

VAJDA REAL ESTATE Kft.

2020. december 31-i

éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Vajda Real Estate Kft. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Vajda Real Estate Kft. („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2020. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **25 694 108 ezer Ft**, az adózott eredmény **883 705 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 2020. 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 2020. 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 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. 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 közvéetegy 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.

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.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- 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, 2021. március 22.

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

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.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év 2019.01.01 - 2019.12.31.	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2020.01.01 - 2020.12.31.
a	b	e	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8 042 196		8 964 914
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	550 389		604 356
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	8 592 585	0	9 569 270
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-162 242		74 183
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-16 720		-1 892
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	-178 962	0	72 291
III.	Egyéb bevételek	173 510		196 800
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	6 054 930		5 919 345
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	558 746		464 466
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	28 989		39 349
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	430 196		41 041
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	63		27
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	7 072 924	0	6 464 228
10.	Béreköltség	528 442		670 819
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 002		40 855
12.	Bérfizetések	112 963		123 607
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	673 407	0	835 281
VI.	Értéksökkenési leírás	572 907	0	598 191
VII.	Egyéb ráfordítások	116 031	0	767 405
	Ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	151 864	0	1 173 256
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	0		215
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	29 916		136 547
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	29 916	0	136 762
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	214 314		277 316
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	61 923		104 234
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	101 982		148 997
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	316 296	0	426 313
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-286 380	0	-289 551
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	-134 516	0	883 705
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-134 516	0	883 705

Keltezés: Budapest, 2021.03.22


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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 2019.12.31 c	Előző év(ek) korrekciója d	Tárgyév 2020.12.31 e
a	b				
01.	A.	Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	17 229 694	0	18 181 302
02.	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	0	0	0
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	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)	17 229 694	0	18 181 302
11.	II/1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 800 443	0	9 479 202
12.	II/2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 362 078	0	7 099 533
13.	II/3.	Egyéb berendezések, felszerelések és járművek	65 919	0	53 741
14.	II/4.	Tenyészállatok	0	0	0
15.	II/5.	Beruházások, felújítások	0	0	7 977
16.	II/6.	Beruházásokra adott előlegek	1 254	0	1 540 849
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)	3 754 433	0	7 488 424
30.	I.	KÉSZLETEK (31-36. sorok)	321 894	0	1 081 932
31.	I/1.	Anyagok	290 294	0	936 762
32.	I/2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33.	I/3.	Növények, hízó-, és egyéb állatok	0	0	0
34.	I/4.	Késztermékek	24 366	0	98 549
35.	I/5.	Áruk	7 234	0	0
36.	I/6.	Készletekre adott előlegek	0	0	46 621
37.	II.	KÖVETELÉSEK (39-45. sorok)	3 424 505	0	1 675 887
38.	II/1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	14 656	0	23 750
39.	II/2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 377 882	0	1 627 420
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	31 967	0	24 717
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)	8 034	0	4 730 605
54.	IV/1.	Pénztár, csekkek	476	0	733
55.	IV/2.	Bankbetétek	7 558	0	4 729 872
56.	C.	Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sorok)	18 181	0	24 382
57.	C/1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
58.	C/2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	18 181	0	24 382
59.	C/3.	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)		21 002 308	0	25 694 108

