



Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2024. évi jelentés



**2024.12.31-ével végződő időszakra vonatkozó, az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerinti, auditált Pénzügyi
Kimutatások**

Igazgatóság tagjai

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

Felügyelőbizottság tagjai

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

Társaság elérhetőségei

1097 Budapest, Illatos út 7/A

Web: www.eproliusingatlan.hu

E-mail: kelemen@eprolius.hu

Könyvvizsgáló adatai:

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutató Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

Tartalomjegyzék

1. Vezetőségi jelentés.....	7
2. Mérleg	19
3. Átfogó eredménykimutatás	20
4. Saját tőke változás kimutatás	21
5. Cash-flow kimutatás.....	22
6. Kiegészítő megjegyzések	23
6.1. IFRS-eknek való megfelelés	23
6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma	23
6.3. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia	23
6.4. Általános információk.....	24
6.5. Számviteli politika lényeges elemei	26
6.5.1. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei.....	26
6.5.2. Számviteli politika bemutatása: mérleg	27
6.5.2.1. Befektetési célú ingatlanok	27
6.5.2.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	29
6.5.2.3. Hitelfelvételi költségek	29
6.5.2.4. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek.....	30
6.5.2.5. Pénzügyi instrumentumok.....	30
6.5.2.6. Jegyzett tőke	34
6.5.2.7. Eredménytartalék.....	34
6.5.2.8. Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások.....	34
6.5.2.9. Lízingek	34
6.5.3. Számviteli politika bemutatása: Eredménykimutatás.....	37
6.5.3.1. Árbevétel	37
6.5.3.2. Működéshez kapcsolódó ráfordítások	38
6.5.3.3. Egyéb működési bevételek/ráfordítások.....	38
6.5.3.4. Pénzügyi bevételek/ ráfordítások.....	39
6.5.3.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	39
6.5.3.6. Adóráfordítások.....	39
6.5.4. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás	39
6.5.5. Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések	39
6.5.6. Jelentős becslések	40

6.5.7. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások	41
6.6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	42
6.6.1. Befektetési célú ingatlanok	42
6.6.2. Immateriális javak, használati jog eszközök és tárgyi eszközök.....	44
6.6.3. Befektetési célú ingatlanok hasznosulása	44
6.6.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség	45
6.6.5. Vevőkövetelések	45
6.6.6. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések.....	46
6.6.7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	46
6.6.8. Alaptőke (jegyzett tőke).....	47
6.6.9. Eredménytartalék	47
6.6.10. Bankhitelek	47
6.6.11. Kölcsön kapcsolt felektől	48
6.6.12. Lízing kötelezettségek	48
6.6.13. Egyéb kötelezettségek.....	49
6.6.14. Szállítói kötelezettségek.....	50
6.6.15. Valós érték hierarchia	50
6.7. Átfogó eredménykimutatás	53
6.7.1. Árbevétel	53
6.7.2. Egyéb működési bevétel	54
6.7.3. Anyagjellegű ráfordítások.....	54
6.7.4. Személyi jellegű ráfordítások.....	55
6.7.5. Értékcsökkenés és értékvesztés.....	55
6.7.6. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	56
6.7.7. Egyéb működési ráfordítások.....	56
6.7.8. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások	56
6.7.9. Tényleges adóráfördítés-Halasztott adó	57
6.8. Egyéb közzétételek.....	57
6.8.1. Működési szegmensek	57
6.8.2. Egy részvényre jutó eredmény	59
6.8.3. Vezető tisztségviselők, vezető tisztségviselők javadalmazása	59
6.8.4. Kapcsolt felek közötti tranzakciók.....	60
6.8.5. Fordulónap utáni események	60
6.8.6. Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonáltság	60
6.8.7. A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés.....	62

6.8.8. Saját tőke megfeleltetés	64
6.8.9. Pénzügyi kockázatok kezelése	65
6.8.9.1. Piaci kockázatok	65
6.8.9.2. Hitelezési kockázat	67
6.8.9.3. Likviditási kockázat	68
6.9. Osztalék	69
6.10. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek	70
6.11. A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató	70
7. Nyilatkozatok	70

A pénzügyi kimutatások 71 oldalt tartalmaznak.

A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata

IAS	Nemzetközi Számviteli Standardok
IFRS	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
IFRIC/SIC	Értelmezések a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokhoz
FVTOCI	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt
FVTPL	A nyereséggel/veszteséggel szemben valós értéken értékelt
EPS	Egy részvényre jutó eredmény
FB	Felügyelő Bizottság
ECL	Várható hitelezési veszteség

A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!

1. Vezetőségi jelentés

A 2024-es üzleti évben a Társaság 726,02 millió Ft nettó árbevételt ért el az ingatlan bérbeadásból, valamint keletkezett 13,2 millió forintos egyszeri bevétel is, így a Társaság összbevétele 739,27 millió Ft volt 2024-ben, amely 25,14%-os növekedés az egy évvel korábbihoz képest. A 2024. évi profit 1.017,12 millió forint, amely szemben áll a 2023-as 403,74 millió forintos nyereséggel. Az ingatlanértékelésektől tisztított adózás előtti eredmény 429,48 millió Ft volt, szemben a 2023-as 326,9 millió forinttal, ez 31,37%-os emelkedés.

A bérleti díjból származó bevétel tekintetében a várakozások (737,73 millió Ft) szintjén teljesített a Társaság, míg a profit 72,11 százalékkal múlta felül a tervet. Ennek fő oka az ingatlanok értékelése során elszámolt 587,6 millió forintos növekmény.

Mindezek mellett a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény és a számviteli törvény szabályai szerint a Társaság igazgatósága az eredménytartalék terhére 420,00 millió Ft osztalék fizetésére tervez javaslatot tenni a közgyűlés részére. Ezen javaslat elfogadása esetén, részvényenként bruttó 70,00 Ft (azaz hetven forint) osztalék kerül kifizetésre a Társaság részvényesei részére a közgyűlést követő 30 kereskedési napon belül.

Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A 2024-es évben a magyarországi kiskereskedelem mérsékelt növekedést mutatott. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai alapján 2024 januárja és novembere között a kiskereskedelmi forgalom volumene – naptárhatástól megtisztítva – 2,9%-kal haladta meg az előző év azonos időszakát.

Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 4,0%-os, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 2,7%-os, míg az üzemanyag-kiskereskedelemben 0,6%-os növekedést regisztráltak.

2024 novemberében az országos kiskereskedelmi forgalom folyó áron 1684 milliárd forintot tett ki. Ebből az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek forgalma 47%-ot, a nem élelmiszer-kiskereskedelem 38%-ot, míg az üzemanyagotöltő állomások forgalma 15%-ot képviselt.

Az év során a kiskereskedelmi forgalom növekedését több tényező is befolyásolta. A reálbérek emelkedése pozitívan hatott a fogyasztásra, ugyanakkor a szolgáltatások magas inflációja és a fogyasztói óvatosság mérsékelte a növekedés ütemét.

Összességében 2024-ben a magyar kiskereskedelem mérsékelt növekedést mutatott, amit a reálbérek emelkedése és a fogyasztói bizalom javulása támogatott, ugyanakkor a magas infláció és a piaci bizonytalanságok korlátozták a bővülés mértékét.

Ennek következtében 2024-ben a kiskereskedelmi ingatlanpiac stabilizálódott és növekedésnek indult, amit a vásárlóerő emelkedése, a fejlesztési irányok módosulása,

a befektetői aktivitás növekedése és a turizmus fellendülése támogatott, nem járt viszont a bérleti díjak általános emelkedésével.

Megjelentek új bérlők is a kiskereskedelmi ingatlanok piacán és a kihasználatlansági ráta 2023 után 2024-ben is kis mértékben növekedett (különösen a regionális városi nagyméretű bevásárlóközpontok esetében), amely összefüggésbe hozható a kiskereskedelmi forgalom fent jelzett alakulásával.

Ipari ingatlanok piaca

2024-ben az ipari és logisztikai ingatlanpiac stabil növekedést mutatott, jelentős beruházásokkal és fejlesztésekkel főként a fővárosban és környékén. A kihasználatlansági ráta egyelőre csökkenést mutat, bár a bérlői kereslet némi visszaesést hozott az előző évhez képest, úgyhogy középtávon lehetnek változások – amelyet nagyban befolyásol a magyar gazdaság állapota és a beruházások mértéke.

Epronius ingatlanportfólió és valós nettó eszközérték

Győrben a 2024-es évben nem volt lényegi változás, a ház az elvárásoknak megfelelően, szinte teljes kihasználtsággal működik.

Az Epronius Center Baja a Penny-Market élelmiszerüzlet 2023 decemberi nyitását követően 100%-os kihasználtsággal működik. A bérleti szerződések átlagos lejárat ideje (WAULT) év végével 4,99 év volt.

Az Epronius Center Szekszárd esetében a kihasználtság továbbra sem teljes, amelynek oka kizárólag a kiskereskedelmi piacot körülvevő bizonytalanság. A Társaság folyamatosan keresi a megfelelő bérlőket, ennek érdekében jelenleg is folyamatban van tárgyalás egy nemzetközi bérlővel.

Miskolcon megnyitott a Sinsay ruházati üzlet 2024. márciusában, teljessé téve az ingatlan kihasználtságát.

Dombóváron elkészültek a kiviteli tervek és apróbb előkészületi munkálatok történtek, továbbá az ingatlan ipari rendeltetése részben kereskedelmi rendeltetésre módosult, azonban a bérlőkkel - a kiskereskedelem már ismertett helyzetéből fakadóan - nehézségek a tárgyalások, a bérlőjelöltekkel a már kitárgyalt feltételek véglegesítése is akadályokba ütközik. Emiatt a Társaság a dombóvári beruházást a jelen fázisban szünetelteti és helyette a gyöngyösi zöldmezős beruházásra helyezi a fókuszot. Így lehetőséget biztosítva arra, hogy a dombóvári bérleti szerződések a Társaság számára elfogadható feltételekkel kerüljenek kitárgyalásra és megkötésre.

A budapesti ingatlanokra továbbra is jellemző, hogy a bérlők többnyire a nehézségekkel küzdő iparágakban működnek, így a számlák kifizetésében kisebb-nagyobb késések tapasztalhatók, de hosszabb ideig nem áll fenn kintlévőség.

A gyöngyösi zöldmezős beruházás, az előzetes tervek szerint 2025 harmadik negyedévében megkezdődik, az átadás várható ideje 2026 második negyedéve.

Az ingatlanok kihasználtsága a folyamatban lévő beruházások és a dombóvári ingatlannal kapcsolatos szüneteltetés figyelembevételével év végén 64,73% volt, amely, az elkészült, átadott ingatlanok vonatkozásában 91,2%.

A bérleti szerződések bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamideje¹ 2024.12.31. napján 4,64 év volt.

Az értékebecslést a tavalyi évhez hasonlóan ezúttal is az EURO-IMMO Expert Kft. végezte, valamint a speciális szaktudást igénylő dombóvári ingatlan esetében az Alföldi Szakértő Kft. Az ingatlanok piaci értéke jellemzően a hozamszámításon alapuló módszertant alkalmazva kerültek meghatározásra, amely portfóliósinten 587,64 millió forint felértékelődést mutattak a könyv szerinti értékhez képest.

Adatok ezer forintban	2024.12.31	2023.12.31
Használati jogi eszközök	11 152	0
Befektetési célú ingatlanok	11 736 700	10 779 300
Egyéb tárgyi eszközök	1 327	3 590
Immateriális javak	0	0
Nem pénzügyi eszközök	11 749 178	10 782 890
Készletek	0	1 265
Vevőkövetelések	127 526	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	46 200	93 134
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	117 311	80 134
Pénzügyi eszközök	291 036	513 727
Hosszú lejáratú bankhitelek	3 401 913	3 738 657
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	9 366	0
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	288 286	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	653 393	814 241
Rövid lejáratú bankhitelek	477 416	382 964
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	1 821	
Szállítói kötelezettségek	165 985	133 402
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24 914	50 647
Kötelezettségek	5 023 093	5 119 911
Nettó eszközérték	7 017 122	6 176 706

Társaságunk továbbra is elkötelezett az épületek energetikájának javítása iránt: Baján hőszivattyú és napelem került beépítésre, Szekszárdon szintén hőszivattyút építettünk be és napelem telepítését tervezzük, Miskolcon szintén fenntartható rendszer (VRF) biztosítja a fűtést és hűtést, illetve Dombóváron is hőszivattyú telepítése van tervben. Ezt azért is fontosnak tartjuk, mert egyes felmérések szerint a kiskereskedők egyre inkább fontosnak tartják a fenntarthatóságot, még ha ezt egyelőre a nem újrahasznosítható csomagolóanyagok használatának visszaszorításával és a vízfelhasználás csökkentésével tervezik elérni.

