

Vajda Real Estate Kft.
2021. december 31-i
éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Vajda Real Estate Kft. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Vajda Real Estate Kft. („a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2021. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **37 961 544 ezer Ft**, az adózott eredmény **12 232 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 2021. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2021. 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 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. 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 az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 közvéetgye 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 tártásának 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, 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, 2022. március 31.

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


Schillinger András
Cégvezető




Gaál Edmond
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007299

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MÉRLEG

Eszközök

adatok ezer Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	18 181 302	0	30 449 684
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	0	0	584
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	0
06.	I/4. Szellemi termékek	0	0	584
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 helyesítése	0	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	18 181 302	0	30 449 100
11.	II/1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 479 202	0	9 161 275
12.	II/2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 099 533	0	7 010 336
13.	II/3. Egyéb berendezések, felszerelések és járművek	53 741	0	45 961
14.	II/4. Tenyészállatok	0	0	0
15.	II/5. Beruházások, felújítások	7 977	0	5 593 040
16.	II/6. Beruházásokra adott előlegek	1 540 849	0	8 638 488
17.	II/7. Tárgyi eszközök érték helyesítése	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 helyesítése	0	0	0
28.	III/10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	7 488 424	0	7 424 411
30.	I. KÉSZLETEK (31-36. sorok)	1 081 932	0	2 193 280
31.	I/1. Anyagok	936 762	0	1 348 552
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	98 549	0	366 791
35.	I/5. Áruk	0	0	475 140
36.	I/6. Készletekre adott előlegek	46 621	0	2 797
37.	II. KÖVETELÉSEK (39-45. sorok)	1 675 887	0	5 207 998
38.	II/1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	23 750	0	14 233
39.	II/2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 627 420	0	2 783 995
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. Váltakövetelések	0	0	0
43.	II/6. Egyéb követelések	24 717	0	2 409 770
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)	4 730 605	0	23 133
54.	IV/1. Pénztár, csekkek	733	0	371
55.	IV/2. Bankbetétek	4 729 872	0	22 762
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sorok)	24 382	0	87 449
57.	C/1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	87 373
58.	C/2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	24 382	0	76
59.	C/3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	25 694 108	0	37 961 544

Keltetés: Budapest, 2022.03.31

a vállalkozás vezetője
(kényvvezetője)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MÉRLEG

Források

adatok ezer Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
61.	D. Saját tőke 62.-64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	830 560	0	6 424 835
62.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	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	0	0	5 579 043
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-963 223	0	787 560
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	907 078	0	40 000
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	883 705	0	12 232
72.	E. Céltartalékok (73-75. sorok)	4 758	0	125 402
73.	E/1 Céltartalék a várható kötelezettségekre	4 758	0	2 887
74.	E/2 Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	122 515
75.	E/3 Egyéb céltartalékok	0	0	0
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	15 206 487	0	21 616 016
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)	12 638 323	0	17 827 446
83.	II/1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	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	12 638 323	0	17 727 587
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)	2 568 164	0	3 788 570
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	0	0	6 447
97.	III/4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	917 041	0	3 105 050
98.	III/5. Váltótartozások	0	0	0
99.	III/6. Rövid lejáratú kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	1 231 477	0	580 409
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	419 646	0	96 664
103.	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)	9 652 303	0	9 795 291
106.	G/1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
107.	G/2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 984	0	42 686
108.	G/3. Halasztott bevételek	9 648 319	0	9 752 605
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	25 694 108	0	37 961 544

Keltezés: Budapest, 2022.03.31

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 2020.01.01 - 2020.12.31.	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2021.01.01 - 2021.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8 964 914		10 576 904
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	604 356		0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	9 569 270	0	10 576 904
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	74 183		268 242
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-1 892		-8 797
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	72 291	0	259 445
III.	Egyéb bevételek	196 800		352 450
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	5 919 345		8 767 386
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	464 466		394 022
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	39 349		26 999
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	41 041		96 876
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	27		693
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	6 464 228	0	9 285 976
10.	Bérek	670 819		767 583
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	40 855		48 544
12.	Bérfelrakások	123 607		133 298
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	835 281	0	949 425
VI.	Értékcsökkenési leírás	598 191	0	596 882
VII.	Egyéb ráfordítások	767 405	0	341 952
	Ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 173 256	0	14 564
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. (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bev., árf. nyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	215		2
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	136 547		498 621
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	136 762	0	498 623
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Bef. pénzügyi eszk. (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráf., árf. veszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	277 316		321 388
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	104 234		321 386
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	148 997		174 860
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	426 313	0	496 248
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-289 551	0	2 375
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	883 705	0	16 939
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	4 707
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	883 705	0	12 232

