

Vajda Real Estate Kft.
2022. december 31-i
éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Vajda Real Estate Kft. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Vajda Real Estate Kft. („a Társaság”) 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 45 028 056 ezer Ft, az adózott eredmény 919 041 ezer Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti 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 Társaság 2022. 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 összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

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 információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2022. 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 lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a 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 Társaság 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2022. 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 közvéleményre 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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, minősíteniünk 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.
- 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, 2023. április 18.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Schillinger András
Cégvezető




Gaál Edmond
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007299

Independent Auditor's Report to the Quotaholders of Vajda Real Estate Kft.

Opinion

We have audited the financial statements of Vajda Real Estate Kft. (the „Company”) for the year 2022 which comprise the balance sheet as at **December 31, 2022** (which shows an equal amount of total assets and total liabilities of **HUF 45 028 056 thousands** and an after-tax profit for the year of **HUF 919 041 thousands**), as well as the related profit and loss account for the year then ended and the notes to the financial statements including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at **December 31, 2022** and its financial performance for the year then ended in accordance with Act C of 2000 on Accounting (hereinafter: “the Accounting Act”) effective in Hungary.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Standards on Auditing (“HNSA”) and with applicable laws and regulations in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Financial Statements” section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable laws of Hungary, with the Hungarian Chamber of Auditors’ Rules on ethics and professional conduct of auditors and on disciplinary process and, as well as with respect to issues not covered by these Rules, with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board of Accountants (the IESBA Code) and we also comply with further ethical requirements set out in these.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information: the Business Report

The other information comprises the business report of the Company for the year 2022. Management is responsible for the preparation of the business report in accordance with the provisions of the Accounting Act and other relevant regulations. Our opinion on the financial statements expressed in the “Opinion” section of our independent auditor’s report does not cover the business report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the business report and, in doing so, consider whether the business report is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If based on our work performed we conclude that the business report is materially misstated we are required to report this fact and the nature of the misstatement.

Based on the Accounting Act, it is also our responsibility to consider whether the business report has been prepared in accordance with the provisions of the Accounting Act and other relevant regulations, if any and to express an opinion on this and on whether the business report is consistent with the financial statements.

In our opinion, the business report for the year 2022 of the Company is consistent with the financial statements for the year 2022 in all material respects, and the business report has been prepared in accordance with the provisions of the Accounting Act. As there is no other regulation prescribing further requirements for the Company's business report, we do not express an opinion in this respect.

We are not aware of any other material inconsistency or material misstatement in the business report therefore we have nothing to report in this respect.

Responsibilities of Management and those charged with governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with the Accounting Act, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis in preparation of the financial statements. Management has to apply the going concern basis of accounting unless other relevant rules prevent its application or there are facts and circumstances contradicting the going concern principle.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HNSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with HNSAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit.

We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis in the preparation of the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Budapest, 18 April 2023

BDO Hungary Audit Ltd.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
Registration number: 002387


András Schillinger
Director




Edmond Gaál
Certified Auditor
Chamber Registration No.: 007299

This is the translation of the original Hungarian statutory report. In case of any discrepancies, the original Hungarian version prevails.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MERLEG

Eszközök

adatok ezer Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése		Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2022.12.31
a	b		c	d	e
01.	A.	Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	30 449 684	0	36 129 763
02.	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	584	0	1 260
03.	I/1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
04.	I/2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
05.	I/3.	Vagyoni értékű jogok	0	0	1 260
06.	I/4.	Szellemi termékek	584	0	0
07.	I/5.	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
08.	I/6.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
09.	I/7.	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10.	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	30 449 100	0	36 128 503
11.	II/1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 161 275	0	8 845 001
12.	II/2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 010 336	0	6 769 196
13.	II/3.	Egyéb berendezések, felszerelések és járművek	45 961	0	45 373
14.	II/4.	Tenyészállatok	0	0	0
15.	II/5.	Beruházások, felújítások	5 593 040	0	10 768 454
16.	II/6.	Beruházásokra adott előlegek	8 638 488	0	9 700 479
17.	II/7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18.	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)	0	0	0
19.	III/1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20.	III/2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21.	III/3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
22.	III/4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23.	III/5.	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24.	III/6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25.	III/7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26.	III/8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27.	III/9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28.	III/10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
29.	B.	Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	7 424 411	0	8 430 660
30.	I.	KÉSZLETEK (31-36. sorok)	2 193 280	0	4 655 120
31.	I/1.	Anyagok	1 348 552	0	2 157 817
32.	I/2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33.	I/3.	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0	0	0
34.	I/4.	Késztermékek	366 791	0	1 865 375
35.	I/5.	Áruk	475 140	0	623 163
36.	I/6.	Készletekre adott előlegek	2 797	0	8 765
37.	II.	KÖVETELÉSEK (39-45. sorok)	5 207 998	0	3 719 916
38.	II/1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	14 233	0	312 418
39.	II/2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 783 995	0	2 904 855
40.	II/3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41.	II/4.	Követelések egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
42.	II/5.	Váltókövetelések	0	0	0
43.	II/6.	Egyéb követelések	2 409 770	0	502 643
44.	II/7.	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45.	II/8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46.	III.	ÉRTÉKPAPÍROK (47-52. sorok)	0	0	0
47.	III/1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48.	III/2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49.	III/3.	Egyéb részesedés	0	0	0
50.	III/4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51.	III/5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52.	III/6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53.	IV.	PÉNZESZKÖZÖK (54-55. sorok)	23 133	0	55 624
54.	IV/1.	Pénztár, csekkek	371	0	280
55.	IV/2.	Bankbetétek	22 762	0	55 344
56.	C.	Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sorok)	87 449	0	467 633
57.	C/1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	87 373	0	467 633
58.	C/2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	76	0	0
59.	C/3.	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60.		ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	37 961 544	0	45 028 056