Keltetés: Budapest, 2021.03.22

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MÉRLEG

Források

adatok ezer Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése		Előző év 2019.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2020.12.31
a	b		c	d	e
61.	D.	Saját tőke 62.-64.+65.±66.+67.+68.±71. sor)	-53 145	0	830 560
62.	I.	JEGYZETT TŐKE	3 000	0	3 000
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	0
66.	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	13 371	0	-963 223
67.	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	65 000	0	907 078
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	-134 516	0	883 705
72.	E.	Céltartalékok (73-75. sorok)	0	0	4 758
73.	E/1	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	4 758
74.	E/2	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75.	E/3	Egyéb céltartalékok	0	0	0
76.	F.	Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	16 679 116	0	15 206 487
77.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-80. sorok)	3 077 052	0	0
78.	I/1.	Hátrasorolt kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	2 977 193	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	99 859	0	0
82.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)	6 965 552	0	12 638 323
83.	II/1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84.	II/2.	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
85.	II/3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86.	II/4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	6 883 828	0	0
87.	II/5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88.	II/6.	Tartós kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	81 724	0	12 638 323
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)	6 636 512	0	2 568 164
93.	III/1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94.		ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
95.	III/2.	Rövid lejáratú hitelek	2 160 982	0	0
96.	III/3.	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97.	III/4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 028 012	0	917 041
98.	III/5.	Váltótartozások	0	0	0
99.	III/6.	Rövid lejáratú kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	3 344 390	0	1 231 477
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	103 128	0	419 646
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)	4 376 337	0	9 652 303
106.	G/1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
107.	G/2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	42 361		3 984
108.	G/3.	Halasztott bevételek	4 333 976		9 648 319
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)		21 002 308	0	25 694 108

Keltetés: Budapest, 2021.03.22


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. 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 55%-át termeli évről-évre. A Vajda Real Estate Kft. 2007-ben alakult. A Vajda Real Estate Kft. 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 cégneve:	VAJDA REAL ESTATE Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Alapítás időpontja:	2007. június 7.
Jegyzett tőke:	3.000.000 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 – 33,33% tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.) Vajdáné Csata Szilvia – 33,33 % 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.)
A Társaság választott könyvvizsgálója:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
A könyvvizsgálói feladatokat ellátja:	Gaál Edmond
	MKVK nyilvántartási szám: 007299

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 2020. január 1. és a 2020. 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 2020. december 31. A Társaság a mérlegkészítés időpontját a 2020. december 31-re végződő üzleti év esetében 2021. 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 4.500.000 Ft a 2020. 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 Tóthné 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	5
Vagyoni értékű jogok	2 - 5
Épületek, ingatlanok	15 - 50
Műszaki berendezések	5 - 15
Egyéb berendezések	3 - 7

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, felszámolóbiztosítói 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.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2. KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓHOZ

2.1 MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1.1 Befektetett eszközök

Az immateriális javak mozgásának összefoglalása a 2019. és a 2020. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés		Alapítás- át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
Bruttó érték	Nyitó	0	0	74	0	74
	Növekedés	0	0	0	0	0
	Csökkenés	0	0	0	0	0
	Záró	0	0	74	0	74
Értékcsökkenés	Nyitó	0	0	74	0	74
	Növekedés	0	0	0	0	0
	Csökkenés	0	0	0	0	0
	Záró	0	0	74	0	74
Nettó érték	Nyitó	0	0	0	0	0
	Változás	0	0	0	0	0
	Záró	0	0	0	0	0

A tárgyi eszközök mozgásának összefoglalása a 2019. és a 2020. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés		Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni 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	101 843	0	1 254	18 845 885
	Növekedés	0	0	2 226	10 204	1 540 925	1 553 356
	Csökkenés	0	0	0	-2 226	-1 329	-3 556
	Záró	11 102 995	7 639 794	104 069	7 977	1 540 850	20 395 685
Értékcsökkenés	Nyitó	1 302 553	277 716	35 924	0	0	1 616 192
	Növekedés	321 241	262 545	14 405	0	0	598 191
	Csökkenés	0	0	0	0	0	0
	Záró	1 623 793	540 261	50 328	0	0	2 214 382
Nettó érték	Nyitó	9 800 443	7 362 078	65 919	0	1 254	17 229 694
	Változás	-321 241	-262 545	-12 178	7 977	1 539 596	951 609
	Záró	9 479 202	7 099 533	53 741	7 977	1 540 850	18 181 302

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.2 Készletek

adatok eFt-ban			
Megnevezés	2019.12.31	2020-as változás	2020.12.31
Anyagok	290 294	646 468	936 762
Késztermékek	24 366	74 183	98 549
Áruk	7 234	-7 234	0
Készletekre adott előlegek	0	46 621	46 621
Összesen:	321 894	760 038	1 081 932

A készletekkel kapcsolatosan értékvesztés elszámolására 2020-ban nem került sor.