A 2024. évi beszámoló szerinti eredmény

A 2024-es eredmény alakulásában szerepet játszottak az új bérlok által birtokba vett területek, továbbá a bérleti díjak érvényesített értékkeövetése, ugyanakkor az EUR/HUF devizapár árfolyamának emelkedése (a forint gyengülése) nem az előrevetíthető mértékben valósult meg, amely negatív hatással volt a Társaság

¹ Weighted average unexpired lease term (WAULT).

forintban kimutatott bérleti díjból származó bevételére, amely azonban így is 31,39 százalékkal haladta meg az előző üzleti év bérleti díj bevételét.

Az anyagjellegű ráfordítások mértékét a tavalyi inflációs környezetben is alacsonyan tudtuk tartani, az egész év tekintetében mindössze 25,01%-os emelkedés volt tapasztalható ezen a soron.

A személyi jellegű ráfordítások 4,77%-kal emelkedtek, amely a bérek értékállóságának megőrzése érdekében történt béremeléseknek köszönhető.

Az értékcsökkenés soron 13,69%-os emelkedés volt megfigyelhető, míg a vevőkövetelések értékvesztése soron 71,85%-os csökkenést tudunk elkönyvelni.

Az egyéb bevételek és egyéb ráfordítások egyenlege 24,95 millió forint csökkenést mutat 2023-hoz képest.

A pénzügyi eredmény 55,71% romlást mutat 2023-hoz viszonyítva, amely főként a kamatbevételek elmaradása, és kismértékben a növekvő kamatteher miatt következett be.

Finanszírozás

A Társaság hitelállománya 2024.12.31-én 4,48 milliárd forint volt (könyv szerinti értéken 3,88 milliárd forint), amelyek rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forint hitelekkel tevődnek össze.

A Társaság hitelei, azok struktúrája rendkívül kedvező helyzetet teremt a Társaságnak a beruházások finanszírozására, az említett hiteleken realizált kamattámogatás és az így előálló alacsony és fix kamatozású finanszírozási struktúra pedig a magas kamatok időszakában különösen értékessé teszi a forrásszerkezetünket.

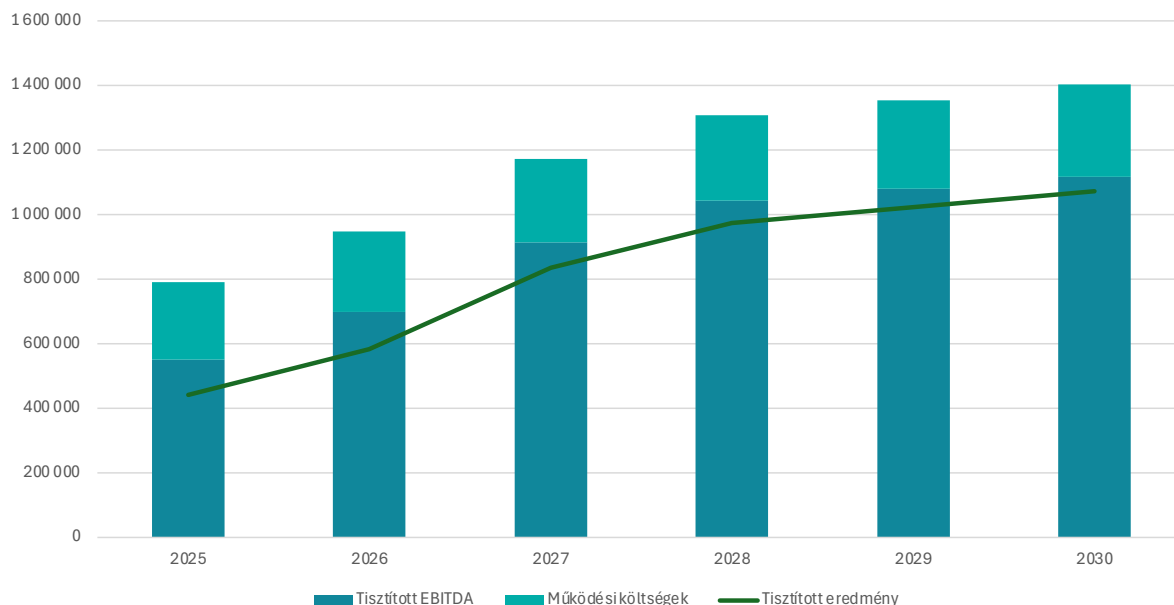
Előrejelzés

A Társaság az alábbi események megvalósulását várja az ingatlanok vonatkozásában:

2025Q3	Gyöngyös beruházás megkezdődik
2025Q4	Szekszárd kihasználtság 100%-os
2026Q2	Gyöngyös nyitás
2026Q3	Dombóvár felújítás folytatódik
2027Q2	Dombóvár nyitás

A Társaság menedzsmentje (ezen események megvalósulása esetén) az alábbi előrejelzést teszi.

eFt	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Árbevétel	790 245	948 628	1 172 379	1 308 503	1 354 178	1 401 590
Működési költségek	240 060	249 417	257 480	265 799	274 409	283 321
Tisztított EBITDA	550 185	699 211	914 898	1 042 704	1 079 769	1 118 269
Tisztított eredmény	440 090	582 601	836 844	975 105	1 022 636	1 071 376



Az előrejelzéseket a beszámoló készítésének időpontjában érvényben lévő szerződések, valamint az arra vonatkozó, előrehaladott tárgyalások alapján készítjük – amely előrejelzésekre jelentős hatással van egyéb tényezők mellett a forint euróval szembeni árfolyamának alakulása, az általános gazdasági, üzleti környezet, valamint az építőipar helyzete. Az előrejelzés helyessége, mivel becslés, nem garantálható.

A Társaság folyamatosan fejleszti ingatlanait, bővíti és leszerződi a kiadható területet, valamint minden szerződése értékkövető, ezért megalapozottan várhatja a bérleti díjból fakadó árbevétel folyamatos emelkedését – amely az inflációt várhatóan követő működési költségeket ellensúlyozva folyamatosan javuló eredményt jelent.

A befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete tervezésekor éves átlagos 2,5%-os felértékelődéssel számoltunk, hiszen a 2023-as mélypont után a hozamelvárások csökkenni látszanak – ami kihatással volt az ingatlanok értékelésére.

Kockázatok

A Társaság bérleti díjbevételeinek 80,73%-a származik a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásából, így a hazai kiskereskedelmi helyzetet különös figyelemmel kíséri a Társaság menedzsmentje.

2024-ben a magyar kiskereskedelem mérsékelt növekedést mutatott, amit a reálbérek emelkedése és a fogyasztói bizalom javulása támogatott, ugyanakkor a magas infláció és a piaci bizonytalanságok korlátozták a bővülés mértékét. A Társaság számára az jelent kockázatot a kiskereskedelmi szektor gyengélkedése miatt, hogy a Társaság fejlesztési ingatlanaiba nem az előzetes megállapodások szerint szerződnek a bérlők, illetve a meggyengült pénzügyi helyzetben lévő bérlők esetleg nem, vagy csak késedelmesen tudják fizetni a díjakat. Ezt a kockázatot enyhíti a tény, hogy a Társaság bérlői többnyire jó bonitású, nemzetközi nagyvállalatok, akiknek a termékeire a jelek szerint töretlen a kereslet és akikkel folyamatos a kapcsolattartás továbbá Társaságunk legtöbb bérleti szerződése kiköt szerződésbiztosítékot (anyavállalati garancia, bankgarancia, vagy óvadék formájában).

Az építőiparral kapcsolatos kockázatok továbbra is fennállnak, hiszen az ingatlanportfólió egy részének felújítása még zajlik, és a projektek megvalósításának költsége, illetve időtartama, így a nyitás esetleges késedelve okozhat gondot az előrejelzések megvalósulásában. Ezt a kockázatot mérsékli az a tény, hogy a Társaság és a fővállalkozója között permanens, valamint transzparens a kommunikáció, így a fejlesztések lefutása sokkal kiszámíthatóbb. Az építőipari általános visszaesés javíthatja a Társaság pozícióját az alvállalkozókkal folytatott tárgyalások során.

A felújítással, bérleti szerkezet átalakításával érintett ingatlanok esetében az ezekkel a feladatokkal kapcsolatos hatósági engedélyek beszerzése szükséges, amelynek megfelelő időben történő megszerzése jelenthet kockázatot az érintett áruházak vagy bérlek megnyitására, annak időpontjára vonatkozóan.

A jövőbeni fejlesztéseinket tekintve a magas kamatok jelenthetnek kockázatot, hiszen csökkenhet az adott beruházással érintett ingatlanok hozama, ha e beruházásokat csak szigorúbb feltételek (magasabb kamatszint, nagyobb önerő, stb.) mellett tudjuk finanszírozni.

Összegzés

Összességében továbbra is elmondható, hogy a Társaság által meghatározott stratégia bizonyítottan működik még a gazdasági visszaesés és magas infláció időszakában is – hiszen a Társaság eredményei még a nehéz gazdasági helyzet ellenére és a felújítások közepette is javulni tudtak, így a Társaság folytatja a tervek szerint megkezdett terjeszkedését.

Személyi változások

A Társaság környezetében lényeges személyi változás nem történt a 2024-es üzleti év során.

ESG szempontok, Fenntarthatósági Jelentéssel kapcsolatos tervek

Az Eprólius Ingatlan Nyrt. a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény vonatkozó rendelkezései alapján, a Társaság méretéből adódóan várhatóan a 2026. évben induló üzleti évre köteles Fenntarthatósági Jelentést készíteni, továbbá a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2023. évi CVIII. törvény 54.§ (1) szerint, közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősülő kis- és középvállalkozásként a Társaság az ESG jelentéstételi, valamint közzétételi kötelezettségnek a 2026. üzleti év tevékenysége tekintetében köteles eleget tenni.

ESG Munkacsoport

Társaságunk a 2024. évre vonatkozóan nem köteles Fenntarthatósági, valamint ESG Jelentést készíteni, valamint közzétenni, azonban Társaságunk felelős tulajdonosi szemléletű hozzáállással elkötelezett a hosszú távon fenntartható környezettudatos fejlődés, valamint az ESG irányelvek mellett, így 2024 második félévében az igazgatóság létrehozta az *ESG Munkacsoportot*, melynek tagjai Nyíri Szabolcs Gyula a Társaság igazgatóságának tagja, a Társaság property manager munkatársa, továbbá a Társaság befektetési kapcsolattartója, valamint eseti jelleggel mérnökök, valamint energetikai szakemberek. Így összetételéből adódóan az ESG Munkacsoport rendelkezik kellő vállalatirányítási, gazdasági, jogi, társadalmi, mérnöki, energetikai és egyéb szükséges szakmai tudással, továbbá befektetői és részvényesi szemlélettel ahhoz, hogy az E, mint „Environmental” (környezeti kritériumok) S, mint „Social” (társadalmi vonatkozás), valamint G, mint „Governance” (irányítás) területekre vonatkozó ESG akcióterveket és iránymutatásokat kidolgozza és alkalmazza a Társaság munkafolyamatai során, továbbá felkészítse a Társaságot a jelentéstételi kötelezettségekre. Az ESG Munkacsoport célja a Társaság ESG programjának és politikájának megalkotása, továbbá a Társaság hosszú távú fenntarthatósági céljainak kitűzése, valamint az ESG célkitűzések munkafolyamatokba történő integrálásnak elősegítése, azok végrehajtásának ellenőrzése.

Ezen célok elérése érdekében az ESG Munkacsoport azonosította az Eprolius Ingatlan Nyrt. legfontosabb érintettjeit, mint Érdekelt Feleket, valamint a Társaságot érintő legfontosabb fenntarthatósági kérdéseket, célkitűzéseket. Az ESG Munkacsoport Érdekelt Felekként azonosította a Tulajdonosokat, Befektetőket; a Munkatársakat; az Ügyfeleket, Bérloket, Partnereket, Alvállalkozókat; a Társadalom és a Jövő Generációit; Szabályozó - Felügyeleti Hatóságokat; valamint a Budapesti Értéktőzsdét. Az ESG Munkacsoport által azonosított ESG kérdéskörök a Társadalmi Felelősségvállalás; Transzparens, prudens nyilvános működés folytonos biztosítása; Jogi megfelelés, Compliance; Ingatlanok minősége, fenntarthatósága és élettartama; Vidéki városok lakóinak életminőségének javítása; Fenntartható építési/felújítási technológiák alkalmazása; Fenntartható, mindenki számára hozzáférhető, akadálymentes ingatlanok működtetése, Energiahatékonyság; Hulladék csökkentés; Vállalatirányítás; Diszkriminációmentesség; Egyenlő bánásmód; Esélyegyenlőség; Munkahelyi kultúra.