Keltetés: Budapest, 2022.03.31



a vállalkozás vezetője
(kezelője)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2021. 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 jelen gazdasági évben folyt és várható beüzemelésére a 2022-es 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.)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

	Vajdáné Csata Szilvia – 16,67 % tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.)
	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 2021. január 1. és a 2021. 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 2021. december 31. A Társaság a mérlegkészítés időpontját a 2021. december 31-re végződő üzleti év esetében 2022. 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 5.000.000 Ft a 2021. 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 visszaírás 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)
Szellemi termékek	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 eszközcsoporthoz 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 lezárult 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 mozgásának összefoglalása a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés		Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
Bruttó érték	Nyitó	0	0	74	74
	Növekedés	0	0	590	590
	Csökkenés	0	0	0	0
	Záró	0	0	664	664
Értékcsökkenés	Nyitó	0	0	74	74
	Növekedés	0	0	6	6
	Csökkenés	0	0	0	0
	Záró	0	0	80	80
Nettó érték	Nyitó	0	0	0	0
	Változás	0	0	584	584
	Záró	0	0	584	584

A tárgyi eszközök mozgásának összefoglalása a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés		Ingtalanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, gépek, járművek	Beruházások	Beruházásokra adott előleg	Tárgyi eszközök összesen
Bruttó érték	Nyitó	11 102 995	7 639 794	104 069	7 977	1 540 850	20 395 685
	Növekedés	3 330	200 658	8 117	5 797 168	8 207 331	14 216 604
	Csökkenés	0	-40 108	0	-212 105	-1 109 693	-1 361 906
	Záró	11 106 325	7 800 344	112 186	5 593 040	8 638 488	33 250 383
Értékcsökkenés	Nyitó	1 623 793	540 261	50 328	0	0	2 214 382
	Növekedés	321 257	259 721	15 897	0	0	596 875
	Csökkenés	0	-9 974	0	0	0	-9 974
	Záró	1 945 050	790 008	66 225	0	0	2 801 283
Nettó érték	Nyitó	9 479 202	7 099 533	53 741	7 977	1 540 850	18 181 303
	Változás	-317 927	-89 197	-7 780	5 585 063	7 097 638	12 267 797
	Záró	9 161 275	7 010 336	45 961	5 593 040	8 638 488	30 449 100

2.1.2 Készletek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021-es változás	2021.12.31
Anyagok	936 762	411 790	1 348 552
Késztermékek	98 549	268 242	366 791
Áruk	0	475 140	475 140
Készletekre adott előlegek	46 621	-43 824	2 797
Összesen:	1 081 932	1 111 348	2 193 280

A készletekkel kapcsolatosan értékvesztés elszámolására 2021-ben nem került sor.

2.1.3 Követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések bemutatása:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021-es változás	2021.12.31
Vajda Papír Kft	1 627 420	1 156 575	2 783 995
Összesen:	1 627 420	1 156 575	2 783 995

Az egyéb követelések 2020. és 2021. december 31-én a következők:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
NAV - ÁFA	0	18 152
Iparűzési adó (Budapest, Dunaharaszti, Dunaföldvár)	4 623	37 785
Szállítói folyószámla túlfizetés	17 528	53 913
Kaució követelés	472	472
Dolgozókkal szembeni követelések	309	448
Elszámolási TB-vel	829	1 070
VPOP elszámolás	3	3
NAV - társasági adó	953	0
Innovációs hozzájárulás	0	731
II. ütem beruházás Fedezetkezelő követelés	0	2 171 630
Egyéb követelés (Modus Vivendi)	0	115 227
Egyéb előlegek	0	10 339
Összesen	24 717	2 409 770