2.1.3 Követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések bemutatása:

adatok eFt-ban			
Megnevezés	2019.12.31	2020-as változás	2020.12.31
Vevőkövetelések	3 377 882	-1 750 462	1 627 420
Összesen:	3 377 882	-1 750 462	1 627 420

Az egyéb követelések 2019. és 2020. december 31-én a következők:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
NAV - ÁFA	6 457	0
Iparűzési adó	143	4 623
Szállítói folyószámla túlfizetés	20 694	17 528
Kaució követelés	472	472
Dolgozókkal szembeni követelések	448	309
Elszámolási TB-vel	723	829
VPOP elszámolás	3	3
NAV - társasági adó	3 027	953
Összesen	31 967	24 717

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.4 Pénzeszközök

A pénzeszközök 2019. és 2020. december 31-én a következőképp alakultak:

adatok eFt-ban		
	2019.12.31	2020.12.31
Házipénztár HUF	476	733
Devizás Bankszámlák egyenlege	3 748	4 708 030
HUF bankszámlák egyenlege	3 810	21 842
Átvezetési számlák	0	
	8 034	4 730 605

A Társaság EUR és USD devizanemekben vezet bankszámlákat.

2.1.5 Aktív időbeli elhatárolások

A költségek aktív időbeli elhatárolása a 2019. és a 2020. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
Közműdíjak	0	5 569
Egyéb díjak	12	12
Bankgarancia	18 063	18 631
Bérleti díj	106	170
Összesen:	18 181	24 382

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.6 Saját tőke

A saját tőke elemeinek 2020. évi mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó 2020.01.01	Fejlesztési tartalék	Előző évi eredmény átvezetése	Tárgyévi adózott eredmény	Záró 2020.12.31
Jegyzett tőke	3 000	0	0	0	3 000
Tőke tartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	13 371	-842 078	-134 516	0	-963 223
Lekötött tartalék	65 000	842 078	0	0	907 078
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	-134 516	0	134 516	883 705	883 705
Saját tőke összesen:	-53 145	0	0	883 705	830 560

2.1.7 Céltartalék

A Társaság a 2020. gazdasági évben céltartalékot képzett a munkavállalói bonuszokkal kapcsolatos várható kötelezettségekre.

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	Képzés	Feloldás	2020.12.31
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	4 758	0	4 758

2.1.8 Hátrasorolt kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. kölcsön	2 977 193	0
Tulajdonosi kölcsön	99 859	0
Összesen:	3 077 052	0

A tulajdonosok által folyósított kölcsönök összege a 2017-ben kötött banki konzorciumi hitelszerződés előírásai szerint került átsorolásra a hátrasorolt kötelezettségek közé. Ezt az átsorolást 2020-ban megszüntettük, mivel a konzorciális hitel teljes egészében visszafizetésre került. A tulajdonosi kölcsönök a továbbiakban a Tartós kötelezettségek Kapcsolt vállalkozással szemben mérleg soron jelennek meg.

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.9 Hosszú lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Beruházási hitel - OTP-UniCredit-MFG	6 883 828	0
VAJDA-PAPÍR Kft. - hosszú lejáratú kölcsönök	0	12 456 740
VAJDA-PAPÍR Kft. - bérleti díj kaució	81 724	81 724
Kölcsön magánszemély tulajdonostól	0	99 859
Összesen:	6 965 552	12 638 323

A tulajdonosi kölcsönök a 2.1.8 pontban foglaltak alapján kerültek átsorolásra a Hátrasorolt kötelezettségekből a Hosszú lejáratú kötelezettségek közé.