Azonosított ESG célok végrehajtása

Társaságunk fő célkitűzése fennállása óta, hogy emelje a vidéki városok lakóinak életminőségét azáltal, hogy olyan minőségi, energiahatékony kiskereskedelmi ingatlanokat működtet, illetve hoz létre meglévő ingatlanok felújításán, fejlesztésén keresztül, vagy új ingatlanok építése által, mely kiskereskedelmi ingatlanok bérlői olyan termékeket és szolgáltatásokat kínálnak értékesítésre a lakosság számára, mely termékekre és szolgáltatásokra vonatkozóan az adott városok lakosságának vásárlói igénye van, és jellemzően ezen termékek és szolgáltatások a Társaság által üzemeltetett kiskereskedelmi ingatlanok léte nélkül az adott geográfiai régió belül nem, vagy csak korlátozott mértékben és minőségben lennének elérhetőek. Mindezt úgy, hogy a Társaság a piaci átlaghozamhoz képest magasabb hozamot elérve tudjon hosszú távon működni. Az ingatlanok optimális hasznosítása érdekében a Társaság az ingatlanportfólióját képező ingatlanokat felújítja, továbbfejleszti, az ingatlanokban rendeltetismódosítási eljárást folytat le, új, valamint jó bonitású bérlőkkel és ügyfelekkel szerződik, továbbá a bérlők igényei és fenntarthatósági szempontok szerinti bérleményi területeket alakít ki, amennyiben a Társaság megítélése szerint ezen üzleti lépések értékteremtő hatásúak, növelik a Társaság árbevételeit, eredményességét, és megfelelő üzleti megtérülést biztosítanak.

Társaságunk a győri, bajai, miskolci, valamint szekszárdi projektek végrehajtása során kiváló minőségű, energiatakarékos kiskereskedelmi áruházak, valamint közösségi terek létrehozására törekedett. A projektek megvalósulása során a meglévő épületek károsanyag kibocsátása, valamint energiafelhasználása jelentős mértékben javult, ez idáig egy napelemrendszer került beépítésre, a meglévő ingatlanok esztétikailag megújultak, a zöldmutatók növekedtek, az áruházak akadálymentes, mindenki számára történő megközelítése biztosítottá vált, a fenntartható közlekedés, valamint munkába járás ösztönzésre került, továbbá tartalmas szabadidő eltöltési lehetőségek jelentek meg a projekttel érintett városokban. Baja, Miskolc, Szekszárd városaiban jelentkező negatív elvándorlás, valamint a korfa problémájára megoldást jelenthetnek olyan fenntartható, modern minden korosztály igényét kielégítő Áruházak megjelenése, melyek tartalmas szabadidő eltöltésére kínálnak lehetőséget, továbbá új munkahelyek jöttek létre az adott város és a környező települések lakóinak számára, ami végeredményben növelheti a letelepedési és maradási hajlandóságot, ezáltal javíthatja a korszerkezetet. A dombóvári projekt megkezdése során a Társaság

megszüntette az épület 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről szóló kormányrendelet szerinti pontforrás engedélyét, amellyel az épület károsanyag kibocsátása, valami légszennyezése a jövőben jelentős mértékben csökkeni fog. Eddigi felújítási projektjeink során kizárólag egészségre és a környezetre ártalmatlan építési anyagokat használtak fel a gondosan kiválasztott alvállalkozó partnereink, valamint a jó bonitású bérlőink, továbbá előremutató energetikai, valamint gépészeti megoldásokkal csökkentettük a levegő-, víz- és talajszennyezés mértékét. A projektek kivitelezése során a Társaságunk, valamint szerződött partnereink, kiválasztott bérlőink kiemelt figyelmet fordítanak az energiahatékony megoldások alkalmazására, a megfelelő hőszigetelésre, valamint a megújuló, energiahatékony energiaforrások felhasználására. A szerződött üzemeltető partnerektől elvárjuk a fenntartható üzemeltetést, mellyel célunk a portfólióba tartozó kereskedelmi és ipari ingatlanok értékének megőrzése, valamint hosszú távon értéknövelése. Az ingatlanok energiatanúsítványainak elkészítése, valamint folytonos aktualizálása hozzájárul az ingatlanok energiahatékonyságának és esetleges energiaveszteség feltárásához, ösztönözve egyúttal a jövőbeli javítást és felújítást.

Társaságunk mindenkori célja, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, tevékenysége révén fenntartható, környezetbarát, modern, kortárs arculatú és minőségű kiskereskedelmi áruházak, valamint ipari ingatlanok tartozzanak az ingatlanportfóliójába, amelyek illeszkednek az adott vidéki vagy fővárosi városképhez, illetve amely a jelen és a jövő generációk igényeit és szükségleteit kielégítik úgy, hogy a jövő generációi számára is biztosított legyen az egészséges környezet.

A fenntarthatóságra a Társaság napi operatív működése során is kiemelt figyelmet fordítunk, törekszünk arra, hogy újrahasznosított anyagokkal dolgozzunk, tudatosan csökkentjük az irodai hulladék mennyiségét, azokat szelektíven gyűjtjük. Mindezekon túl törekszünk a papírfogyasztás minimalizálására, a folyamatok digitalizálására, így Társaságunk 2025. évvel áttért az elektronikus számlázásra, ezzel is csökkentve a papírfelhasználást. Ezeken túlmenően a napi működésünk során törekszünk az üzemanyag tudatos felhasználására, így a károsanyag kibocsátás csökkentésére.

A nyilvános, transzparens, és prudens működés Társaságunk mindennapi működésének alapköve, így Társaságunk mindenkor kiemelt figyelmet fordít a befektetői kapcsolattartásra, a részvényesek, piaci szereplők permanens tájékoztatására a féléves jelentések, éves jelentések, valamint a rendes és rendkívüli

közzétételek, valamint tájékoztatások formájában a www.eproliusingatlan.hu, www.kozzetetelek.mnb.hu, www.bet.hu felületeken (a továbbiakban: „Közzétételi Felületek”). Társaságunk minden évben Felelős Társaságirányítási Jelentést készít a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. ajánlása alapján, melyet minden évben felülvizsgál, majd a Közgyűlés elé terjeszt, továbbá minden évben közzétesz a Közzétételi Felületeken. A Felelős Társaságirányítási Jelentés célja az ajánlások mentén a piaci működés, a jogszabályi megfelelés, a szervezeti működés, valamint részvényesi érdekek érvényre juttatásának bemutatása. Társaságunk nyilvánosan működő társaságként rendelkezik a legfőbb szerv által elfogadott Javadalmazási Politikával, valamint évente készít Javadalmazási Jelentést, melyet a legfőbb szerv véleménynyilvánító szavazással fogad el. A Javadalmazási Politika tartalmazza a Társaság által működtetett javadalmazási irányelveket a nyilvánosság és transzparencia elvének megfelelően. A Javadalmazási Jelentés a Javadalmazási Politika alapján bemutatja a legutóbbi üzleti évben megítélt vagy annak eredményei alapján járó, a Javadalmazási Politikának megfelelően az igazgatósági tagok és felügyelőbizottsági tagok részére megállapított összes javadalmazást. A Társaság Javadalmazási Politikája, valamint Javadalmazási Jelentéseit a Közzétételi Felületek közzétesszük.

Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Társaság vezető tisztségviselői számára a SZIT törvény külön előírásokat fogalmaz meg, mely szerint vezető állású személynek az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki felsőfokú végzettséggel rendelkezik, legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, valamint büntetlen előéletű.

Társaságunk kiemelt figyelmet fordít a munkavállalók jóllétére, a munka és magánélet harmóniájának biztosítására, családbarát munkahely kialakítására, így a Társaságunk biztosítja a hibrid munkavégzést, rugalmas munkaidőbeosztást, továbbá az elmúlt években jelentkező magas inflációhoz igazította a munkabért. Társaságunk célja egy biztos munkavállalói jövőkép és karrierút biztosítása, ennek érdekében Társaságunk a munkavállalók részére különböző belső oktatásokat tart, továbbtanulási és továbbképzési, szakmai fórumokon történő részvételi lehetőségeket biztosít a Társaság számára tevékenységet végző munkavállalók részére. Cégünk működésének alapelve a sokszínűség és esélyegyenlőség biztosítása, a hátrányos megkülönböztetés tilalma, az egyenlő bánásmód, továbbá az emberi méltóság tiszteletben tartása, így Társaságunk mindenkor célja olyan emberközpontú

munkahelyi légkör kialakítása, amely az alapvető értékek megerősítéséhez hozzájárul. Biztonságos munkahelyi légkör kialakítása érdekében Társaságunk hatékony panaszkezelési rendszert működtet a munkavállalók, a Társaság számára tevékenységet végző munkavállalók, valamint a partnerek számára.

ESG célok az elkövetkező évekre vonatkozóan

Társaságunk kiemelt célja az ESG Jelentéshez szükséges adatok megbízható adatgyűjtése, valamint megfelelő adatfeldolgozás, mérési és beszámolási rendszer megalkotása, továbbá az ESG jelentési kapacitások növelése és fejlesztése a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően az ESG Munkacsoporttal szorosan együttműködve. Az ESG Jelentését, továbbá a Fenntarthatósági Jelentését a Társaság először 2026. üzleti évre vonatkozóan, majd legalább évente tervezi közzétenni az azonos üzleti évre vonatkozó éves jelentéssel egyidőben a Közzétételi Felületeken, mely jelentések a jogszabályi előírásoknak megfelelően kerülnek auditálásra.

Felelősségvállaló nyilatkozat

A Vezetői Jelentés valós és megbízható képet ad az Eprolius Ingatlan Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2025.03.24.

Érdi Zoltán Tamás
az igazgatóság elnöke

EPROLIUS INGATLAN NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2024. december 31-én végződő pénzügyi évre

az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok
(IFRS) szerint

auditált

2. Mérleg

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2024.12.31 auditált	2023.12.31 auditált
ESZKÖZÖK			
Használati jogi eszközök	6.6.2	11 152	-
Befektetési célú ingatlanok	6.6.3	11 736 700	10 779 300
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	6.6.2	1 327	3 590
Éven túli eszközök összesen		11 749 179	10 782 890
Készletek		0	1 265
Vevőkövetelések	6.6.5	127 526	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.6.6	46 200	93 134
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6.6.7	117 311	80 134
Forgóeszközök összesen		291 037	513 727
Összesen		12 040 217	11 296 618
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Alaptőke (jegyzett tőke)	6.6.8	6 000 000	6 000 000
Eredménytartalék	6.6.9	1 017 124	176 706
Saját tőke összesen		7 017 124	6 176 706
Hosszú lejáratú bankhitelek	6.6.10.	3 401 913	3 738 657
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	6.6.12	9 366	-
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	6.6.11	288 286	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6.6.13	653 393	814 241
Hosszú lejáratú kötelezettségek		4 352 957	4 552 898
Rövid lejáratú bankhitelek	6.6.10	477 416	382 964
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	6.6.11	1 821	-
Szállítói kötelezettségek	6.6.14	165 985	133 402
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.6.13	24 914	50 647
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		670 136	567 014
Összesen		12 040 217	11 296 618

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.6 fejezeteire utalnak.

3. Átfogó eredménykimutatás

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2024.12.31 auditált	2023.12.31 auditált
Árbevétel	6.7.1	726 020	552 567
Egyéb működései bevétel	6.7.2	13 256	38 204
Anyagjellegű ráfordítások	6.7.3	(157 870)	(126 281)
Személyi jellegű ráfordítások	6.7.4	(39 289)	(37 499)
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.7.5	(6 601)	(20 559)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	6.7.6	587 637	76 835
Egyéb működési ráfordítások	6.7.7	(33 104)	(32 689)
Működési eredmény		1 090 049	450 578
Pénzügyi bevételek	6.7.8	10 103	33 102
Pénzügyi ráfordítások	6.7.8	(83 035)	(79 939)
Adózás előtti eredmény		1 017 117	403 741
Tényleges adóráfördítés	6.7.9	-	-
Halasztott adó	6.7.9	-	-
Adózott eredmény		1 017 117	403 741
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		1 017 117	403 741
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)		6 000 000	6 000 000
Egy részesvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	6.8.2	169,52	67,29
Egy részesvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	6.8.2	169,52	67,29

Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.7 és 6.8 fejezetére utalnak.