2.1.4 Pénzeszközök

A pénzeszközök 2020. és 2021. december 31-én a következőképp alakultak:

adatok eFt-ban

	2020.12.31	2021.12.31
Házipénztár HUF	733	371
Devizás Bankszámlák egyenlege	4 708 030	10 480
HUF bankszámlák egyenlege	21 842	12 282
	4 730 605	23 133

A Társaság EUR és USD devizanemekben vezet bankszámlákat.

2.1.5 Aktív időbeli elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolása a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Bónusz elhatárolás : Albany	0	2 356
Ingatlan bérleti díj: Vajda Papír Kft	0	85 017
Összesen:	0	87 373

A költségek aktív időbeli elhatárolása a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Közműdíjak	5 569	
Egyéb díjak	12	
Bankgarancia	18 631	
Bérleti díj	170	76
Összesen:	24 382	76

2.1.6 Saját tőke

A saját tőke elemeinek 2021. évi mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó 2021.01.01	Fejlesztési tartalék	Növekedés	Tárgyévi adózott eredmény	Záró 2021.12.31
Jegyzett tőke	3 000		3 000		6 000
Tőke tartalék	0		5 579 043		5 579 043
Eredménytartalék	-963 223	867 078	883 705		787 560
Lekötött tartalék	907 078	-867 078			40 000
Értékelési tartalék	0				0
Adózott eredmény	883 705		-883 705	12 232	12 232
Saját tőke összesen:	830 560	0	5 582 043	12 232	6 424 835

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 eFt-ról 6.000 eFt-ra emelkedett, melyből a Befektető 2.000 eFt pénzbeni hozzájárulást, a Vajda Papír Kft pedig 1.000 eFt nem pénzbeni vagyoni hozzájárulást biztosított. A jegyzett tőke emelésén kívül a Tőketartalék megemelésére is sor került a következő formában: a Befektető 3.998.000 e Ft pénzbeni hozzájárulást, a Vajda Papír Kft pedig 1.581.043 eFt 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 tervezett beruházásokra képzett Fejlesztési tartalékot feloldotta – a szankcionálási időszakon belül. 23.523 eFt-ot a tárgyévben beszerzett és üzembe helyezett PGA iFibre S deFlaker berendezésre, a fennmaradó 843.555 eFt-ot pedig a tárgyévi beruházási értéként könyvelt, de várhatóan a 2022. gazdasági évben üzembe helyezendő II.ütemű PM2 papírgép és infrastruktúra beruházás értékére.

Ezen kívül a Saját tőkén belül a 2020 évi adózott eredmény Eredménytartalékba történő átvezetése valósult meg.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2021. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.7 Céltartalék

A Társaság a 2021. gazdasági évben céltartalékot képzett a munkavállalói bónuszokkal kapcsolatos várható kötelezettségekre 2.887 eFt értékben és az üvegházhatású gázok kötelező vásárlási kvótája miatti jövőbeni költségekre 122.515 Eft értékben.

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	Képzés	Feloldás	2021.12.31
Céltartalék a várható kötelezettségekre	4 758	2 887	-4 758	2 887
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	122 515	0	122 515
Összesen:	4 758	125 402	-4 758	125 402

2.1.8 Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

2.1.9 Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. - hosszú lejáratú kölcsönök	12 456 740	17 645 864
VAJDA-PAPÍR Kft. - bérleti díj kaució	81 724	81 724
Kölcsön magánszemély tulajdonostól	99 859	99 859
Összesen:	12 638 323	17 827 446

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

adatok eFt-ban

Megnevezés	Érték
Nyitóegyenleg	12 456 740
Tőkeemelésre bevont kölcsön	-1 582 043
Új kölcsön felvétele a II. ütem beruházásra	6 320 428
Kamatelőírás szerződés szerint	462 366
Devizás kölcsön év végi átértékelése	10 567
Átsorolás 2022 évi lejárat miatt rövid lejáratú kötelezettségbe	-22 194
Záróegyenleg	17 645 864