2.1.10 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 028 012	917 041
Összesen:	1 028 012	917 041

2.1.11 Rövid lejáratú hitelek

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Beruházási hitel OTP-Unicredit	2 160 982	0
Összesen:	2 160 982	0

2.1.12 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. Kölcsöntartozás	827 187	38 023
VAJDA-PAPÍR Kft. szállítói tartozás	2 517 203	1 193 454
Összesen:	3 344 390	1 231 477

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.13 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a 2019. és a 2020. december 31-ére végződő üzleti években a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	35 160	44 868
NAV - szociális hozzájárulási adó	8 610	9 831
NAV - SZJA	7 371	10 140
NAV - nyugdíjjárulék	4 821	45
NAV - egészségbiztosítási- és munkaerőpiaci járulék	4 010	11 866
NAV - rehabilitációs hozzájárulás	1 811	2 318
NAV - szakképzési hozzájárulás	708	942
NAV - innovációs hozzájárulás	6 184	8 802
NAV - ÁFA	0	275 810
NAV - Egyéb költségvetési befizetési kötelezettség	0	11 951
NAV - Környezetvédelmi termékdíj	177	168
Egyéb társadalombiztosítási kötelezettség	768	883
Építmény-, és telekadó	5 000	0
Iparűzési adó	28 305	42 023
Egyéb helyi adó elszámolási számla	203	0
Összesen:	103 128	419 646

2.1.14 Passzív időbeli elhatárolások

A költségek passzív időbeli elhatárolása a 2019. és a 2020. december 31-ére végződő üzleti években a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Kölcsönkamat	38 166	18
Könyvvizsgálat díja	0	2 250
Egyéb szolgáltatás díja	0	1 569
Egyéb	4 195	146
Összesen:	42 361	3 984

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.

2.2 EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 9.569.270 eFt, ebből az összegből a Társaság 8.946.085 eFt-ot kapcsolt féllel (Vajda-Papír Kft) szemben realizált.

2020. évben az export értékesítés árbevételének megoszlása:

Földrajzi régiók	adatok eFt-ban	
	Export árbevétel	
Horvátország		3 949
Norvégia		600 408
Összesen:		604 356

2.2.2 Egyéb bevételek

A 2019. és a 2020. december 31-ére végződő üzleti években az egyéb bevételek értéke a következő:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
NGM fejlesztési támogatás	136 941	172 036
Utólag kapott pénzügyi engedmény	0	711
Készletek leltártöbblete	27 335	22 445
Különféle egyéb bevételek	9 234	1 608
Egyéb bevételek:	173 510	196 800

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Anyagköltség	6 054 930	5 919 345
Igénybe vett szolgáltatások értéke	558 746	464 466
Egyéb szolgáltatások értéke	28 989	39 349
Eladott áruk beszerzési értéke	430 196	41 041
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	63	27
Anyagjellegű ráfordítások:	7 072 924	6 464 228

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

A 2019. és a 2020. december 31-ére végződő években a személyi jellegű ráfordítások és a létszám adatok a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Béreköltség	528 442	670 819
Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 002	40 855
Bérfárulékok	112 963	123 607
Személyi jellegű ráfordítások	673 407	835 281
Fizikai foglalkozásúak	88	103
Szellemi foglalkozásúak	15	18
Átlagos állományi létszám	103	121

2.2.5 Egyéb ráfordítások

A 2019. és a 2020. december 31-ére végződő években az egyéb ráfordítások a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Építményadó	36 357	36 357
Iparűzési adó	42 701	72 023
Telekadó	1 633	1 633
Innovációs járulék	6 405	10 827
Környezetvédelmi termékdíj	0	2 302
Utólag adott engedmény	0	529 991
Céltartalékképzés várható kötelezettségekre	0	4 758
Különféle egyéb ráfordítások	28 935	109 515
Összesen:	116 031	767 405