4. Saját tőke változás kimutatás

Megnevezés	Alaptőke (jegyzett tőke)	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
2022.01.01	6 000 000	(227 034)	5 772 966
Tárgyidőszaki eredmény	-	403 741	403 741
2023.12.31	6 000 000	176 707	6 176 707
Osztalék (2024.04.24)		(176 700)	(176 700)
Tárgyidőszaki eredmény	-	1 017 117	1 017 117
2024.12.31	6 000 000	1 017 124	7 017 124

*A saját tőke változás kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

5. Cash-flow kimutatás

eFt	Notes	2024.12.31	2023.12.31
Adózás előtti eredmény		1 017 117	403 741
Nettó kamatráfordítás	6.7.8	70 649	34 015
Értéksökkenés és értékvesztés	6.7.5	6 600	20 559
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	6.7.6	(587 637)	(76 836)
Hitelekhez kapcsolódó pénzmogzással nem járó korrekciók		9 131	(159)
Nem realizált árfolyamkülönbségek (máshol ki nem emelt)	6.7.8	-	65
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.7.8	156	52
Pénzmogzással nem járó tételek		(571 750)	(56 319)
Készletek		1 265	(183)
Vevőkövetelések harmadik féllel szemben	6.6.5	169 798	(35 698)
Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	6.6.5	37 070	(77 540)
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.6.6	46 920	26 184
Szállítói kötelezettségek	6.6.13	32 847	(37 390)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.6.6	(25 732)	35 882
Nettó forgótőke változása		262 168	(88 745)
Kapott kamat		2 185	29 726
Működési cash-flow		780 369	322 418
Befektetett eszközök beszerzése	6.6.1; 6.6.2	(368 412)	(1 154 812)
Befektetési cash-flow		(368 412)	(1 154 812)
Hitelfelvétel	6.6.10	-	700 000
Hiteltörlesztés	6.6.10	(413 267)	(64 286)
Fizetett kamat	6.7.8	(72 835)	(63 741)
Fizetett osztalék		(176 700)	-
Kapott kölcsön/törlesztés (-)	6.6.12	288 286	-
Lízing kötelezettség változás	6.6.11	(91)	
Finanszírozási cash-flow		(374 607)	571 973
Pénzeszközök változása		37 350	(260 421)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	6.7.8	(156)	(52)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: várható hitelezési vesztesége	6.7.5	(17)	-
Pénzeszközök mérleg szerinti változása		37 177	(260 473)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: fordulónapi egyenleg		117 311	80 134

*A cash flow-kimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!
A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

6. Kiegészítő megjegyzések

6.1. IFRS-eknek való megfelelés

A menedzsment kijelenti, hogy az egyedi pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban készültek. A vezetőség e nyilatkozatát felelőssége tudatában tette meg.

6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma

E pénzügyi kimutatások az Eprolius Ingatlan Nyrt. vagyonát, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be. A Társaságnak nincsenek olyan befektetései, amelyek az IFRS 10 szabályai szerint konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítését követelnék meg, illetve nincsenek társult vállalkozásnak vagy közös szerveződésnek minősülő befektetései sem. Ezért ezek a pénzügyi kimutatások egyedi pénzügyi kimutatások. Olyan konszolidált pénzügyi kimutatások, amelyekben az Nyrt. anyavállalat nem készül.

6.3. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia

A pénzügyi kimutatások az International Accounting Standard Board (IASB) által megalkotott International Financial Reporting Standard (IFRS) alapján készültek.

Az IFRS-ek magukban foglalják az IFRS-eket, az IAS-okat, az Értelmezési Bizottság által megalkotott IFRIC-eket és SIC-eket. Az IFRS-eket úgy alkalmazta a Társaság, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

A Társaság menedzsmentje megállapította, hogy a vállalkozás folytatásának követelménye teljesül, vagyis semmiféle olyan jel nincsen, amely arra utalna, hogy az Nyrt. a működését belátható időn belül – mely egy éven túlmutat – megszünteti vagy lényegesen csökkenti.

A Társaság általában a múltbeli bekerülési érték alapján értékeli eszközeit, kivéve azokat a helyzeteket, amelynél az IFRS-ek alapján az adott elemet valós értéken kell értékelni. A pénzügyi kimutatásokban a befektetési ingatlanokat kellett valós értéken értékelni.

6.4. Általános információk

Név: Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság)

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

Főtevékenység: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői út 148.

Fióktelepek:

- 9021 Győr, Baross Gábor utca 24.
- 6500 Baja, Csermák Mihály tér 4.
- 3530 Miskolc, Király utca 2.
- 7100 Szekszárd, Széchenyi utca 1-7.
- 7200 Dombóvár, Borsos Miklós utca 3.
- 3200 Gyöngyös, hrsz 4038/1.
- 3200 Gyöngyös, hrsz 4038/2.

Internetes honlap: <https://www.eproliusingatlan.hu/>

A Társaság jogelődje, az Illatos Ingatlan Kft. 2018.11.09-én kezdte meg működését, majd 2020.02.03-án zártkörűen működő részvénytársasággá alakult át (Illatos Ingatlan Zrt.). A Társaság cégneve 2020.07.02-től kezdve Eprolius Ingatlan Zrt.-re módosult.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. 250/2021. számú határozata alapján a Társaságot 2021.11.26-ával vette fel a Budapesti Értéktőzsde terméklistájára, emiatt a Társaság neve is módosult Eprolius Ingatlan Nyrt-re.

A Társaság első nyilvános kereskedési napja a Budapesti Értéktőzsdén 2021.12.10 napja volt (részvénykategória: standard).

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási formája 2021.12.30-án szűnt meg, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021.12.31-ével szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vette nyilvántartásba a Társaságot.

A Társaság operatív irányításáért az igazgatóság felel, melynek tagjai:

- Érdi Zoltán Tamás, igazgatóság elnöke (képviselet módja: önálló)
- Dr. Árvai Roland Richárd, igazgatósági tag (képviselet módja: önálló)
- Nyíri Szabolcs Gyula, igazgatósági tag (képviselet módja: önálló)

A Társaság által kibocsátott befektetői közlemények a Társaság saját honlapja mellett a Budapesti Értéktőzsde honlapján (www.bet.hu) és a <https://kozvetetelek.mnb.hu/> weboldalon érhetők el.

2023. december 1. napjától kezdődően a Társaság részvénytörzskönyvének vezetését megbízás alapján ellátja:

- Részvénytörzskönyv-vezető: Dr. Pál András ügyvéd (KASZ: 36066651, Rédei és Pál Ügyvédi Iroda)
- Részvénytörzskönyv vezetésének helyszíne: 1133 Budapest, Váci út 76., Capital Square Irodaház, III. torony, 7. emelet, Rédei és Pál Ügyvédi Iroda

Az Eprolius Ingatlan Nyrt.-vel kapcsolt vállalkozásnak minősülő vállalkozások:

- Eprolius Hungary Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; cégjegyzékszám: 01-10-140062; adószám: 26581651-2-43), amely egyben a végső anyavállalatnak is minősül
- GORDIUSZ 95' Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-044709; adószám: 11508485-2-43);
- Agroloop Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. ép., adószám: 27920437-2-43)
- MONYO Brewing Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-191504; adószám: 24955791-2-42);
- Eprolius GmbH (székhely: Gonzagagasse 17 (c/o Auditreu), 1010 Wien, Österreich; UID nummer: ATU74070818);
- Living Bread Kft. (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői út 148.; cégjegyzékszám: 01-09-374238; adószám: 28794639-2-42);
- RIDInvest Kft. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7. A. épület; cégjegyzékszám: 01-09-194057; adószám: 25002377-2-43)

- Zolland Invest Kft (székhely: 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 18-09-112585; adószám: 25327326-2-18)
- DR. ÁRVAI Gazdasági Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 18-09-107184; adószám: 13933223-2-18)

A Társaságnak nincs olyan vállalkozása, amely leányvállalatnak minősülne.

6.5. Számviteli politika lényeges elemei

6.5.1. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei

A pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezerre kerekítve kerültek összeállításra és prezentálásra.

Az üzleti év naptári évvel azonos időszakot jelent. A mérleg fordulónapja az adott üzleti év december 31-ei napja, a mérlegkészítés időpontja az üzleti évet követő február 15-e, a közzététel határideje az üzleti évet követő április 30-a, illetve a tőzsdei szabályokhoz igazodik.

A pénzügyi kimutatások az alábbi részeket tartalmazzák:

- mérleg
- átfogó eredménykimutatás
- saját tőke-változás kimutatás
- cash-flow kimutatás
- kiegészítő megjegyzések, amelyek a jelentős számviteli politikák összefoglalását és más magyarázó megjegyzéseket tartalmaznak

A Társaság úgy döntött, hogy az átfogó eredménykimutatást egy önálló kimutatásban szerepelteti, aszerint, hogy az egyéb átfogó eredményhez kapcsolódó tételeket azonos kimutatásban, az időszak nettó nyeresége (vesztesége) után jeleníti meg.

A Társaság a tőzsdei előírásoknak megfelelően csoport szinten félévenként készít évközi pénzügyi kimutatásokat. Az évközi pénzügyi kimutatásokra az IAS 34 szabályait kell alkalmazni, azok nem tartalmazzák minden IAS 1 által megkövetelt közzétételt, illetve az adatokat tömörített formában tartalmazzák.

Az egyedi pénzügyi kimutatások egy összehasonlító adatot tartalmaznak, kivéve, ha egy időszakot újra meg kell állapítani vagy számviteli politikát kellett változtatni. Ebben a helyzetben bemutatjuk az összehasonlító időszak nyitó mérlegértékeit is.

Abban a helyzetben, ha a prezentálás érdekében szükségessé válik az, hogy egy tételt átsoroljanak egy másik kategóriába (például új pénzügyi kimutatás sor miatt), akkor az előző évi adatokat úgy korrigálja a Társaság, hogy az összehasonlíthatóság megvalósuljon.

6.5.2. Számviteli politika bemutatása: mérleg

6.5.2.1. Befektetési célú ingatlanok

A Társaság azokat az ingatlanokat sorolja a befektetési célú ingatlanok közé, melyeket abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon, anélkül, hogy azt saját maga üzletileg hasznosítaná, az üzleti kockázatot viselné. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően áruházak és gyárépületek) hosszabb távon saját célokra nem használja és nem tervezi értékesítésüket a közeljövőben.

Befektetési célú ingatlanként kell kimutatni a nem meghatározott céllal vásárolt telket is.

A befektetési célú ingatlanok bekerülési értéke a következő elemekből áll össze:

- vásárlás költsége (az ingatlan megszerzésének költségei, ideértve az adó jellegű kifizetéseket, ha azok az ingatlanhoz köthetőek);
- az ingatlan átalakításának költségei, amely a szándékot értékesítésre való átalakítás miatt felmerült tételeket foglalja magában;
- egyéb közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ha a közvetlen kapcsolat bizonyítható.

- IAS 23 Standard alapján azok a hitelfelvételi költségek, amelyek közvetlenül a befektetési célú ingatlan beszerzésének, építésének, előállításának tulajdoníthatók, feltéve, hogy a hitel egyértelműen olyan vásárláshoz vagy átalakításhoz tartozik, amelyet szükségképpen hosszabb időt vesz igénybe (minősített eszköz).

A Társaság a befektetési célú ingatlanokat a valós érték modell szerint értékeli. A valós érték az az összeg, amelyet szokásos körülmények között piaci szereplők egy eszköz vásárlásakor kapnának vagy egy kötelezettség átadásakor fizetnének az értékelés napján. A valós érték modell szerint értékelt eszközökre értékcsökkenés nem számolható el.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára vonatkozóan köteles piaci (valós) értéken értékelni.

A piaci értékek meghatározására szakértői nyilatkozat (értékbecslés), vagy a piacon elérhető értékelési forrás (pl. szakfolyóirat) alapján kerülhet sor. A piaci értékelés elfogadhatóságát a Társaság könyvvizsgálója a beszámoló könyvvizsgálata során ellenőrzi.

A tárgyi eszközök piaci értékének meghatározására, az adott eszközre leginkább jellemző körülmények alapján, az alábbi módszerek valamelyikének alkalmazásával kerülhet sor:

- piaci összehasonlításon alapuló módszer,
- hozamszámításon alapuló módszer, vagy
- újraelőállítási költségen alapuló módszer.

Az értékelést az első időponttól kezdve minden negyedévben az eszköz kivezetéséig végre kell hajtani. Az eszköz könyv szerinti és piaci értéke közötti valós érték korrekciót közvetlenül az átfogó eredménykimutatásban, a tárgyévi eredmény levezetésében kell kimutatni.