2.1.10 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

		adatok eFt-ban	
Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	917 041	3 105 050	
Összesen:	917 041	3 105 050	

A szállítókkal szembeni kötelezettségek értéke jelentősen, nominális értékben 2.188.009 e Ft-tal emelkedett. Ezt a Strabag Generálépítő Kft. II. ütem beruházással kapcsolatos fővállalkozójával szembeni kötelezettség okozza, mely a tavalyi évben még nem volt. Másrészt az energiahordozók árának rendkívüli megemelkedése az E2 Hungary Zrt. gázszolgáltató társaság esetében szintén jelentős emelkedést mutat a szállítói kötelezettségben a tavalyi évhez képest. Ennek számszerű hatását a lenti tábla mutatja:

		adatok eFt-ban		
Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	változás	
Strabag Generálépítő Kft.	0	1 621 876	1 621 876	
E2 Hungary Zrt.	117 467	736 948	619 481	
Összesen:	117 467	2 358 824	2 241 357	

2.1.11 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

		adatok eFt-ban	
Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	
VAJDA-PAPÍR Kft. kölcsöntartozás	38 023,00	22 195,00	
VAJDA-PAPÍR Kft. szállítói tartozás	1 193 454,00	556 758,00	
VAJDA-PAPÍR Kft. egyéb tartozás	0,00	1 456,00	
Összesen:	1 231 477,00	580 409,00	

A 2020.12.31-én még a hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott – jelen értéken 22.195 eFt kölcsön átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé. A 2020.12.31-én 38.023 eFt értékű rövid lejáratú kölcsön törlesztésre került.

2.1.12 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	44 215	49 222
Letiltások munkavállalóktól	653	416
NAV - TAO	0	4 707
NAV - ÁFA	275 809	0
NAV - Innovációs hozzájárulás	8 802	0
NAV - SZJA	10 140	11 817
NAV - Szociális hozzájárulási adó	9 831	11 228
NAV - Nyugdíjjárulék	45	56
NAV - Egészségbiztosítási- és munkaerőpiaci járulék	11 866	0
NAV - Társadalombiztosítási járulék	0	13 668
NAV - Rehabilitációs hozzájárulás	2 318	2 319
NAV - Szakképzési hozzájárulás	942	1 111
NAV - Környezetvédelmi termékadj	168	57
NAV - Egyéb költségvetési befizetési kötelezettség	11 951	916
Egyéb társadalombiztosítási kötelezettség	883	1 147
Iparűzési adó	42 023	0
Összesen:	419 646	96 664

2.1.13 Passzív időbeli elhatárolások

A költségek passzív időbeli elhatárolása a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Kölcsönkamat	18	0
Könyvvizsgálat és transzferár tanácsadás díja	2 250	3 300
VPP szolgáltatási díj	0	36 377
Egyéb szolgáltatás díja	1 570	3 009
Egyéb	146	0
Összesen:	3 984	42 686

A halasztott bevételek passzív időbeli elhatárolása a 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Beruházásra kapott fejlesztési támogatások	9 648 319	9 495 946
ÜHG kibocsátási kvóta	0	256 659
Összesen:	9 648 319	9 752 605

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-ben 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 10.576.904 eFt, ebből az összegből a Társaság 10.451.500 eFt-ot kapcsolt féllel (Vajda-Papír Kft) szemben realizált.

2021. évben a Társaság export árbevételt nem realizált.

2.2.2 Egyéb bevételek

A 2020. és a 2021. december 31-ére végződő üzleti években az egyéb bevételek értéke a következő:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
NGM fejlesztési támogatás	172 036	152 373
Utólag kapott pénzügyi engedmény	711	75 966
Készletek leltártöbblete	22 445	116 539
Tárgyi eszköz értékesítésének nyereség jellegű eredménye	0	156
Céltartalék felhasználás	0	4 758
Különféle egyéb bevételek	1 608	2 658
Egyéb bevételek:	196 800	352 450

A Számviteli Törvény 2021.01.01-től hatályos új szabályai alapján a tárgyi eszközök értékesítésének összevont eredményét – előjeltől függően – az egyéb bevételek, illetve egyéb ráfordítások között kell kimutatni. A tárgyévi értékesítésből származó eredmény nyereség jellegű, így az egyéb bevételek között szerepeltetjük 156 eFt értékben.