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MÉRLEG

Források

adatok ezer Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése		Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2022.12.31
a	b		c	d	e
61.	D.	Saját tőke 62.-64.+65.± 66.+67.+68.±71. sor)	6 424 835	0	7 343 876
62.	I.	JEGYZETT TŐKE	6 000	0	6 000
63.		ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
64.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65.	III.	TŐKETARTALÉK	5 579 043	0	5 579 043
66.	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	787 560	0	51 120
67.	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	40 000	0	788 672
68.	VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70.	2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71.	VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	12 232	0	919 041
72.	E.	Céltartalékok (73-75. sorok)	125 402	0	249 998
73.	E/1	Céltartalék a várható kötelezettségekre	2 887	0	7 290
74.	E/2	Céltartalék a jövőbeni költségekre	122 515	0	242 708
75.	E/3	Egyéb céltartalékok	0	0	0
76.	F.	Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	21 616 016	0	27 631 941
77.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-80. sorok)	0	0	0
78.	I/1.	Hátrasorolt kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79.	I/2.	Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
80.	I/3.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
81.	I/4.	Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)	17 827 446	0	18 510 614
83.	II/1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	99 859	0	99 859
84.	II/2.	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
85.	II/3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86.	II/4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87.	II/5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88.	II/6.	Tartós kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	17 727 587	0	18 410 755
89.	II/7.	Tartós kötelez. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
90.	II/8.	Tart. köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
91.	II/9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
92.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104. sorok)	3 788 570	0	9 121 327
93.	III/1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94.		ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
95.	III/2.	Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96.	III/3.	Vevőktől kapott előlegek	6 447	0	0
97.	III/4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	3 105 050	0	8 910 247
98.	III/5.	Váltótartozások	0	0	0
99.	III/6.	Rövid lejáratú kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	580 409	0	36 004
100.	III/7.	Rövid lejáratú kötelez. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
101.	III/8.	Rövid lej. köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
102.	III/9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	96 664	0	175 076
103.	III/10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104.	III/11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105.	G.	Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	9 795 291	0	9 802 241
106.	G/1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
107.	G/2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	42 686		205 261
108.	G/3.	Halasztott bevételek	9 752 605		9 596 980
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)		37 961 544	0	45 028 056

Keltetés: Budapest, 2023.04.18

VAJDA Real Estate Kft.
2330 Dunaharaszti
Némethi út 51.
6.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése	Előző év 2021.01.01 - 2021.12.31.	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2022.01.01 - 2022.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	10 576 904		25 651 639
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		1 534 295
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	10 576 904	0	27 185 934
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	268 242		1 498 584
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-8 797		-30 537
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	259 445	0	1 468 047
III.	Egyéb bevételek	352 450		796 727
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	8 767 386		24 944 087
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	394 022		739 662
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	26 999		11 056
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	96 876		677 351
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	693		3 735
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	9 285 976	0	26 375 891
10.	Bérek	767 583		1 109 046
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	48 544		78 654
12.	Bérfizetések	133 298		162 995
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	949 425	0	1 350 695
VI.	Értékcsökkenési leírás	596 882	0	605 787
VII.	Egyéb ráfordítások	341 952	0	627 647
	Ebből: értékvesztés	0		1 570
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	14 564	0	490 688
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Bef. pénzügyi eszk. (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bev., árf. nyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2		46
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	498 621		1 242 611
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	498 623	0	1 242 657
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Bef. pénzügyi eszk. (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráf., árf. veszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	321 388		366 930
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	321 386		366 771
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	174 860		435 626
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	496 248	0	802 556
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2 375	0	440 101
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	16 939	0	930 789
X.	Adófizetési kötelezettség	4 707	0	11 748
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	12 232	0	919 041

Keltetés: Budapest, 2023.04.18

Vajda Real Estate Kft.
H-2330 Dunaharaszti
Némedi út 51.
(6)

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1 A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Vajda Attila és Vajdáné Csata Szilvia 1999-ben alapította meg a Vajda-Papír Kft-t, mely mára Magyarország meghatározó háztartáshigiéniai papírgyártó és forgalmazó vállalatává vált, jelenleg az ország tissue-papír kibocsátásának 60%-át termeli évről-évre. A Vajda Real Estate Kft. 2007-ben alakult, mint a háztartáshigiéniai papírtermékek gyártásával foglalkozó Vajda-Papír Kft. projekt cége. A tulajdonosok azzal a céllal alapították, hogy a Vajda-Papír Kft. által jelenleg használt 1239 Budapest, Ócsai út 8. szám alatti termelési csarnokot és adminisztrációs épületet felépítse és üzemeltesse. A Társaság ingatlan bérbeadással foglalkozik, vevője a Vajda-Papír Kft., amely higiéniai papírtermék gyártást végez a telephelyen.

A Társaság 2017.01.30-i hatállyal Papírgyártásra változtatta (1712'08) főtevékenységét, összhangban a Dunaföldvárra tervezett papírgyártó és –feldolgozó beruházás megindulásával, mely beruházását a Társaság a 2018. üzleti évben megvalósította. A termelés 2019-ben elkezdődött.

A Társaság 2020-ban megkezdte a dunaföldvári termelő kapacitás bővítési beruházását (továbbiakban II. ütem), mely a 2021-2022-es gazdasági években folyt és várható beüzemelésére a 2023-as gazdasági évben kerül majd sor.

A Társaság 2021.04.13-án döntést hozott egy tőkebefektető cég bevonásáról, az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap (továbbiakban Befektető) személyében. Az új tulajdonostárs bevonása a jegyzett tőke megemelésével és tőketartalék bevonásával valósult meg.