A Társaság a befektetési célú ingatlanok között jeleníti meg azokat a folyamatban lévő beruházási munkálatokat is, amelyek a befektetési célú ingatlan létrehozásához vagy felújításához kapcsolódnak, illetve ehhez a mérlegsorhoz rendeli az ezekre folyósított előleget is, utóbbit folyósított és megtérülő értéken.

6.5.2.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság az immateriális javakat és a tárgyi eszközöket a bekerülési érték modell szerint a bekerülési érték halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett értékén tartja nyilván.

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolására lineáris módszer szerint kerül sor, az alábbi becsült hasznos élettartamok alatt:

- Saját használatban lévő ingatlanok: 20-50 év
- Gépek és berendezések: 3-7 év
- Irodai berendezések és felszerelések: 3-5 év
- IT eszközök: 3 év
- Személygépkocsik: 5 év

Általános szabályként a maradványérték meghatározására az eszköz beszerzése vagy a beruházás üzembehelyezése alkalmával - az eszköz sajátosságai és tervezett hasznosítási módja figyelembevételével - eszközönként egyedileg kerül sor.

6.5.2.3. Hitelfelvételi költségek

Az IAS 23 szabályainak megfelelően az olyan általános és egyedi hitelfelvételi költségek, melyek közvetlenül olyan minősített eszköz beszerzéséhez, megépítéséhez vagy előállításához kapcsolódnak, mely eszköz esetében jelentős idő szükséges ahhoz, hogy az a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető legyen, a hitelfelvételi költségek aktiválásra kerülnek. Az ilyen hitelfelvételi költségek mindaddig növelik az adott eszköz bekerülési értékét, míg az a tervezett célnak megfelelően használható vagy értékesíthető nem lesz. Nem minősített eszközhöz önmagában az, ha egy ingatlan megvásárlására sor kerül vagy egy kisebb

felújításhoz kapcsolódik kamatteher, így azt rögvest az eredmény terhére számolja el a Társaság.

A dedikált hitelek esetében a hitel effektív kamatlábának segítségével kell meghatározni az aktiválandó összeget. Az általános célú hitelek esetében aktiválási rátát szükséges megállapítani. Az aktiválási ráta az általános célú hitelek effektív kamatlábának a kifizetés óta eltelt idővel és a kifizetés összegével súlyozott átlaga.

A minősített eszközhez kapcsolódóan még fel nem használt egyedi hitelek átmeneti befektetéséből származó bevétel levonásra kerül az aktiválható hitelfelvételi költség összegéből. Minden egyéb hitelfelvételi költséget a felmerülés időszakában a nettó eredménnyel szemben számol el a Társaság.

6.5.2.4. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök közé tartozik a pénztár, a bankbetétek és egyéb olyan, likvid betét és értékpapír, amelynek eredeti lejáratát nem haladja meg a három hónapot és értékváltozásának a kockázata elhanyagolható (nem tartozik ide a folyószámlahitel, de a cash-flow kimutatásban a folyószámlahitelt a pénzeszköz egyenértékesekkel egy tekintet alatt kell kezelni.). A brókereknél lévő pénzeszámlák egyenlegét is pénzeszköz egyenértékesnek kell tekinteni.

6.5.2.5. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősül bármely szerződés, amely az egyik gazdálkodónál pénzügyi eszközt, ezzel egyidejűleg egy másik gazdálkodónál pénzügyi kötelezettséget vagy tőkeinstrumentumot keletkeztet.

Besorolás:

- tárgyévi eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (FVTPL kategória): a kereskedési célú, nyereségszerzés érdekében tartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek, ill. a derivatív instrumentumok
- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (AC kategória): azok az adósságinstrumentumok, amelyek meghatározott

időpontban esedékes – tőketörlesztéshez és kamatfizetéshez kapcsolódó cash-flowkat generálnak, illetve a tartásuk célja a szerződéses cash flow-k beszedése (üzleti modell teszt); ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket, és a pénzkészleteket

- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (FVTOCI kategória): azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek, de tartásuk célja a szerződéses cash flow-k és az instrumentumok értékesítése

Megjelenítés:

- a pénzügyi eszközök és kötelezettségek az elszámolás napján kerülnek a Társaság könyveibe; kivéve a derivatív eszközöket, amelyek a kereskedés napján
- a pénzügyi eszközök vagy pénzügyi kötelezettségek kezdeti értékelése valós értéken történik, hozzászámítva (olyan tétel esetében, amelyet később nem értékelnek valós értéken, eredménnyel szemben) olyan tranzakciós költségeket, amelyek közvetlenül annak megszerzéséhez vagy kibocsátásához kapcsolódnak

Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök értékvesztése kapcsán várható hitelezési veszteség kimutatását írja elő a következő esetekben:

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok
- IFRS 15 szerinti szerződéses eszközök
- IFRS 16 szerinti lízingkövetelések
- hitelnyújtási elkötelezettségek és pénzügyigarancia-szerződések

A várható hitelezési veszteség a szerződés szerint járó cash-flow-k és a várható cash-flow-k különbségének diszkontált jelenértéke, ahol a kamatláb – alapesetben – az instrumentum eredeti effektív kamatlába.

Az értékvesztés modell alapján három szintet kell megkülönböztetni:

- 1. szint: 12 havi várható hitelezési veszteség (Expected Credit Loss, ECL)
 - » a pénzügyi eszközök megjelenítésekor a 12 havi várható hitelezési veszteséget kell kiszámítani, ami annak valószínűségét jelenti, hogy a partner 12 hónapon belül fizetéseképtelenné válik
 - » az így meghatározott várható hitelezési veszteséget az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, elkülönítve (kontra aktív tételként) tartalékként kell kimutatni a mérlegben
- 2. szint: élettartam alatti várható hitelezési veszteség
 - » ha az eszköz hitelminősége romlik, akkor át kell sorolni a 2. szintre, melynél már az élettartam alatt várható hitelezési veszteségre kell tartalékot képezni
 - » az így meghatározott várható hitelezési veszteséget az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, elkülönítve (kontra aktív tételként) tartalékként kell kimutatni a mérlegben
 - » a Társaság vélelmezi a hitelminőség romlást, ha a szerződéses cash-flow több mint 60 napot késik
- 3. szint: értékvesztés
 - » ha az eszköz értékvesztetté válik, akkor át kell sorolni a 3. szintre, amelynél az élettartam alatt várható hitelezési veszteség már közvetlenül az eszköz értékét csökkenti
 - » a Társaság egy eszközt akkor tekint nem teljesítőnek, ha a szerződéses cash-flow-k legalább 90 napot késtek, azonban piaci információk felhasználásával egyedi mérlegelés alapján ez korábban is megállapítható

Ha az eszköz hitelminősége javul, az eszközt a 3. szintről a 2. szintre, illetve a 2. szintről az 1. szintre kell visszasorolni.

Jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat.

A Társaság az egyszerűsített értékvesztés modell esetén a következők szerint határozza meg az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget:

Késedelem	ECL
nem lejárt	1,0%
1-30 nap	3,0%
31-60 nap	5,0%
61-90 nap	10,0%
91-180 nap	50,0%
181-360 nap	75,0%
361- nap	100,0%

Ezt a táblázatot a Társaság folyamatosan frissíti akként, hogy abban az előremutató információk is tükröződjének, azonban tekintve azt, hogy a vevők viszonylag homogén csoportokat alkotnak, nem határoz meg különböző értékeket különféle vevői csoportokra.

Vevőkövetelések:

- a vevőkövetelések közé a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó, forgalmi adóval növelt ki nem egyenlített ellenérték kerül
- ha az összegek várhatóan egy éven belül (vagy a szokásos működési cikluson belül, ha az hosszabb) befolytak, akkor a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra
- a vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, amely az esetek túlnyomó többségében megegyezik a számlázott árral;
- értékvesztés:
 - » a követelésekre akkor számol el a Társaság értékvesztést, amikor valószínűvé válik, hogy nem fogja tudni beszedni összes kintlévőségét (vevőnek pénzügyi nehézségei vannak, csőd- vagy felszámolási eljárás indult ellene)
 - » jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell

alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat

6.5.2.6. Jegyzett tőke

A törzsrészesvények névértéke, mint jegyzett tőke jelenik meg a saját tőke elemei között. Az új törzsrészesvények kibocsátásához közvetlenül hozzárendelhető járulékos költségek a saját tőke értékét (elsősorban a tőketartalékot, ha van, ha nincs, akkor az eredménytartalékot) csökkentik.

6.5.2.7. Eredménytartalék

A Társaság részesvényeseinek fizetendő osztalék összege csökkenti az eredménytartalékot az osztalék tulajdonosok által történő jóváhagyásának megfelelő időszakban.

6.5.2.8. Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

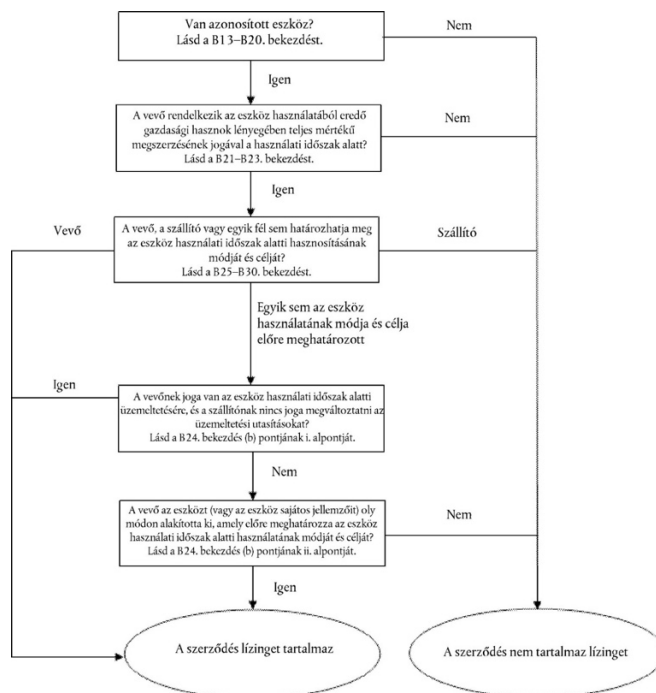
A szállítókat és egyéb kötelezettségeket, valamint az elhatárolásokat bekerüléskor valós értéken vesszük nyilvántartásba, mely általában a nominális értékkel egyezik meg. A későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek.

6.5.2.9. Lízingek

Lízing azonosítása

Egy szerződés lízingszerződésnek minősül, vagy lízinget tartalmaz, ha ez a szerződés egy meghatározott időszakra vonatkozóan átadja a mögöttes eszköz használatának jogát díjfizetés ellenében. Ekkor a lízingbe vevő jogosult az eszköz használatából eredő hasznot beszedni és a használatára vonatkozóan jogosult döntéseket hozni. Nem minősül lízingnek az a helyzet sem, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

A Társaság a lízing azonosítására az IFRS 16 Standard B. függelék B31. pontja szerinti folyamatábrát alkalmazza:



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

Megjelenítés a lízingbe vevőnél

A lízingbe vevőnek a kezdőnapon egy használatijog-eszközt és egy lízingkötelezettséget kell megjelenítenie.

Megjelenítési kivételek

Ha a Társaság valamely szerződés tekintetében az IFRS 16 szerint lízingbe vevőnek minősül, akkor a rövid futamidejű (kevesebb, mint 12 hónap), valamint a kisértékű mögöttes eszközökre vonatkozó lízingekre nem alkalmazza a Standard általános szabályait, hanem a lízingdíjakat az eredmény terhére számolja el, szétosztva.

Használatijog-eszköz értékelése

A Társaság a lízing keretében hasznosított eszközeit használati jog eszközként mutatja ki a mérlegben. A használati jog eszközeit a költségmodell szerint értékeli, az értékcsökkenés elszámolása során elsősorban a szerződéses időtartamból indul ki. A használati jog eszközöket a Társaság az IAS 36 szabályai szerint teszteli értékvesztésre. A használati jog eszközöket a gazdálkodó azzal az eszközcsoporthal

együtt mutatja ki, amelybe a mögöttes eszköz tartozik. A használati jog eszközöket a kiegészítő megjegyzésekben különíti el.

A lízingbeadónak a lízingeket vagy operatív lízingnek, vagy pénzügyi lízingnek kell minősítenie.

Egy lízing akkor minősül pénzügyi lízingnek, ha lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja. Egy lízing akkor minősül operatív lízingnek, ha nem adja át lényegében a mögöttes eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot.