Az utólag adott pénzügyi engedmény értékének jelentős növekedését a Södra Skogsägarna Ekonomisk Förening cellulóz beszállító partner beszerzési mennyiség után, utólagosan adott engedménye eredményezte.

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Anyagköltség	5 919 345	8 767 386
Igénybe vett szolgáltatások értéke	464 466	394 022
Egyéb szolgáltatások értéke	39 349	26 999
Eladott áruk beszerzési értéke	41 041	96 876
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	27	693
Anyagjellegű ráfordítások:	6 464 228	9 285 976

Az anyagköltség jelentős növekedését – az értékesítési volumen emelkedése mellett – a cellulóz beszerzési árak jelentős emelkedése okozta.

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

A 2020. és a 2021. december 31-ére végződő években a személyi jellegű ráfordítások és a létszám adatok a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Bérköltség	670 819	767 583
Személyi jellegű egyéb kifizetések	40 855	48 544
Bérfelárulások	123 607	133 298
Személyi jellegű ráfordítások	835 281	949 425
Fizikai foglalkozásúak	103	106
Szellemi foglalkozásúak	18	22
Átlagos állományi létszám	121	128

Az átlagos állományi létszámban a tartósan távollévők létszámát nem szerepeltetjük.

A vezető tisztségviselő tárgyévre vonatkozó járandósága 5.600.000 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 2020. és a 2021. december 31-ére végződő években az egyéb ráfordítások a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Építményadó	36 357	36 357
Telekadó	1 633	1 633
Iparűzési adó	72 023	34 238
Innovációs járulék	10 827	5 136
Környezetvédelmi termékdíj	2 302	2 468
Utólag adott engedmény	529 991	0
Céltartalékképzés várható kötelezettségekre	4 758	125 402
Tárgyi eszköz értékesítésének veszteség jellegű eredménye	0	0
ÜHG kibocsátási egység beszolgáltatásának ráfordítása	0	44 673
Hiányzó készletek könyv szerinti értéke	13 825	73 064
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	70 963	16 547
Különbféle egyéb ráfordítások	24 726	2 434
Összesen:	767 405	341 952

A 2020 gazdasági évben a Társaság utólag adott, nem számlázott engedményt adott a Vajda Papír Kft részére az értékesített alappapírok árából – amelyet a cellulóz árák világpiaci árának alakulása indukált azért, hogy az egymás közötti tranzakciók árai megfeleljenek a piaci áraknak. A 2021. gazdasági évben – a cellulózárok emelkedése miatt – utólag adott engedmény nyújtása nem volt gazdaságilag indokolt.

A Társaság 2021 évben számolta el a 2020 évi üvegházhatású gázok kibocsátási kvótája miatt fizetendő összeget 44.673 eFt értékben, mivel az elszámolás az éves beszámoló benyújtása után történt és a Társaság nem rendelkezett előzetes információval a fizetendő összegről. Folyó évben a mérésekkel alátámasztott kalkuláció alapján az ingyenes részen felül megvásárlandó kvótára céltartalékot képeztünk 125.402 eFt értékben. Ennek feloldására a kvóta tárgyévét követő végleges elszámolásakor történik.

