfeltételei biztosítottak, a Társaság minden kötelezettségét teljesíteni tudja.

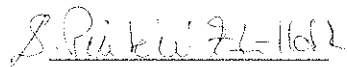
A Társaság tulajdonosa a későbbiekben dönt új alap létrehozásáról.

**S. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés**

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatására a következő mutatókat használja:

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	3,44%	2,43%	-29,23%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	93,37%	95,72%	2,52%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	97,59%	95,90%	-1,73%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	0,05%	0,67%	1274,28%
Likviditási mutató I. (követelések+értékpapírok+pénzeszközök)/rövid-lejáratú kötelezettségek)	191114,29%	14256,37%	-92,54%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes bevétel)	-6822,39%	-580,28%	-91,49%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes eszköz)	-19,40%	-14,06%	-27,56%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Saját tőke)	-19,88%	-14,66%	-26,29%

Kelt: Budapest, 2023. június 15.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)