2.2.6 Pénzügyi műveletek eredménye

A 2019. és a 2020. december 31-ére végződő években a pénzügyi műveletek eredménye a következő tételekből tevődik össze:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf.nyeresége	29 916	136 547
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	215
Pénzügyi műveletek bevételei	29 916	136 762
Fizetendő kamatok	214 314	277 316
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf.vesztesége	101 982	148 997
Pénzügyi műveletek ráfordításai	316 296	426 313
Pénzügyi műveletek eredménye	-286 380	-289 551

2.2.7 Társasági adó levezetése (adatok eFt-ban)

Adózás előtti eredmény	883 705
------------------------	---------

Adóalap csökkentő tételek		1 490 579
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	7.§(1)d	648 501
az eredménytartaléknak az adóévben lekötött tartalékba átvezetett 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	842 078

Adóalap növelő tételek		606 874
kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre képzett céltartalék, céltartalékokat növelő összeg következtében az adóévben elszámolt ráfordítás	8.§(1)a	4 758
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	598 191
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	3 662
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	255
egyéb adóalap növelő tételek		8

Adóalap		-
Számított társasági adó	9%	-
Számított társasági adó összesen		-

Minimumadó

Összes bevétel		9 902 833
Adóalap	2%	198 057
Minimumadó	9%	17 825

Nyilatkozatot tesz?	Nem
---------------------	-----

Kalkulált társasági adó	-
-------------------------	---

2.3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaság a tárgyév során nem folyósított előleget, kölcsönt a vezető tisztségviselője részére.

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, az 5. évtől 10 % -kal amortizálódó, majd a 10. év végén a maradék 50 % is törlesztésre kerül.

A 2020-es évben a Társaságnak környezetvédelmi kötelezettsége nem keletkezett.

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

A Társaságnak a tárgyév során kivételes nagyságú és előfordulású bevétele, költsége, ráfordítása nem volt. 2020. decemberében a Vajda Real Estate Kft. 5,5 milliárd Ft állami támogatást kapott a II. papírgép beruházásra.

Kelt.: Budapest, 2021. március 22.



Vajda Attila
ügyvezető igazgató

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2020. december 31-én végződő üzleti évre

CASH FLOW-KIMUTATÁS

		adatok e Ft-ban	
		Előző év 2019.01.01 - 2019.12.31.	Tárgyév 2020.01.01 - 2020.12.31.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-248 679	1 237 556
1.a	Adózás előtti eredmény (+, -)	-134 516	883 705
	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	54	98
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben ±	-136 878	-171 801
1.	Korrigált adózás előtti eredmény ±	-271 394	711 904
2.	Elszámolt értékcsökkenés és amortizáció +	572 907	598 191
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-17 880	-8 620
4.	Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete ±	0	4 758
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	-971 135	-110 826
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	2 460 308	-910 328
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-29 570	-38 377
9.	Vevőkövetelés változása ±	91 489	-9 094
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-2 168 029	1 006 149
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ± *	84 625	-6 201
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-620 560	-1 549 799
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-620 560	-1 549 799
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	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)	817 731	4 945 560
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	2 477 416	10 755 536
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	5 486 379
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-1 659 685	-11 296 355
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	-51 508	4 633 317
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	22 920	89 254
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	-28 588	4 722 571
Pénzeszközök év elején		36 622	8 034
Pénzeszközök év végén		8 034	4 730 605
Pénzeszközök változása		-28 588	4 722 571

1.számú melléklet

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatói

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2019.12.31.	2020.12.31.
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke / Kötelezettségek	-0,32%	5,46%
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke / Jegyzett tőke	-1772%	27685%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	-0,31%	4,57%
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök / Forgóeszközök	457,04%	242,79%
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / Mérlegfőösszeg	81,98%	70,76%

Jövedelmezőségi mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2019.12.31	2020.12.31
Árbevételarányos üzemi eredmény	Üzemi tev.eredménye / Értékesítés nettó árbevétele	1,77%	12,26%
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény / Saját tőke	253,11%	106,40%
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény / Teljes eszközállomány	-0,64%	3,44%

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2019.12.31	2020.12.31
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,57	2,92
Likviditási gyorsráta	Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,52	2,49
Készpénz likviditási mutató	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,00	1,84
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek (ezer Ft)	-2 882 079	4 920 260

Üzleti jelentés 2020

Vajda Real Estate Kft.