A Társaság cégneve:	VAJDA REAL ESTATE Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Alapítás időpontja:	2007. június 7.
Jegyzett tőke:	6.000.000 Ft
Cégjegyzékszám:	13-09-113797
Statisztikai számjel:	13990011-1712-113-13
Székhelye:	2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.
Képviselőre jogosult személy:	Vajda Attila (2335 Taksony, Szent Imre út 23.)
Főtevékenység:	1712'08 Papírgyártás
Tulajdonosok / tulajdoni hányad:	Vajda Attila – 16,67% tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.) Vajdáné Csata Szilvia – 16,67 % tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

	Vajda-Papír Kft. – 33,33 % tulajdoni részesedés és szavazati jog (2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.)
	MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap – 33,33% tulajdoni részesedés és szavazati jog (1027 Budapest, Kapás utca 6-12)
A Társaság választott könyvvizsgálója:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
A könyvvizsgálói feladatokat ellátja:	Gaál Edmond
	MKVK nyilvántartási szám: 007299
Felügyelőbizottság:	A Társaságnál 2021.04.13-tól 3 tagú Felügyelőbizottság működik. Megbízási jogviszonyuk határozatlan időtartamú.
Felügyelőbizottság tagjai:	Tóth József (1138 Budapest, Népfürdő u. 13. 3.em.4/a.) Kozma András (1021 Budapest, Budakeszi út 71.) Tiziano Bianconcini (Via della Chiesa,4 – Marlia, 55014 Capannori (Lucca) - Italy

1.2 SZÁMVITELI POLITIKA

1.2.1 A számviteli politika főbb elemei, könyvvizsgálat

A Társaság könyveit és nyilvántartását a módosításokkal hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Törvény") és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti. A Törvény 2001. január 1-jén lépett hatályba. Mind a csatolt mérleg, mind az eredménykimutatás a 2022. január 1. és a 2022. december 31. közötti állapotot tükrözik, e dátumokkal végződő üzleti évekre vonatkozóan a Törvény előírásainak megfelelően készültek.

A Társaság számviteli politikájának fő célja a Törvényben - és annak módosításaiban - meghatározott előírások alkalmazásának szabályozása a megbízható és valós kép kialakítása érdekében. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, az eszközök és források értékelési, leltározási szabályzatait. A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valódiság, világosság, összemérés, folytonosság, következetesség, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

A Társaság éves beszámolót készít, a mérleg a Törvény 1. számú melléklete szerinti „A” változat alapján készül. Az eredménykimutatás formája a Törvény 2. számú melléklete szerinti összköltség eljárással megegyező formátumú, így az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az üzleti évben elszámolt értékesítés nettó árbevételének, az eszközök között állományba vett saját teljesítmények értékének, az egyéb bevételeknek, valamint az üzleti évben elszámolt anyagjellegű ráfordítások, személyi jellegű ráfordítások, értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítások együttes összegének különbözeteként kerül megállapításra. Mind a mérleg, mind az eredménykimutatás a Törvény 96.§-ának megfelelő adattartalommal készül.

Az éves beszámoló mérlegének fordulónapja 2022. december 31. A Társaság a mérlegkészítés időpontját a 2022. december 31-re végződő üzleti év esetében 2023. február 15-ben határozta meg.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő- csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.

A Társaság a Törvény 155. § előírásai alapján könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálat díja 5.500.000 Ft a 2022. december 31-én végződő üzleti év vonatkozásában. A Társaság a tárgyév során könyvvizsgálaton kívül további szolgáltatást nem vett igénybe a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft-től.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős Éles Ildikó, nyilvántartása száma: 129533.

A Társaság a befektetett eszközöket, a forgóeszközöket bekerülési értéken értékeli, csökkentve azt az alkalmazott leírásokkal, növelve azt a visszairás összegével. A Társaság értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutat ki.

1.2.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök beszerzési, illetve előállítási költségen, halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel történik minden állománycsoport esetében a várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az értékcsökkenés kezdetének időpontja az aktiválás napja, az amortizáció havi bontásban kerül elszámolásra, az eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik. A 100.000 forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzéskor azonnal leírásra kerülnek. Az immateriális javak és tárgyi eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Eszközök	Hasznos élettartam (év)
Immateriális javak	3 - 5
Épületek, építmények	20 - 50
Műszaki berendezések	3 - 33
Egyéb berendezések	2 - 25

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket a bekerülés napjára érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi nyilvántartásba, kivéve a forintért vásárolt valutát és devizát, amely a fizetett összegben kerül a nyilvántartásba.

1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközöket az értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírásával növelt, valamint a külföldi devizában fennálló eszközök esetében a mérleg-fordulónapi értékeléséből származó, jelentősnek minősített árfolyam-különbözetek összegével korrigált beszerzési értékükön (költségükön) kell állományba venni (az előállítási költség ezen eszközcsoportnál nem értelmezhető.)

A gazdasági társaságban tulajdoni részesedést jelentő üzletrész esetében az alapító okiratban meghatározott alapításkori értéket kell beszerzési értéknek tekinteni. A tartósan adott kölcsönök bekerülési értéke a ténylegesen rendelkezésre bocsátott összeg.

1.2.4 Készletek

A Társaság készleteiről folyamatos nyilvántartást vezet. A saját termelésű készletek (késztermékek) esetében a bekerülési érték az átlagos (súlyozott) közvetlen önköltség, az önköltség utókalkulációval kerül meghatározásra. A vásárolt készletek esetében a bekerülési érték a beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár.

Amennyiben a saját termelésű és a vásárolt készletek bekerülési, illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan alacsonyabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értékük, akkor azokat a mérlegben a tényleges piaci értéken mutatjuk ki. Ebben az esetben a készletek értékét a különbözet értékvesztésként történő elszámolásával csökkentjük.

1.2.5 Vevőkövetelések értékelése

A Társaság az értékelési szabályzatában foglaltakkal megegyezően egyedi minősítés alapján (hitelbiztosítói minősítés, ügyvédi vélemény, felszámolóbiztosi vélemény, a vevőről rendelkezésre álló információ, egyedi megállapodások stb.) határozza meg a szükséges értékvesztés összegét.

1.2.6 Árfolyamkülönbözet elszámolása

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket a bekerülés napján érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi nyilvántartásba a Társaság, kivéve a forintért vásárolt valutát és devizát, amely a fizetett összegben kerül a nyilvántartásba. A nyilvántartásainkban az üzleti év során lezárt ügyleteken (követelések, kötelezettségek kiegyenlítése stb.) realizált árfolyamkülönbözet jellegétől függően a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai ill. egyéb bevételei között kerül folyamatosan elszámolásra.