Megjelenítés a lízingbe adónál

A lízingbeadónak a kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a mérlegből ki kell vezetnie, és a lízingdíjakra vonatkozó követeléseket kell bemutatnia a lízingből származó cash flowk jelenértékén (nettó befektetés a lízingben).

A pénzügyi lízingbeadásból származó cash flowk jelenértékét lízingbefektetésként jeleníti meg a Társaság. A jelenértékszámítás során a lízingbevételhez kapcsolódó inkrementális kamatlábat használja Társaság. A lízingkövetelésre az ECL-t az egyszerűsített módszer alapján határozza meg a Társaság.

A lízingbeadónak az operatív lízingből származó lízingdíjakat vagy lineáris módszerrel, vagy más szisztematikus módszerrel kell megjelenítenie az eredménykimutatásban, akként, hogy a lízingbe adott eszközt továbbra is megjeleníti a mérlegben és értékcsökkenti.

A Társaság akkor tekinti pénzügyi lízingnek bármely konstrukciót (lízingbeadóként),

- a mögöttes eszközt a lízing futamidő végén átruházza a lízingbe vevőre;
- olyan joga a lízingbe vevőnek, amely alapján a mögöttes eszköz tulajdonjogát a futamidő végén megszerezheti és e jog lehívása kellően valószínű;
- a lízing futamideje (a bizonyított kiterjesztési időszakokkal együtt) meghaladja a mögöttes eszköz hátralévő gazdasági élettartamának háromnegyedét;
- a lízingdíjak jelenértékének összessége eléri a mögöttes eszköz valószínű értékének 90%-át;

- a lízinghez tartozó mögöttes eszköz speciális.

Abban az esetben, ha a lízing futamideje határozatlan a futamidőt a kikényszeríthető időszak becslése alapján kell meghatározni.

6.5.3. Számviteli politika bemutatása: Eredménykimutatás

6.5.3.1. Árbevétel

A szolgáltatásokból és termékértékesítésből származó bevételeket a Társaságnál - tevékenysége jellegéből kifolyólag – szinte csak a saját tulajdonú ingatlan bérbeadásáért kapott ellenértékek jelentik, általános forgalmi adóval és kedvezményekkel csökkentett valós értéken kimutatva, amennyiben a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. A szolgáltatásnyújtás árbevétele a szolgáltatások nyújtásának számviteli időszakában kerül megjelenítésre. Mivel ezek jellemzően pontszerű szolgáltatások, így készülségi fok meghatározására nincs szükség.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolása az IFRS 15 Standard szabályai szerint történik, ami alapján egy ötlépéses modell segítségével határozható meg, hogy mikor, mekkora összegben kell a bevételeket megjeleníteni:

- I. a Standard alapján egy szerződés akkor jön létre, ha az alábbi feltételek teljesülnek:
 - » a felek elfogadták a szerződést és elkötelezték annak teljesítésére
 - » a felek jogai annak alapján egyértelműen meghatározhatóak
 - » a szerződésnek gazdasági haszna van
 - » valószínűsíthető, hogy az eladó megkapja az átadott áru/teljesített szolgáltatás ellenértékét akár úgy is, hogy jogi eszközöket alkalmaz annak beszedésére
 - » szerződésmódosítás esetében vizsgálandó hogyan változott annak tartalma, mert elképzelhető olyan eset, hogy a módosítást önálló, külön szerződésként kell értelmezni
- II. teljesítési kötelek azonosítása
- III. ügyleti ár meghatározása
- IV. ügylet árának hozzárendelése az egyedi kötelekhez
- V. árbevétel elszámolása

A Társaság nettó módon mutatja ki azokat a tételeket, amelyeket csak továbbít ügyfelei felé, anélkül, hogy a szolgáltatást saját nevében nyújtaná. Ezek a tételek kizárólagosan közüzemi számlák.

6.5.3.2. Működéshez kapcsolódó ráfordítások

A Társaságnál költségnemek szerint csoportosítva történik a ráfordítások nyilvántartása:

- anyagjellegű ráfordítások: a Társaság a bérbeadási tevékenysége során a bérbeadás érdekében felmerült anyag jellegű költségeket sorolja ide, amely tartalmazza a vásárolt és felhasznált anyagok értékét, az igénybe vett szolgáltatások és egyéb szolgáltatások, valamint a közvetített szolgáltatások értékét.
- személyi jellegű ráfordítások: a munkavállalókhöz és vezető tisztségviselőkhöz kapcsolódó bérköltségeket, személyi jellegű egyéb kifizetéseket, valamint a bérjárulékokat tartalmazza.
- értékcsökkenési leírás és értékvesztés: a gépek, felszerelések, berendezések, immateriális javak értékcsökkenthető összegének szisztematikus elosztása az eszköz hasznos élettartamára. Az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok Standard által bevezetett értékvesztési modell szabályai szerint számított várható értékvesztéseket is itt jeleníti meg a Társaság.

6.5.3.3. Egyéb működési bevételek/ráfordítások

Az egyéb bevételek között jeleníti meg a Társaság az árbevételként nem besorolható értékesítések ellenértékét és minden olyan bevételt, amelyet nem lehet pénzügyi bevételnek vagy az egyéb átfogó eredményt növelő témának tekinteni.

Az egyéb ráfordítások azok a ráfordítások, amelyek a működéshez közvetve kapcsolódnak és nem minősülnek pénzügyi ráfordításnak vagy nem az egyéb átfogó eredményt csökkentik.

6.5.3.4. Pénzügyi bevételek/ ráfordítások

A Társaság a kamatráfordításokat (mint saját finanszírozásának egyik terhét), a vásárolt értékpapírok értékesítésekor elért eredményt, valamint a készleten maradó értékpapírok valós érték különbözetét mutatja be a pénzügyi eredmény pozíción.

A Társaság a devizás tételek árfolyam-különbözetét (ha az IAS 21 Átváltási árfolyamok hatásai standard alapján nem az egyéb átfogó eredmény része) a pénzügyi eredményben jeleníti meg.

6.5.3.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A befektetési célú ingatlanok nyilvántartási és az 6.5.2.1 pont szerinti valós piaci értékének különbözete az átfogó eredménykimutatásban a működési eredmény részét képezi.

6.5.3.6. Adóráfordítások

A Társaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nem terheli társasági adó, iparűzési adó és innovációs járulék fizetési kötelezettség, így nincs sem tényleges, sem halasztott nyereségadó kötelezettsége.

6.5.4. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás

A Társaság indirekt módszer szerint állítja össze a cash-flow kimutatását, vagyis az adózás előtti eredményből kiindulva a következő korrekciós tételek figyelembevételével vezeti le a pénzeszközök, illetve pénzeszköz-egyenértékesek változását:

- adózás előtti eredményt érintő, de pénzeszköz-állományt nem érintő tételek
- pénzmozgást előidéző, de adózás előtti eredményt nem érintő tételek
- egyéb tételek

6.5.5. Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések

A pénzügyi kimutatások IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez bizonyos esetekben (pl. befektetési célú ingatlanok valós értéke, vevőkkel szembeni kétes követelések, pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke, értékcsökkenthető

eszközök hasznos élettartama) szükség lehet számviteli becslések alkalmazására, hiszen az üzleti tevékenységben rejlő bizonytalanságok következtében a pénzügyi kimutatások nem minden tétele mérhető pontosan.

A becslés nem veszélyezteti a pénzügyi kimutatások megbízhatóságát, amennyiben a Társaság bemutatja, hogy milyen módszerek alapján, milyen korlátok között végezte becsléseit, és biztosítva érzi, hogy a becslési folyamat során nem követett el lényeges hibákat.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott számviteli becsléseket felül kell vizsgálni, amennyiben a körülményekben lényeges változás következik be, illetve új információ válik ismertté.

A számviteli becslésekben bekövetkező változások hatásait jövőre néző alkalmazást követve kell megjeleníteni a következők szerint:

- az eredményben jelentkező hatásokat a változás időszakának és jövőbeni időszakoknak az eredményét módosítva
- az eszközök és kötelezettségek és a saját tőkében megjelenő változásokat a változás időszakában az érintett eszköz, kötelezettség, és saját tőke könyv szerinti értékét módosítva

6.5.6. Jelentős becslések

Számviteli szempontból jelentős becslésnek minősül az ingatlanok valós értéke. Ezt külső értékbecsléssel határozza meg a Társaság. Az érték közvetlenül megjelenik a mérlegben, illetve a változás hatása közvetlenül a nettó eredményt érinti. Rendkívül jelentős becslésnek minősül egyrészt lehetséges nagyságrendje miatt, illetve azért, mert az eredményben megjelenik egy még nem realizált tétel és e nem realizált tétel – kedvezőtlen esetben – úgy változtathat irányt (fordulhat meg), hogy nem realizálódik.

A pénzügyi eszközökre kiszámított várható értékvesztés és az ezzel kapcsolatos eredményhatás szintén becslés eredménye, amely jelentősen módosíthatja a mérlegértéket és az eredményt.

6.5.7. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások

A Társaság nem változtatta meg a számviteli politikáját 2023. évről a 2024. évre. Az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása is részét képezi a politikaváltásnak.

A Társaság pénzügyi kimutatásainak közzétételéig kiadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések az alábbiak:

IFRS 18 – Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele: Ez a standard az IAS 1-et váltja fel, és új követelményeket vezet be az eredménykimutatás kategóriáira, valamint a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételére. Kötelező alkalmazása 2027. január 1-jétől esedékes, de korábbi alkalmazás is lehetséges.

IFRS 19 – Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek: Ez a standard lehetővé teszi bizonyos leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS-eket, ezáltal egyszerűsítve pénzügyi kimutatásaik elkészítését. Hatálybalépése szintén 2027. január 1., korábbi alkalmazás megengedett.

IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: Az IASB pontosította a pénzügyi eszközök osztályozására és mérésére vonatkozó követelményeket. Az ESG-kapcsolt jellemzőkkel rendelkező hitelek kezelésére vonatkozóan, valamint az elektronikus fizetési rendszerek által történő kötelezettségek rendezésére vonatkozóan hoztak létre új irányelveket. Ezek a módosítások 2026. január 1-jétől lépnek életbe.

DRM modell: A DRM (Dynamic Risk Management) modell bemutatási követelményeit is módosították, melyek alapján a pénzügyi kimutatásokban külön sorban kell bemutatni a DRM kiigazításokat és az esetleges nem összehangolt eredményeket.

IFRS 15 pontosítások: Az IASB az IFRS 15-ös standard főbb koncepcióit, például a kontroll és az ügynöki meghatározásokat tisztázta, valamint a szabályozási tevékenységek új közzétételi követelményeit vitatta meg.

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba.

A Társaság nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt.

6.6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

6.6.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Nyitó mérleg érték	2024. évi beszerzések, előlegek	Átértékelés piaci értékre 2024. évben	2024.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	550 000	-	70 000	620 000
Győr	2 490 000	-	300 000	2 790 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 470 000	-	120 000	1 590 000
Szekszárd	2 580 000	220 559	(60 559)	2 740 000
Baja	1 730 000	4 893	145 107	1 880 000
Miskolc	1 239 000	75 257	(8 257)	1 306 000
Dombóvár	580 000	69 054	19 946	669 000
Gyöngyös	140 300	0	1 400	141 700
Összesen	10 779 300	369 763	587 637	11 736 700

A befektetési célú ingatlanok állománya 957.400 e Ft-tal nőtt a vizsgált időszakban. Számviteli aktiválás a szekszárdi, bajai és a miskolci ingatlanok esetében történt.

2023.évi összehasonlító adat:

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Nyitó mérleg érték	2023. évi beszerzések, előlegek	Átértékelés piaci értékre 2023. évben	2023.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	580 000	3 357	(33 357)	550 000
Győr	2 780 000	0	(290 000)	2 490 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 480 000	0	(10 000)	1 470 000
Szekszárd	1 230 000	1 105 741	244 259	2 580 000
Baja	1 409 999	43 253	276 748	1 730 000
Miskolc	1 249 001	-5 854	(4 147)	1 239 000
Dombóvár	555 000	0	25 000	580 000
Gyöngyös	265 000	6 967	(131 667)	140 300
Összesen	9 549 000	1 153 464	76 836	10 779 300

A Szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlan-portfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára vonatkozóan köteles piaci értéken értékelni.

A piaci értékek meghatározására szakértői nyilatkozat (értékbecslés), vagy a piacon elérhető értékelési forrás alapján kerülhet sor. A piaci értékeket a Társaság állandó könyvvizsgálója az éves beszámoló könyvvizsgálata során ellenőrzi.