A tulajdonosok a Vajda Real Estate Kft. keretében az integrált higiéniai papírgyártás és feldolgozás megteremtésének érdekében higiéniai alappapír gyártó üzem beruházást indítottak 2017. második negyedévében Dunaföldváron. A termelés indulásának ideje 2018. november volt. A 2017-ben indult beruházás keretében megvalósult kapacitás 2019-től a Vajda Papír Kft. alappapír felhasználásának 50%-át biztosítja.

Dunaföldváron a zöldmezős beruházás keretein belül 18 hektár saját tulajdonú, 26.000 m² alapterületű alappapír gyártó és feldolgozó üzem került megépítésre, valamint új, az egyik legkorszerűbb alappapír gyártó és feldolgozó gépek telepítése történt meg. A papírgép kapacitása évi 30.000 – 32.000 tonna, a feldolgozás kapacitása 12.000-15.000 tonna heti 168 óra feldolgozási idő figyelembevételével. Az épületet a világ vezető papírgépi infrastruktúra tervező cége tervezte. Az épület 50 éves időtartamra készült, az ehhez szükséges megbízhatóságú és minőségű alapanyagok és technológiák felhasználásával. Az épület tervezése olyan szempontok figyelembevételével történt, melyek elősegítik a gyors és hatékony munkavégzést. Az épület 2 fő részre került felosztásra az alappapírgyártó üzem csarnok és a hozzátartozó raktárak, kiszolgáló helyiségek, illetve a feldolgozó csarnok és annak raktárai és kiszolgáló helyiségei. A papírgyártáshoz kialakításra került az alapanyag – jelen esetben a cellulóz – tárolására szolgáló 1.500 négyzetméteres raktárrész, a papírgépi üzemcsarnok – beleértve a szükséges helyiségekkel, mint kazánház, kompresszor terem, transzformátorház, csarnok szellőzés, szociális helyiségek és irodák – 4.400 négyzetméteren, valamint egy 1.500 négyzetméteres raktár a papírgépről lejáró papírtekerces tárolására.

A gyártáshoz szükséges elsődleges alapanyag a cellulóz, amelynek beszerzése jelenleg 2 különböző földrajzi térségből származik. Az úgynevezett hosszú rostú cellulózt Skandináviából, jellemzően Svédországból szerzik be, míg az úgynevezett rövid rostú cellulózt Dél-Amerikából, Braziliából vásárolják. A cellulóz legnagyobb része tengeri hajóztatás után folyami úton történő szállítással érkezik az új, korszerű dunaföldvári üzembe, ahol további feldolgozás következik, papírgyártás technológiával készül a félkész termék, az úgynevezett alappapír.

Az iparágban hosszú távon sikeres vállalkozások integrált termelési struktúrában működnek, ami az alappapír gyártás és alappapír feldolgozás egy vállalatcsoporton belüli működését jelenti. A papírgép beruházás a Vajda Papír Kft. középtávú stratégiai alapanyag ellátását teszi lehetővé. A beruházás gazdaságossági előnyt biztosít:

1. alacsonyabb alappapír költség;
2. a feldolgozott alappapír egyenletes minősége: integrált termelés esetén az alappapír cégen belüli hozzáférhetősége és annak specifikációjának közvetlen befolyásolhatósága jelentős mértékben javítja a gyártás hatékonyságát, amely a versenyképesség növelése mellett a meghatározott árszint esetén a haszonkulcs, így a profittömeg növekedésével jár;
3. termék innováció: az alappapír cégen belüli előállítás esetén, annak minőségének, összetételének, specifikációjának közvetlen szabályozása elősegíti a saját fejlesztésű technológiai újítások kidolgozását, amely a fogyasztói piacon egyedi, innovatív termékek bevezetését eredményezi. Az innovatív termékek árszínvonala és haszonkulcsa magasabb, mint az „átlagos termékek esetén”, így profittömeg-növelő hatásuk van;

4. a jelenleg is keletkező papírhulladék vállalaton belüli feldolgozása, ezzel a káros anyag kibocsátás csökkentése és a fenntarthatóság jelentős növelése; és
5. addicionális export értékesítés: árbevétel-növekedés a nemzetközi kiskereskedelmi láncok több országra kiterjedő ellátása mind gyártói márkás, mind sajátmárkás termékek esetében, az alábbi elvárásoknak történő megfelelés következtében:
 - a. ellátási stabilitás iránti igény teljesíthetősége jelentősen nő;
 - b. teljes ellátási lánc minőségi felügyeletének biztosíthatósága;
 - c. szállítási rugalmasság növekedése.

A fenti gazdaságossági előnyt még jobban kihasználva a vállalat egy újabb beruházást tervez, melynek alapkövetétele 2020. decemberében megtörtént. Az új beruházás (II. ütem) magába foglal egy üzemcsarnok építését és 70 ezer tonna éves gyártási kapacitású papírgép installálását. A beruházás várható befejezése 2022 év eleje.

2020-ben a Vajda Real Estate Kft. 27,51 tonna alappapírt értékesített. Ebből csak 6,4% került exportra, a maradék belföldi értékesítés, melyet a Vajda-Papír Kft. vásárolt meg.

A vállalat a gyártás során kiemelt figyelmet fordít a fenntarthatóságra. Működése során a környezetet terhelő hatások minimalizálására törekszik. Kiemelt cél az energiahatékonyság javítása, a megújuló energia minél nagyobb arányban történő felhasználása. A környezettudatos hozzáállás az alapanyag-beszerezési folyamatokban is megjelenik. Lehetőség szerint igazoltan felelős erdőgazdálkodásból származó rostból készült alappapír kerül felhasználásra a termékek gyártása során. Ezzel a vállalat hozzájárul a felelős erdőgazdálkodás folytatásához. A gyártás során keletkező hulladék újrahasznosítása szintén kiemelt prioritás (pl. a papír alapanyag esetében keletkező hulladék teljes mennyisége újrahasznosításra kerül).

A vállalat kockázatkezelési tevékenysége három területet érint: 1. alapanyag beszerzési árakban történő negatív változás mértékének csökkentése, 2. alapanyag beszerzési árakhoz és hitelekhez kapcsolódó árfolyamkockázat mérséklése és 3. a változó kamatozású hitelekhez kapcsolódó kamatkockázat.

A Vajda Papír Kft. által beszerzett cellulóz vásárlásának és a vásárolt cellulózból gyártott alappapír értékesítésének egyik célja az alappapír árakban bekövetkező áremelkedések hatásának csökkentése, természetes fedezet kialakításán keresztül. A vállalat az árfolyamkockázatokat fedezeti ügyletekkel csökkenti. A jelenlegi alacsony kamatkörnyezetben a vállalat által változó kamatozással igénybe vett hitelekhez kapcsolódó kamatkockázat alacsony. 2020. negyedik negyedévben a teljes banki konzorciális hitel visszafizetésre került és csak anyavállalati hitellel rendelkezik a cég.

2021-ban a vállalat a 2020-ban realizált árbevétel tömeget, illetve hasonló EBITDA értéket várja, mint az előző évben volt.

Budapest, 2021. március 22.



Vajda Attila
ügyvezető