Az év végi értékelés során a külföldi pénzürtékre szóló eszközök, illetve kötelezettségek forintértékének meghatározása az alábbiak szerint történik: a valuta, a deviza és a külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek az MNB december 31-én érvényes árfolyamán kerülnek átszámításra. Amennyiben az árfolyam különbözet összevontan veszteség, akkor a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között, ha az árfolyam különbözet összevontan nyereség, akkor a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kerül kimutatásra.

2. KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓHOZ

2.1 MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1.1 Befektetett eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök mozgásának összefoglalása a 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Szellemi termékek	Vagyoni értelű jog	Immateriális javak összesen
Bruttó érték					
Nyitó	0	0	664	0	664
Növekedés	0	0	0	1 171	1 171
Csökkenés	0	0	0	0	0
Átsorolás	0	0	-664	664	0
Záró	0	0	0	1 835	1 835
Értékcsökkenés					
Nyitó	0	0	80	0	80
Növekedés	0	0	0	495	495
Csökkenés	0	0	0	0	0
Átsorolás	0	0	-80	80	0
Záró	0	0	0	575	575
Nettó érték					
Nyitó	0	0	584	0	584
Változás	0	0	-584	1 260	676
Záró	0	0	0	1 260	1 260

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, gépek, járművek	Beruházások	Beruházásokra adott előleg	Tárgyi eszközök összesen
Bruttó érték						
Nyitó	11 106 325	7 800 344	112 186	5 593 040	8 638 488	33 250 383
Növekedés	5 125	23 578	18 586	5 222 703	1 183 543	6 453 535
Csökkenés	0	0	0	-47 289	-121 552	-168 841
Záró	11 111 450	7 823 922	130 772	10 768 454	9 700 479	39 535 077
Értékcsökkenés						
Nyitó	1 945 050	790 008	66 225	0	0	2 801 283
Növekedés	321 399	264 718	19 174	0	0	605 291
Csökkenés	0	0	0	0	0	0
Záró	2 266 449	1 054 726	85 399	0	0	3 406 574
Nettó érték						
Nyitó	9 161 275	7 010 336	45 961	5 593 040	8 638 488	30 449 100
Változás	-316 274	-241 140	-588	5 175 414	1 061 991	5 679 403
Záró	8 845 001	6 769 196	45 373	10 768 454	9 700 479	36 128 503

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

A szoftverek értékét átsoroltuk a Vagyoni értékű jogok mérlegsorba, mivel ezeket eddig hibásan a Szellemi termékek között mutattuk ki. A szoftverek esetében a tulajdonjog nem szállt át a Társaságra, csupán a licence használati jog, ezért nem mutathatók ki a Szellemi termékek részeként.

2.1.2 Készletek

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2021.12.31	2022-es változás	2022.12.31
Anyagok	1 348 552	809 265	2 157 817
Késztermékek	366 791	1 498 584	1 865 375
Áruk	475 140	148 023	623 163
Készletekre adott előlegek	2 797	5 968	8 765
Összesen:	2 193 280	2 461 840	4 655 120

A készletekkel kapcsolatosan értékvesztés elszámolására 2022-ben nem került sor.

2.1.3 Követelések

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2021.12.31	2022-es változás	2022.12.31
Vevőkkel szembeni követelések	14 233	298 185	312 418
Összesen:	14 233	298 185	312 418

A vevőkkel szembeni követelés jelentős, 298.185 e Ft-os növekedést mutat. 2022. nyarán megkezdődött a II. ütemben megvalósított P2 papírgép próbaüzeme, amely során az értékesíthető, kiváló minőségű alappapír mennyiség folyamatos növekedést mutatott. Ez adott lehetőséget arra, hogy a Társaság megkezdje a harmadik, független felek felé történő értékesítést is kapcsolt vállalkozása, a Vajda-Papír Kft alapanyag szükségletének folyamatos kielégítése mellett. Ennek hatása jelenik meg a vevőkkel szembeni követelés jelentős emelkedésében.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések bemutatása:

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2021.12.31	2022-es változás	2022.12.31
Vajda Papír Kft	2 783 995	120 860	2 904 855
Összesen:	2 783 995	120 860	2 904 855

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

Az egyéb követelések 2021. és 2022. december 31-én a következők:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
NAV - ÁFA	18 152	195 479
Iparűzési adó (Budapest, Dunaharaszti, Dunaföldvár)	37 785	4 825
Szállítói folyószámla túlfizetés	53 913	9 644
Kaució követelés	472	94
Dolgozókkal szembeni követelések	448	659
Elszámolási TB-vel	1 070	2 265
VPOP elszámolás	3	0
Innovációs hozzájárulás	731	2 015
II. ütem beruházás Fedezetkezelő követelés	2 171 630	169 028
Egyéb követelés (Modus Vivendi)	115 227	115 227
Egyéb követelés	0	382
Egyéb előlegek	10 339	3 025
Összesen	2 409 770	502 643

2.1.4 Pénzeszközök

A pénzeszközök 2021. és 2022. december 31-én a következőképp alakultak:

	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Házipénztár HUF	371	280
Devizás Bankszámlák egyenlege	10 480	7 434
HUF bankszámlák egyenlege	12 282	47 910
	23 133	55 624

A Társaság EUR és USD devizanemekben vezet bankszámlákat.