A tárgyi eszközök piaci értékének meghatározására, az adott eszközre leginkább jellemző körülmények alapján, az alábbi módszerek valamelyikének alkalmazásával kerülhet sor:

- piaci összehasonlításon alapuló módszer
- hozamszámításon alapuló módszer
- újraelőállítási költségen alapuló módszer

A Társaság a fordulónapon az Euro-Immo Expert Kft., valamint a speciális szaktudást igénylő dombóvári ingatlan esetében az Alföldi Szakértő Kft. által készített értékelések alapján határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét. A dombóvári és gyöngyösi ingatlanok esetében piaci összehasonlító módszerrel készült az értékelés. A többi ingatlan esetében a hozamszámításon alapuló módszer szerint készített értékelések alapján határozták meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét.

Az értékelések eredményeképpen a tárgyévben 587.637 eFt nyereség került elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete címén.

A befektetési célú ingatlanok a bankhitelek fedezetét is képezik, így az érintett ingatlanok zálogjoggal és elidegenítési tilalommal terheltek. A konkrét terhekről a 6.6.10 és a 6.8.6 pontok adnak részletes információt.

6.6.2. Immateriális javak, használati jog eszközök és tárgyi eszközök

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Bruttó érték				Záró 2024.12.31
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyv elés	
	2024.01.01				
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Használati jogi eszköz	-	11 278	-	-	11 278
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	7 156		(1 351)	-	5 805
Összesen	7 263	11 278	(1 350)	-	17 190

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Értékcsökkenési leírás				Záró 2024.12.31
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyv elés	
	2024.01.01				
Immateriális javak	107	-	0	0	107
Használati jogi eszköz	-	125			125
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	3 566	913	0	0	4 479
Összesen	3 673	1 038	0	0	4 711
Nettó érték 2023.12.31					3 591
Nettó érték 2024.12.31					12 479

Az immateriális javak és tárgyi eszközök fordulónapi állománya elsősorban számítástechnikai szoftverekből és hardverekből, valamint egy darab személygépkocsiból áll. Továbbá a 2024. évtől kezdődően egy személygépkocsi bérleti szerződés IFRS 16 szerinti használati jogi eszközként kerül kimutatásra.

6.6.3. Befektetési célú ingatlanok hasznosulása

A Társaság nem kötött pénzügyi lízing szerződést egyik tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában sem. A Társaság ingatlanjainak gazdasági élettartama jelentősen meghaladják a megkötött bérleti szerződések időtartamát. E bérleti szerződések szerint a bérlők kötelesek a bérbeadónak bérleti díjat fizetni (amely bérleti díjak jelenértékének összessége nem éri el a mögöttes bérlemények valós értékének 90%-át), a bérbeadó pedig köteles a bérlemény használatát átengedni.

A megkötött szerződések értelmében a bérlőknek nincsen vételi opciójuk a bérleményre sem a bérleti szerződések időtartama alatt, sem a szerződések lejártát követően.

6.6.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként társasági adó, iparűzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adókövetelést vagy -kötelezettséget sem mutat ki a mérlegében, mert ilyen egyenleget nem lehetett azonosítani. A nyereségadóhoz kapcsolódó közzétételeket – tekintettel arra, hogy nem alanya nyereségadónak – mellőzi.

6.6.5. Vevőkövetelések

eFt	Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Nem lejárt	55 625	242 682	40 362	43 773
1-30 nap	31 837	10 339	108	30 414
31-60 nap	129	849	-	3 353
61-90 nap	-	1 516	-	-
91-180 nap	2 723	4 429	-	-
181-360 nap	113	22 052	-	-
360 nap <	30 327	7 954	-	-
Könyv szerinti érték	120 754	289 821	40 470	77 540
Értékvesztés	(33 291)	(28 166)	(407)	-
Összesen	87 463	261 655	40 063	77 540

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke 169.067 eFt-tal csökkent 2023.12.31-éhez viszonyítva. Az eltérés főbb okai:

- a társaság hatékony kintlévőségkezelést folytatott a vevő kintlévőségek csökkentése érdekében

A 360 napot meghaladó követelések nőttek az előző üzleti évhez képest.

A Társaság számviteli politikája szerint 61-90 napos késedelem esetén 10%, 91-180 napos késedelem esetén 50%, 181-360 napos késedelem esetén 75%, 360 napon túli késedelem esetén 100% mértékű értékvesztés (ECL) elszámolására kerül sor. Ez

alapján a fordulónapon 33.291 eFt összegű értékvesztés került kimutatásra a Társaság mérlegében.

6.6.6. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (eFt)	2024.12.31	2023.12.31
Szolgáltatásokra adott előlegek	25 195	25 000
Adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
Egyéb adó- és járulékkövetelések	1	-
ÁFA-követelés	-	43 090
Költségek, ráfordítások elhatárolása (aktív)	1 077	916
Egyéb követelés kapcsolt vállalkozással szemben	941	-
Tartozásátvállalás	-	5 128
Előlegekre, követelésekre elszámolt hitelezési veszteség	(14)	-
Összesen	46 200	93 134

A 2022-es üzleti év során folyósított 25.000 eFt összegű, a felújításra kerülő ingatlanok bérleti összeállítására vonatkozó tanácsadás címén adott előleg továbbra is szerepel a könyveinkben.

A Társaság ezen a pozíción mutatja ki banknál adósságszolgálati tartalékként tartott számlapénzét, mivel az nem felel meg a pénzeszköz (vagy egyenértékese) fogalmának, hisz nem szabadon hozzáférhető nagyon rövid időn belül.

A fenti elemek valós értéke nagyon közel van a tételek könyv szerinti értékéhez.

6.6.7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök között szabad felhasználású bankbetétek szerepelnek, amelyek állománya a következő:

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2024.12.31	2023.12.31
Pénztár	275	22
Folyószámla	87 926	63 552
Felújítási alap számla	29 127	16 560
Bank	117 053	80 112
Pénzeszközök várható hitelezési vesztesége	(17)	-
Összesen	117 311	80 134

Pénzeszköz egyenértékessel a Társaság nem rendelkezett egyik időszak végén sem.

A pénzeszközök valós értéke megfelel a könyv szerinti értéknek.

6.6.8. Alaptőke (jegyzett tőke)

A Társaság alaptőkéje 6.000.000 db (azaz hatmillió darab) egyenként 1.000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű törzsrészcvényből áll. Minden 1.000, - Ft (azaz egyezer forint) névértékű részvény után a részvényest egy szavazat illeti meg. Az alaptőke összege nem változott a vizsgált időszakban.

Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

6.6.9. Eredménytartalék

Az eredménytartalék a felhalmozott eredményt tartalmazza, amelyet a jóváhagyott osztalékkal kell csökkenteni. Az eredménytartalékkal szemben közvetlenül nem került elszámolásra semmi.

6.6.10. Bankhitelek

Pénzüintézet	Hitel típusa	Finanszírozás célja	Folyósítás dátuma	Kamatláb	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	2024.12.31
Raiffeisen Bank Zrt	EXIM refinanszírozási hitel	Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása	2020.10.15	1,35%	64 286	112 500	-	176 786
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Győr)	2020.11.03	1,80%	94 775	404 840	622 056	1 121 671
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Baja, Miskolc, Szekszárd)	2021.04.15	1,80%	57 143	483 874	1 198 549	1 739 566
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2022.03.25	0,50%	121 212	454 546	272 727	848 485
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2023.03.01-től több részletben	1,00%	140 000	455 000	-	595 000
Bankhitelek (részösszeg)					477 416	1 910 760	2 093 332	4 481 508
Hitelekhez kapcsolódó elhatárolások					(175 002)	(374 034)	(53 143)	(602 179)
Összesen								3 879 329

A Társaság minden pénzintézetekkel szemben fennálló hiteltartozása forintban denominált. A fenti táblázatban található kamatlábak fix kamatlábak a kölcsönök teljes futamidejére vonatkozóan (melyek tartalmazzák a Társaság által fizetendő ügyleti kamatot, ügyleti kezelési költséget, azonban nem tartalmazza az SZB GO hitelhez kapcsolódó Garantiqa Hitelgarancia Zrt. 80%-os készfizető kezességvállalásának költségeit). A Társaság által a hitelei után fizetett effektív kamat a 2024-es pénzügyi évben 1,30% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 602.179 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS² alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbség akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra cserélné a Társaság. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbség az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik. E különbség, ha a hitel változatlan formában fut le, folyamatosan csökken.

6.6.11. Kölcsön kapcsolt felektől

Ezen a pozíción a Társaság az anyavállalatától kapott kölcsönét mutatja. A kölcsön alárendelt a bankhitelek tekintetében. A kölcsön kamata a jegybanki alapkamat öt százalékponttal növelt értéke. A kölcsön lejáratára 2026. december 31.

6.6.12. Lízing kötelezettségek

Lízing kötelezettségek (eFt)	Változás				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
	2024.01.01		(Törlesztés)	rövid lejáratra	2024.12.31
Autó lízing		11 278	(91)	(1 821)	9 366
Lízing kötelezettségek (eFt)		11 278	(91)	(1 821)	9 366

²Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

6.6.13. Egyéb kötelezettségek

eFt	2024.12.31	2023.12.31
Bérleti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadék	51 214	49 795
Hitelekhez kapcsolódó elhatárolások	602 179	764 446
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	653 393	814 241
Költségek, ráfordítások elhatárolása (passzív)	10 374	13 903
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 263	2 031
Egyéb adó és járulék kötelezettségek	1 542	34 622
ÁFA-kötelezettség	10 573	-
Egyéb	-	91
Behajtási költségátalány	162	-
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	24 914	50 647

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

- a Társaság az IFRS-ek előírásai szerint az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között tartja nyilván az állami támogatástartalom mellett folyósított pénzügyi hiteleinek támogatott kamata (melynek tartalma: kamat, kezelési költség, IFRS szerint számított hitelekkel kapcsolatos tranzakciós költségek, egyéb tételek), és ezen hitelek felvételkor időpontjára számított piaci feltételek alapján feltételezhetően a Társaság által elérhető (alternatív) piaci kamatozású hitelek közötti különbség nettó jelenértékét; e kötelezettség a hitel törlesztésével párhuzamosan csökken majd, a kamatráfordításokat a kedvezményes kamat terheli (a támogatástartalmat a kamatráfordításból vonja le a Társaság).
- a Társaság üzleti partnerei által a bérleti szerződésükben rögzített feltételek szerint megfizetett egy éven túl esedékes óvadékok összege.

A rövid lejáratú kötelezettségek fordulónapi egyenlege nagyrészt a hitelkamatok és a egyes működési költségek elhatárolását, valamint jövedelem-elszámolási számlán megjelenő munkavállalókkal szembeni kötelezettségeket, valamint a 2025. évben esedékes ÁFA kötelezettséget tartalmazza.

Előző üzleti évben ÁFA követelése volt a Társaságnak.

A fenti tételek valós értéke közel azonos azok könyv szerinti értékével.

6.6.14. Szállítói kötelezettségek

Szállítói kötelezettségek (eFt)	2024.12.31	2023.12.31
Harmadik féllel szemben	47 376	130 401
Gordiusz '95 Zrt	93 393	430
Eprolius Hungary Zrt	199	2 540
WE LOVE MONYO Kft.	476	-
Nem számlázott szállítók	24 488	-
Kapcsolt vállalkozásokkal szemben összesen	118 555	2 970
LISS Zrt	54	31
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	54	31
Összesen	165 985	133 402

A harmadik féllel szembeni szállítói kötelezettségek összege 83.025 eFt-tal csökkent 2023.12.31-hez képest.

A Gordiusz '95 Zrt.-vel szembeni szállítói kötelezettség állománya viszont növekedett, mivel az ingatlan-felújítások – Dombóvár kivételével – befejeződtek, és a szerződés szerinti visszatartások már nem voltak esedékesek, így a kapcsolódó kifizetések a 2024-es évben megtörténtek.

Az összes szállítói kötelezettség 6,06%-kal nőtt.

A fenti tételek valós értéke közel azonos azok könyv szerinti értékével.

6.6.15. Valós érték hierarchia

A Társaság az IFRS 13-nak való megfelelés érdekében kategorizálja a pénzügyi eszközeit és kötelezettségeit azok valós értéke meghatározásához felhasznált adatok alapján, ahol az 1-es szint jelenti azokat az eszközöket és kötelezettségeket, amelyek esetében elérhetőek a szabályozott piacon jegyzett árak, míg a 3-as szint esetében nem megfigyelhetőek az valós érték meghatározásához szükséges tényezők.