2.2.6 Pénzügyi műveletek eredménye

A 2020. és a 2021. december 31-ére végződő években a pénzügyi műveletek eredménye a következő tételekből tevődik össze:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf. nyeresége	136 547	498 621
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	215	2
Pénzügyi műveletek bevételei	136 762	498 623
Fizetendő kamatok	277 316	321 388
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf. vesztesége	148 997	174 860
Pénzügyi műveletek ráfordításai	426 313	496 248
Pénzügyi műveletek eredménye	-289 551	2 375

2.2.7 Társasági adó levezetése (adatok eFt-ban)

Vajda Real Estate Kft

Társasági adó kalkuláció

2021.12.31

Adózás előtti eredmény		16 939
Adóalap csökkentő tételek		732 767
a korábbi adóévek elhatárolt veszteségéből az adózó döntése szerinti összeg	7.§(1)a	52 296
a kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre képzett céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg	7.§(1)b	4 758
értékcsökkenési leírásként 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, feltéve minden esetben, hogy az eszköz értékcsökkenését az adózó a számvitelről szóló törvény szerint az adózás előtti eredmény terhére számolta el	7.§(1)d	675 713
Adóalap növelő tételek		768 125
kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre képzett céltartalék, céltartalékot növelő összeg következtében az adóévben elszámolt ráfordítás	8.§(1)a	125 402
az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként 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, feltéve minden esetben, hogy az eszköz értékcsökkenését az adózó a számvitelről szóló törvény szerint az adózás előtti eredmény terhére számolta el	8.§(1)b	627 015
a jogerős határozatban megállapított bírság, továbbá az adózás rendjéről, továbbá a társadalombiztosításról szóló törvények szerinti jogkövetkezményekből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege, kivéve, ha önellenőrzéshez kapcsolódik	8.§(1)e	14 707
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	1 001
Adóalap		52 297
Számított társasági adó		9%
Számított társasági adó összesen		4 707
Minimumadó		
Összes bevétel		11 458 110
Adóalap		2%
Minimumadó		9%
Nyilatkozatot tesz?		Igen
Kalkulált társasági adó		4 707

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. átállás 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 garántőre (Vajda Real Estate Kft.) által az integrált higiéniai papírgyártás és feldolgozás megteremtése érdekében, ezen belül a Vajda-Papír Célcsoport 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 Célcsoport 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.

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, 2022. március 31.



Vajda Attila
ügyvezető igazgató

CASH FLOW-KIMUTATÁS

adatok e Ft-ban

		Előző év 2020.01.01 - 2020.12.31.	Tárgyév 2021.01.01 - 2021.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		1 237 556	-2 168 845
1.a	Adózás előtti eredmény (+, -)	883 705	16 939
	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	98	104
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-171 801	-152 213
1.	Korrigált adózás előtti eredmény ±	711 904	-135 274
2.	Elszámolt értékcsökkenés és amortizáció +	598 191	596 882
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	-8 620	-43 375
4.	Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete ±	4 758	120 644
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	-156
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	-110 826	2 188 009
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-910 328	-523 078
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-38 377	295 361
9.	Vevőkövetelés változása ±	-9 094	9 517
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	1 006 149	-4 609 601
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ± *	-6 201	-63 067
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-4 707
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)		-1 549 799	-12 865 108
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 549 799	-12 895 398
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	30 290
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)		4 945 560	10 316 074
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	4 000 000
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	10 755 536	6 320 428
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	5 486 379	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-11 296 355	-4 354
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +		4 633 317	-4 717 879
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	89 254	10 407
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +		4 722 571	-4 707 472
Pénzeszközök év elején		8 034	4 730 605
Pénzeszközök év végén		4 730 605	23 133
Pénzeszközök változása		4 722 571	-4 707 472

1.számú melléklet

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatói

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2020.12.31	2021.12.31
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke / Kötelezettségek	5,46%	29,72%
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke / Jegyzett tőke	27685%	107081%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	4,57%	21,10%
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök / Forgóeszközök	242,79%	410,13%
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / Mérlegfőösszeg	70,76%	80,21%

Jövedelmezőségi mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2020.12.31	2021.12.31
Árbevételarányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye / Értékesítés nettó árbevétele	12,26%	0,14%
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény / Saját tőke	106,40%	0,19%
Eszközhatékonyosság	Adózott eredmény / Teljes eszközállomány	3,44%	0,03%

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2020.12.31	2021.12.31
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	2,92	1,96
Likviditási gyorsráta	Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek	2,49	1,38
Készpénz likviditási mutató	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	1,84	0,01
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek (ezer Ft)	4 920 260	3 635 841