2.1.5 Aktív időbeli elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolása a 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Bonus elhatárolás	2 356	0
Ingatlan bérleti díj	85 017	0
Bérgyártás: Vajda Papír Kft.	0	222 515
Oktatási projekt támogatási bevétel 2022	0	28 873
Energetikai válság támogatás	0	200 125
P8 konvertáló gép betanulási bér áttérhelése	0	16 120
Összesen:	87 373	467 633

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

A költségek aktív időbeli elhatárolása a 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Bérleti díj	76	0
Összesen:	76	0

2.1.6 Saját tőke

A saját tőke elemeinek 2022. évi mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

Megnevezés	adatok e Ft-ban				
	Nyitó 2022.01.01	Fejlesztési tartalék	Növekedés	Tárgyévi adózott eredmény	Záró 2022.12.31
Jegyzett tőke	6 000				6 000
Tőke tartalék	5 579 043				5 579 043
Eredménytartalék	787 560	-748 672	12 232		51 120
Lekötött tartalék	40 000	748 672			788 672
Értékelési tartalék	0				0
Adózott eredmény	12 232		-12 232	919 041	919 041
Saját tőke összesen:	6 424 835	0	0	919 041	7 343 876

A Társaság 2021.04.13-án döntést hozott egy tőkebefektető cég bevonásáról, az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap (továbbiakban Befektető) személyében. Ezzel párhuzamosan a Tulajdonosok közül a Vajda Papír Kft is tőkeemelést hajtott végre.

Ennek keretében a jegyzett tőke 3.000 e Ft-ról 6.000 e Ft-ra emelkedett, melyből a Befektető 2.000 e Ft pénzbéli hozzájárulást, a Vajda Papír Kft pedig 1.000 e Ft nem pénzbéli vagyoni hozzájárulást biztosított. A jegyzett tőke emelésén kívül a Tőketartalék megemelésére is sor került a következő formában: a Befektető 3.998.000 e Ft pénzbéli hozzájárulást, a Vajda Papír Kft pedig 1.581.043 e Ft nem vagyoni hozzájárulást teljesített. A Vajda Papír Kft nem vagyoni hozzájárulásának forrása a Társaság részére korábban nyújtott kölcsön volt. A tőkeemelés következtében bekövetkezett tulajdoni részesedés és szavazati arány változását a bevezető részben bemutattuk.

A Társaság a korábbi években a tervezett beruházásokra képzett lekötött tartalékot 2021-ben feloldotta 843.555 e Ft értékben a II.ütemű PM2 papírgép és infrastruktúra beruházás értékével kapcsolatban, melynek üzembehelyezésére és a Társasági adó szerinti értékcsökkenés értékében figyelembe veendő fejlesztési tartalék elszámolására 2023 elején kerül sor.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

Új beruházási tervekkel kapcsolatban további 748.672 e Ft lekötött tartalék képzésére került sor párhuzamosan a Társasági adó kalkulációban az adóalap csökkentő tételek közé beállított fejlesztési tartalékkal.

Ezen kívül a Saját tőkén belül a 2021 évi adózott eredmény Eredménytartalékba történő átvételezés valósult meg.

2.1.7 Céltartalék

A Társaság a 2022. gazdasági évben céltartalékot képzett a munkavállalói bónuszokkal kapcsolatos várható kötelezettségekre 7.290 e Ft értékben és az üvegházhatású gázok kötelező vásárlási kvótája miatti jövőbeni költségekre 242.708 e Ft értékben.

adatok e Ft-ban				
Megnevezés	2021.12.31	Képzés	Feloldás	2022.12.31
Céltartalék a várható kötelezettségekre	2 887	7 290	-2 887	7 290
Céltartalék a jövőbeni költségekre	122 515	242 708	-122 515	242 708
Összesen:	125 402	249 998	-125 402	249 998

2.1.8 Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

2.1.9 Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok e Ft-ban		
Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. - hosszú lejáratú kölcsönök	17 645 864	18 329 031
VAJDA-PAPÍR Kft. - bérleti díj kaució	81 724	81 724
Kölcsön magánszemély tulajdonostól (Vajda Attila)	99 859	99 859
Összesen:	17 827 446	18 510 614

A Vajda Papír Kft-től felvett hosszú lejáratú kölcsön változásának magyarázatát a lenti tábla mutatja:

adatok e Ft-ban	
Megnevezés	Érték
Nyitóegyenleg	17 645 864
Kamatelőírás szerződés szerint	599 857
Devizás kölcsön év végi átértékelése	83 310
Záróegyenleg	18 329 031

2.1.10 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 105 050	8 910 247
Összesen:	3 105 050	8 910 247

A szállítókkal szembeni kötelezettségek értéke jelentősen, nominális értékben 5.805.197 e Ft-tal emelkedett. Ezt főként az energiahordozók árának rendkívüli megemelkedése okozta.

Az E2 Hungary Zrt. gázszolgáltató társaság esetében, valamint az MVM Next NKM Energia Zrt. villamosenergia szolgáltató szintén jelentős emelkedést mutat a szállítói kötelezettségértéke a tavalyi évhez képest. Ennek számszerű hatását a lenti tábla mutatja:

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
E2 Hungary Zrt.	736 948	3 584 153	2 847 205
MVM Next NKM Energia Zrt.	137 993	2 913 576	2 775 583
Összesen:	874 941	6 497 729	5 622 788

2.1.11 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. Kölcsöntartozás	22 195	22 965
VAJDA-PAPÍR Kft. szállítói tartozás	556 758	12 959
VAJDA-PAPÍR Kft. egyéb tartozás	1 456	80
Összesen:	580 409	36 004

2.1.12 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	49 222	94 037
Letiltások munkavállalóktól	416	804
Vevői folyószámla túlfizetés	0	127
NAV - TAO	4 707	10 571
NAV - SZJA	11 817	20 578
NAV - Szociális hozzájárulási adó	11 228	18 157
NAV - Nyugdíjjárulék	56	157
NAV - Társadalombiztosítási járulék	13 668	25 230
NAV - Rehabilitációs hozzájárulás	2 319	4 140
NAV - Szakképzési hozzájárulás	1 111	0
NAV - Környezetvédelmi termékdíj	57	442
NAV - Egyéb költségvetési befizetési kötelezettség	916	58
Egyéb társadalombiztosítási kötelezettség	1 147	775
Összesen:	96 664	175 076

2.1.13 Passzív időbeli elhatárolások

A költségek passzív időbeli elhatárolása a 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Könyvvizsgálat és transzferár tanácsadás díja	3 300	3 850
VPP szolgáltatási díj	36 377	178 428
Egyéb szolgáltatás díja	3 009	22 279
Egyéb	0	704
Összesen:	42 686	205 261

A halasztott bevételek passzív időbeli elhatárolása a 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Beruházásra kapott fejlesztési támogatások	9 495 946	9 343 574
ÜHG kibocsátási kvóta	256 659	253 406
Összesen:	9 752 605	9 596 980

A halasztott bevételek között az eszközberuházásokhoz kapcsolódóan kapott fejlesztési támogatások szerepelnek, melyeknek feloldása az eszközök bekerülési értéke támogatással arányos részének költségkénti (értékcsökkenési leírás) elszámolása évében történik.

Új halasztott bevétel elhatárolási elemként jelenik meg 2021 óta az üvegházhatású gázok kibocsátási kvótájának jogszabály szerinti ingyenes részével kapcsolatosan képzett elhatárolás. A mérésekkel alátámasztott kalkuláció alapján az ingyenes kvóta értékét készletként mutatjuk ki az egyéb bevételekkel szemben, melyet el is határolunk a halasztott bevételek közé. A készlet megszüntetése (kvázi értékesítése) és párhuzamosan a halasztott bevétel feloldása a tárgyévet követő évben, a kvóta ingyenes beszolgáltatásakor történik.

2.2 EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 27.185.934 e Ft, ebből az összegből a Társaság 25.172.525 e Ft-ot kapcsolt féllel (Vajda-Papír Kft) szemben realizált.

2022. évben a Társaság export árbevétele 1.534.295 e Ft volt, melynek területi megoszlása a következő:

Földrajzi régiók	Országkód	Export árbevétel
Románia	RO	886 834
Németország	DE	327 786
Norvégia	NO	178 028
Horvátország	HR	38 524
Nagy-Britannia	GB	31 252
Szlovákia	SK	20 119
Csehország	CZ	19 645
Franciaország	FR	18 762
Lengyelország	PL	10 865
Bosznia-Hercegovina	BA	2 230
Olaszország	IT	250
Összesen:		1 534 295

2022. nyarán megkezdődött a II. ütemben megvalósított P2 papírgép próbaüzeme, amely során az értékesíthető, kiváló minőségű alappapír mennyiség folyamatos növekedést mutatott. Ez adott lehetőséget arra, hogy a Társaság kapcsolt vállalkozásának, a Vajda Papír Kft-nek szinte már a teljes alappapír igényét ki tudja elégíteni és e mellett megkezdje a harmadik, független felek felé történő értékesítést is. Ennek hatása jelenik meg az értékesítés belföldi nettó értékének növekedésében és az export árbevétel megjelenésében.

2.2.2 Egyéb bevételek

A 2021. és a 2022. december 31-ére végződő üzleti években az egyéb bevételek értéke a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
NGM fejlesztési támogatás	152 373	152 373
Tb kifizetőhelyi támogatás, oktatási és energetikai válság támogatás	0	229 215
Utólag kapott pénzügyi engedmény	75 966	62 799
Készletek leltártöbblete	116 539	221 034
Tárgyi eszköz értékesítésének nyereség jellegű eredménye	156	0
Céltartalék felhasználás	4 758	125 402
Különbféle egyéb bevételek	2 658	5 904
Egyéb bevételek:	352 450	796 727

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Anyagköltség	8 767 386	24 944 087
Igénybe vett szolgáltatások értéke	394 022	739 662
Egyéb szolgáltatások értéke	26 999	11 056
Eladott áruk beszerzési értéke	96 876	677 351
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	693	3 735
Anyagjellegű ráfordítások:	9 285 976	26 375 891

Az anyagköltség jelentős növekedését – a P2 papírgép próbaüzeme következtében bekövetkezett értékesítési volumen emelkedése mellett – a cellulóz beszerzési árak jelentős emelkedése, valamint az energia árak emelkedése okozta. Ennek nagyságrendjét az alábbi táblázat mutatja.

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2021.12.31	2022.12.31	változás
Alappapír gyártás alapanyagai	6 345 419	13 814 780	7 469 361
Gázfelhasználás	1 135 294	4 226 905	3 091 611
Villamosenergia	905 078	6 198 677	5 293 599
Összesen:	8 385 791	24 240 362	15 854 571

Az ELÁBÉ jelentős növekedését az okozza, hogy a Társaság a gyártáshoz éppen nem szükséges cellulózt értékesítette 677 millió Ft értékben.

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

A 2021. és a 2022. december 31-ére végződő években a személyi jellegű ráfordítások és a létszám adatok a következők:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Béreköltség	767 583	1 109 046
Személyi jellegű egyéb kifizetések	48 544	78 654
Bérfelárulások	133 298	162 995
Személyi jellegű ráfordítások	949 425	1 350 695
Fizikai foglalkozásúak	103	133
Szellemi foglalkozásúak	18	30
Átlagos állományi létszám	121	163

Az átlagos állományi létszámban a tartósan távollévők létszámát nem szerepeltetjük.

A vezető tisztségviselő tárgyévre vonatkozó járandósága 6.000.000 Ft.

A felügyelő bizottság tagjai semminemű járandóságban nem részesültek.

A Társaság a tárgyév során nem folyósított előleget, kölcsönt a vezető tisztségviselője és a felügyelőbizottság bármely tagja részére.

2.2.5 Egyéb ráfordítások

A 2021. és a 2022. december 31-ére végződő években az egyéb ráfordítások a következők:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Építményadó	36 357	36 357
Telekadó	1 633	1 633
Iparűzési adó	34 238	31 187
Innovációs járulék	5 136	4 682
Környezetvédelmi termékdíj	2 468	5 135
Céltartalékképzés várható kötelezettségekre	125 402	249 998
ÜHG kibocsátási egység beszolgáltatásának ráfordítása	44 673	68 689
Hiányzó készletek könyv szerinti értéke	73 064	213 237
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	16 547	10 763
Különféle egyéb ráfordítások	2 434	5 966
Összesen:	341 952	627 647

2.2.6 Pénzügyi műveletek eredménye

A 2021. és a 2022. december 31-ére végződő években a pénzügyi műveletek eredménye a következő tételekből tevődik össze:

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf. nyeresége	498 621	1 242 611
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	46
Pénzügyi műveletek bevételei	498 623	1 242 657
Fizetendő kamatok	321 388	366 930
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf. vesztesége	174 860	435 626
Pénzügyi műveletek ráfordításai	496 248	802 556
Pénzügyi műveletek eredménye	2 375	440 101

2.2.7 Társasági adó levezetése 2022.12.31 (adatok e Ft-ban)

Adózás előtti eredmény		930 789
Adóalap csökkentő tételek		1 660 166
a korábbi adóévek elhatárolt veszteségéből az adózó döntése szerinti összeg	7.§(1)a	130 531
a kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre képzett céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg	7.§(1)b	125 402
értékcsökkenési leírás ként az 1. és 2. számú mellékletben foglalt előírások szerint az adóévre megállapított összeg, továbbá az immateriális jószág, a tárgyi eszköz állományból bármely jogcímen történő kivezetésekor a forgóeszközök közé való átsorolásakor az eszköz számított nyilvántartási értékének a készletre vett hulladékanyag, haszonanyag értékét meghaladó része	7.§(1)d	655 561
az eredménytartaléknak az adóévben lekötött tartalékba átvetett és az adóév utolsó napján lekötött tartalékként kimutatott összege, de legfeljebb az adóévi adózás előtti nyereség összege és legfeljebb adóévenként 10 milliárd forint (a továbbiakban: fejlesztési tartalék), figyelemmel a (15) bekezdésben foglaltakra	7.§(1)f	748 672
Adóalap növelő tételek		859 908
kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre képzett céltartalék , céltartalékot növelő összeg következtében az adóévben elszámolt ráfordítás	8.§(1)a	249 998
az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírás ként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, továbbá az immateriális jószág, a tárgyi eszköz állományból bármely jogcímen történő kivezetésekor vagy a forgóeszközök közé való átsorolásakor, az eszköz könyv szerinti értékének a készletre vett hulladékanyag, haszonanyag értékét meghaladó része	8.§(1)b	605 787
a jogerős határozatban megállapított bírság , továbbá az adózás rendjéről, továbbá a társadalombiztosításról szóló törvények szerinti jogkövetkezményekből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege, kivéve önellenőrzés	8.§(1)e	1 860
az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	8.§(1)gy	1 570
az a költségként, ráfordításként elszámolt, az adózás előtti eredmény csökkenéseként számításba vett összeg - ideértve az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását is -, amely nincs összefüggésben a vállalkozási, a bevételszerző tevékenységgel, különös tekintettel a 3. számú mellékletben foglaltakra	8.§(1)d	200
az adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként (egyszeres könyvvitelt vezetőnél ideértve a kifizetett vásárolt készletek csökkenését is) vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	8.§(1)p	493
Adóalap		130 531
Számított társasági adó	9%	11 748
Számított társasági adó összesen		11 748
Minimumadó		
Összes bevétel		29 225 318
Adóalap	2%	584 506
Minimumadó	9%	52 606
Nyilatkozatot tesz?		Nem
Kalkulált társasági adó		11 748

2.3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.3.1 Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzet bemutatása

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatása az 1. számú mellékletben található meg.

2.3.2 Tájékoztatás kötvénykibocsátás garantőri pozíciójáról

A Vajda Papír Kft. 2020. november 16 -án 11,2 milliárd Ft értékben kötvényt bocsátott ki és a Vajda Real Estate Kft. ennek a kötvény sorozatnak a garantőre. A kötvény 10 éves futamidejű, fix kamatozású, az 5. évtől 10 % -kal amortizálódó, majd a 10. év végén a maradék 50 % is törlesztésre kerül.

A Vajda Papír Kft. 2021.05.13-án 9,9 milliárd Ft értékben „zöld” kötvényt bocsátott ki , melynek szintén a Vajda Real Estate Kft. a garantőre. A kötvény szintén 10 éves futamidejű, fix kamatozású, az 5. évtől 10 % -kal amortizálódó, majd a 10. év végén a maradék 50 % is törlesztésre kerül.

2.3.3 Környezetvédelemmel kapcsolatos tájékoztató adatok

A Vajda Papír Kft. 2021. május 13-án az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében zöld kötvényt bocsátott ki, amelyből befolyó összeg a Vajda Real Estate Kft. zöld beruházásának az egyik forrása hitelnyújtás formájában. A kötvénykibocsátás során kidolgozásra került a Zöld Kötvény Keretrendszer.

2021. május 10-én a Sustain Advisory S.r.l. minősítő cég a nemzetközi standardoknak és magyar szabályozásnak is megfelelően elfogadta a Társaság/Cégcsoport Zöld Kötvény Keretrendszerét.

Az EU zöld kötvényeiből származó forrásoknak olyan „zöld projekteket” kell finanszírozniuk, amelyek összhangban vannak az EU taxonómiájában meghatározott követelményekkel. Ez azt jelenti, hogy a zöld projekteknek:

i. Jelentősen hozzá kell járulniuk az EU taxonómiai rendelete hat környezeti célkitűzésének legalább egyikéhez:

1. éghajlatváltozás mérséklése;
2. éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás;
3. víz- és tengeri erőforrások fenntartható használata és védelme;

4. átállítás a körforgásos gazdaságra;
 5. szennyezés megelőzése és ellenőrzése;
 6. a biológiai sokféleség és az ökoszisztémák védelme és helyreállítása.
- ii. Nem sérthetik jelentősen ezen célok egyikét sem;
- iii. Összhangban kell lenniük az emberi és munkavállalói jogi előírásokra vonatkozó minimális biztosítékokkal;
- iv. Összhangban kell lenniük az EU által ajánlott technikai vizsgálati kritériumokkal.

Zöld minősítésű kötvény források csak karbonsemleges, fenntartható környezet- és klímavédelmi célok közvetlen megvalósulását, vagy azok megvalósulását közvetett módon elősegítő, a környezetre ártalmas hatást nem gyakorló célokra fordíthatók.

A zöld források új, vagy meglévő projektek részben, vagy egészben történő finanszírozására, illetve refinanszírozására használhatók.

Vajda Papír Kft. teljesíti a fenti feltételeket a Vajda Real Estate Kft. beruházása során. A 2018-ban megvalósult alappapír gyártó üzem beruházás II. ütemének megvalósítása a kötvény garantőre (Vajda Real Estate Kft.) által az integrált higiéniai papírgyártás és feldolgozás megteremtése érdekében, ezen belül a Vajda-Papír Cégcsoport teljes alapanyag ellátottságának csoporton belüli biztosítottasága eléréséhez. A II. ütemben megvalósuló alappapír gyártó gépen a konyhai papírtörölő, papírzsebkendő és papírszalvéta alapanyagának gyártása fog történni.

A Keretrendszernek megfelelően, a folyamatban lévő beruházás, valamint az elérni kívánt környezetvédelmi hatások az alábbiak szerint rendszerezve kerültek a Zöld kötvény keretrendszerben rögzítésre.

- Megújuló energia kizárólagos használata (2023-tól)
- A hazai környezetvédelmi előírásoknak történő megfelelés: Egységes Környezethasználati Engedély megléte (IPPC, Integrated Pollution Prevention and Control, Industrial Emissions Directive – IED).
- Alacsonyabb energia fogyasztású és/vagy alacsonyabb üvegház hatású gázokat kibocsátó, valamint alacsonyabb szennyező anyag kibocsátással működő berendezések, gépek használata
- Szállításhoz kapcsolódó energiafogyasztás csökkentése az alappapír helyi előállításával.
- Környezetvédelmi szempontból fenntartható gazdálkodás
- az élő természeti erőforrások védelme, fenntartható erdőgazdálkodás

A Cégcsoport konkrét Zöld Stratégiai Céljai a beruházás megvalósítását követően:

- vízfelhasználás csökkentése kevesebb, mint 5,5 m³/ tonnára a termelt papírmennyiségre vetítve
- az energiafogyasztás csökkentése kevesebb, mint 2800 kWh/ tonnára a termelt papírmennyiségre vetítve
- a megújuló energia használatának növelése 50 %-ra
- Széndioxid kibocsátás csökkentése azzal, hogy csökken a szállítási távolság az alappapírgyártás Dunaföldváron való termelésével.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

A Vajda Papír Kft. a Zöld Kötvény Keretrendszerének kidolgozása mellett felállított 2021. május 7-én egy önálló Zöld Bizottságot, amely a zöld kötvény források felhasználásán túl a Csoport jövőbeni fenntarthatósági törekvéseit is felügyeli. A Zöld Bizottság rendelkezik működési szabályzattal, ahol részletezésre kerül a Bizottság célja és feladata, továbbá rendszeresen ülésezik.

A Társaság cégcsoportjának tulajdonosai és menedzsmentje elkötelezett a fenntartható fejlődési célokat szem előtt tartó felelős gazdálkodásban, minden döntésében kiemelkedő szerepe van a környezettudatos gondolkodásnak.

2.3.4 Kivételes nagyságú és előfordulású gazdasági események bemutatása

A Társaságnak a tárgyév során kivételes nagyságú és előfordulású bevétele, költsége, ráfordítása nem volt.

Kelt.: Budapest, 2023. április 18.

Vajda Real Estate Kft.
H-2330 Dunaharaszti
Némedi út 51.
©

Vajda Attila
ügyvezető igazgató

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2022. december 31-én végződő üzleti évre

CASH FLOW-KIMUTATÁS

		adatok e Ft-ban	
		Előző év 2021.01.01 - 2021.12.31.	Tárgyév 2022.01.01 - 2022.12.31.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-2 168 845	6 235 037
1.a	Adózás előtti eredmény (+, -)	16 939	930 789
	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	104	217
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben ±	-152 213	-152 381
1.	Korrigált adózás előtti eredmény ±	-135 274	778 408
2.	Elszámolt értékcsökkenés és amortizáció +	596 882	605 787
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-43 375	-6 185
4.	Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete ±	120 644	124 596
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-156	0
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	2 188 009	5 805 197
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-523 078	127 416
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	295 361	159 323
9.	Vevőkövetelés változása ±	9 517	-299 755
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-4 609 601	-667 818
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ± *	-63 067	-380 184
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-4 707	-11 748
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-12 865 108	-6 285 866
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-12 895 398	-6 285 866
15.	Befektetett eszközök eladása +	30 290	0
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek –	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	10 316 074	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	4 000 000	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	6 320 428	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-4 354	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	-4 717 879	-50 829
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	10 407	83 320
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	-4 707 472	32 491
Pénzeszközök év elején		4 730 605	23 133
Pénzeszközök év végén		23 133	55 624
Pénzeszközök változása		-4 707 472	32 491

1.számú melléklet

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatói

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2021.12.31	2022.12.31
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke / Kötelezettségek	29,72%	26,58%
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke / Jegyzett tőke	107 081%	122 398%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	21,10%	20,33%
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök / Forgóeszközök	410,13%	428,55%
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / Mérlegfőösszeg	80,21%	80,24%

Jövedelmezőségi mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2021.12.31	2022.12.31
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye / Értékesítés nettó árbevétele	0,14%	1,80%
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény / Saját tőke	0,19%	12,51%
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény / Teljes eszközállomány	0,03%	2,04%

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2021.12.31	2022.12.31
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	1,96	0,92
Likviditási gyorsráta	Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek	1,38	0,41
Készpénz likviditási mutató	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,01	0,01
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek (ezer Ft)	3 635 841	-690 667