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2024.12.31	2023.12.31
Vevőkövetelések	127 526	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	-	49 128
Pénzeszköz és egyenértékeseik	117 311	80 134
Összesen	244 837	468 457
Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2024.12.31	2023.12.31
Banki hitelek	3 879 328	4 121 621
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	288 286	-
Szállítói kötelezettségek	165 985	133 402
Lízingkötelezettség	11 186	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	51 214	50 218
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	2 263	2 122
Összesen	4 398 262	4 307 363

A hierarchiában az egyes eszközök és kötelezettségek az alábbiak szerint helyezkednek el:

	2024.12.31		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	127 526
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	-	25 195
Pénzeszközök és egyenértékesek	117 311	-	-
Eszközök (összesen)	136 311	-	152 721
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	3 879 328
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	-	288 286
Szállítói kötelezettségek	-	-	165 985
Lízingkötelezettség	-	-	11 186
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	51 214
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	2 263
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 398 262

Összehasonlító adatok 2023. évre:

	2023.12.31		
	1.szint	2.szint	3.szint
Pénzügyi eszközök			
Vevőkövetelések	-	-	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	-	30 128
Pénzeszközök és egyenértékesek	80 134	-	-
Eszközök (összesen)	99 134	-	369 323
Pénzügyi kötelezettségek			
Banki hitelek	-	-	4 121 621
Szállítói kötelezettségek	-	-	133 402
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	50 218
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	2 122
Kötelezettségek (összesen)	-	-	4 307 363

6.7. Átfogó eredménykimutatás

6.7.1. Árbevétel

Árbevétel (eFt)	2024.12.31	2023.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	25 644	31 684
Győr	194 230	163 876
Budapest, Gyömrői út 148.	114 219	126 589
Szekszárd	141 377	32 280
Baja	138 530	83 857
Miskolc	104 427	68 172
Dombóvár	7 594	46 109
Összesen	726 020	552 567

Az árbevétel összességében 31,39%-kal növekedett a 2023. évhez képest. A bővüléshez a bérleti díjak értékkövetésén kívül jelentős mértékben hozzájárult a szekszárdi, bajai és miskolci ingatlan-beruházások befejezéséhez kapcsolódó bevételek emelkedése.

Ennek során, 2023. novemberében megnyitott a szekszárdi áruház (Eprolius Center Szekszárd), amely önmagában mintegy 110 millió forinttal növelte a Társaság árbevételét a 2024. üzleti évben; valamint a miskolci áruház kihasználtsága is teljessé vált 2024 tavaszán, amely további mintegy 40 millió forinttal emelte a bevételeket.

A bérleti és üzemeltetési díjak számítási alapja (néhány kivételtől eltekintve) euró, ezért a forint euróval szembeni árfolyam-erősödése forintban kifejezve csökkentette a Társaság bérleti és üzemeltetési díjainak mértékét.

A Társaság a bérleti és üzemeltetési díjak esetében az infláció mértékéhez kötött értékkövetést alkalmaz.

Nem tartalmazza sem az árbevétel, sem a ráfordítások az azonos összegben továbbszámlázott közüzemi díjak összegét, mivel azokat nettó módon kellett megjeleníteni, mert e tekintetben a Társaság ügynökként jár el.

Az árbevétel elszámolásánál sem az értékmeghatározás, sem az időzítés nem igényel különösebb megfontolást, az a bérleti időszaknak megfelelően kerül elszámolásra.

A Társaság tevékenységét szezonális nem jellemzi.

6.7.2. Egyéb működési bevétel

Egyéb működési bevételek eFt	2024.12.31	2023.12.31
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	3 247	680
Kapott késedelmi kamatok	9 768	-
Egyéb működési bevételek	241	37 524
Összesen	13 256	38 204

A társaság 2024. évben különös gondot fordított a kintlévőségek behajtására. Ennek részeként késedelmi kamatok is kiterhelésre kerültek a késedelemmel fizető bérlők felé. Káreseményekkel kapcsolatos bevételeként került elszámolásra egy személygépkocsival történt baleset térítése, valamint a székszárdi parkolóban történt károkozás biztosító általi térítése.

6.7.3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	2024.12.31	2023.12.31
Anyagköltség	6 654	25 652
Karbantartás	54 328	39 582
Szakértői tanácsadás	40 706	12 981
Menedzsment szolgáltatás	29 400	24 000
Tőzsdei költségek	4 279	6 279
Könyvvizsgálat, könyvelési díj, bérszámfejtés	9 756	6 846
Műszaki felülvizsgálat-ellenőrzés	17	-
Egyéb	1 606	1 680
Posta, telefon költsége	912	544
Utazás, közlekedés költsége	153	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	141 157	91 913
Egyéb szolgáltatások értéke	10 059	8 716
Összesen	157 870	126 281

A társaságnál költségnövekedés tapasztalható, a megnövekedett bevételekhez kapcsolódóan nőtt a karbantartási költség, valamint a szakértői tanácsadás is.

Nem tartalmazza sem az árbevétel, sem a ráfordítások az azonos összegben többszámított közüzemi díjak összegét, mivel azokat nettó módon kellett megjeleníteni, mert e tekintetben a Társaság ügynökként jár el.

6.7.4. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2024.12.31	2023.12.31
Bérköltség	14 170	12 580
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 938	20 965
Bérráfordítások	4 181	3 954
Összesen	39 289	37 499

A bérköltség és a bérráfordítások csekély mértékben emelkedtek, amely emelkedést a munkabérek infláció miatti emelése okozta.

A Társaság statisztikai állományi létszáma 2024. évben 1 (azaz egy) fő, míg az igazgatósági, valamint a felügyelőbizottsági és audit bizottsági tagok létszáma további 6 (azaz hat) fő volt (ld. 6.8.3 pont).

6.7.5. Értékcsökkenés és értékvesztés

	2024.12.31	2023.12.31
Használati jogi eszközök	125	-
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	913	913
Értékcsökkenés	1 038	913
Vevőkövetelések értékvesztése	5 531	19 646
Várható hitelezési veszteség (ECL) - előlegek	15	-
Várható hitelezési veszteség (ECL) - pénzeszközök	17	-
Értékvesztés	5 563	19 646
Összesen	6 601	20 559

A Társaság tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés 913 eFt, a használati jogi eszköz után elszámolt értékcsökkenés 125 eFt volt a vizsgált időszakban.

A Társaság számviteli politikája alapján a jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat. A Társaság az egyszerűsített értékvesztés modell esetén a következők szerint határozza meg az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget:

- nem lejárt 1%
- 1-30 napos késedelem esetén 3%

- 31-60 napos késedelem esetén 5%
- 61-90 napos késedelem esetén: 10%
- 91-180 napos késedelem esetén: 50%
- 180 napon túli késedelem esetén: 100%

A tárgydőszakban - elsősorban a 180 napon túli vevőkövetelések állományának növekedése miatt – 5.531 eFt értékvesztés elszámolására került sor.

6.7.6. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A Társaság az Euro-Immo Expert Kft. és az Alföldi Szakértő Kft. által a befektetési célú ingatlanok fordulónapi piaci értékének meghatározására készített értékbecslések alapján 587.637 eFt összegű nyereséget számolt el értékelési különbözete címén (ld. 6.6.1).

6.7.7. Egyéb működési ráfordítások

Egyéb működési ráfordítások eFt	2024.12.31	2023.12.31
Építményadó	29 947	28 974
Telekadó	2 645	2 380
Adott késedelmi kamatok	63	-
Egyéb működési ráfordítások	449	1 335
Összesen	33 104	32 689

Az egyéb működési ráfordítások összetétele érdemben nem változott az előző üzleti évhez képest.

6.7.8. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi bevételek (eFt)	2024.12.31	2023.12.31
Kamatbevétel	2 185	29 726
Árfolyamnyereség (realizált)	7 030	3 213
Árfolyamnyereség (nem realizált)	888	163
Összesen	10 103	33 102
	0	0
Pénzügyi ráfordítások	2024.12.31	2023.12.31
Kamatráfordítás	72 835	63 741
Árfolyamveszteség (realizált)	6 281	12 367
Árfolyamveszteség (nem realizált)	1 290	588
Óvadéki díj	2 207	3 243
Egyéb pénzügyi ráfordítás	423	-
Összesen	83 035	79 939

A Társaság bérleti szerződései túlnyomó részben (96,25%) euróban vannak denominálva, viszont a bérlők mintegy 60,38%-a forintban fizeti a bérleti díjat

A nem realizált árfolyam különbözetek az év végén euróban denominált eszközök és kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékelését tartalmazza.

6.7.9. Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként társasági adó, iparüzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adóráfordítást sem mutat ki az eredményében.

6.8. Egyéb közzétételek

6.8.1. Működési szegmensek

Mivel a Társaság fő tevékenységi köre belföldi ingatlanok fejlesztése és hasznosítása, tárgyidőszaki eredményét a következő működési szegmensek szerint mutatja be:

- ipari ingatlanok: Budapest, Illatos út 7/A. és Budapest, Gyömrői út 148. ingatlanok
- kereskedelmi ingatlanok: győri, miskolci, szekszárdi, bajai és dombóvári³ ingatlanok
- ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolható: az előző két kategóriába nem sorolható általános, valamint továbbá a fejlesztési területnek minősülő gyöngyösi ingatlanra vonatkozó bevételek és költségek-ráfordítások

³ a múltban raktárként hasznosítva, jelenleg részben kereskedelmi rendeltetésű, a felújítást követően Eprolius Center Dombóvár néven áruházként kerül hasznosításra

Az egyes működési szegmensek bevételeinek és eredményének tárgydíszaki alakulását a következő táblázat mutatja:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	139 862	586 157	-	-	726 020
Egyéb működési bevétel	-	1 493	-	11 763	13 256
Anyagjellegű ráfordítások	(12 205)	(71 649)	-	(74 016)	(157 870)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(29)	-	(39 260)	(39 289)
Értéksökkenés és értékvesztés	-	-	-	(6 601)	(6 601)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	190 000	397 637	-	-	587 637
Egyéb működési ráfordítások	(12 424)	(20 231)	-	(449)	(33 104)
Működési eredmény	305 233	893 379	-	(108 563)	1 090 049
Pénzügyi bevételek	-	5 702	-	4 401	10 103
Pénzügyi ráfordítások	(3 275)	(61 567)	-	(18 192)	(83 035)
Adózás előtti eredmény	301 957	837 514	-	(122 354)	1 017 117
Tényleges adóráfördítés	-	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	301 957	837 515	-	(122 354)	1 017 117

Árbevételek levezetése	2024.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	726 020
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
Eredmény levezetése	
Szegmenshez rendelt eredmény	1 139 471
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(122 354)
Összesen	1 017 117

A 2023. évi eredmények a következők voltak:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	158 272	394 295	-	-	552 567
Egyéb működési bevétel	680	37 500	-	24	38 204
Anyagjellegű ráfordítások	(16 045)	(56 158)	-	(54 078)	(126 281)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(25)	-	(37 474)	(37 499)
Értéksökkenés és értékvesztés	(5 627)	(14 019)	-	(912)	(20 559)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(43 358)	120 193	-	-	76 835
Egyéb működési ráfordítások	(12 121)	(20 229)	-	(339)	(32 689)
Működési eredmény	81 801	461 557	-	(92 780)	450 578
Pénzügyi bevételek	-	2 199	-	30 903	33 102
Pénzügyi ráfordítások	(4 040)	(60 139)	-	(15 760)	(79 939)
Adózás előtti eredmény	77 761	403 617	-	(77 637)	403 741
Tényleges adóráfördítés	-	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	77 761	403 617	-	(77 637)	403 741

Árbevételek levezetése		2023.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen		552 567
Szegmenshez nem rendelt bevételek		-
Eredmény levezetése		
Szegmenshez rendelt eredmény		481 378
Szegmenshez nem rendelt eredmény		(77 637)
Összesen		403 741

A Társaság mellőzi a szegmens eszközök és kötelezettségek bemutatását, mert azt a CDO-k nem követik figyelemmel folyamatosan.

A Társaság jelentős vevői (főbb vásárlói) között három olyan partner található, akiknek az általuk generált árbevétele egyenként túllépi a Társaság összes árbevételének 10%-át. Ezek a bevételek a "Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmensben belül 195.367 e Ft értékben kerültek elszámolásra, az „Ipari ingatlanok” szegmensben belül 100.881 e Ft értékben a 2023. évben.

6.8.2. Egy részvényre jutó eredmény

	2024.12.31	2023.12.31
Adózott eredmény (eFt)	1 017 117	403 741
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	6 000 000	6 000 000
Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	169,52	67,29
Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	169,52	67,29

Sem a tárgyidőszakban, sem az előző időszakban az egy részvényre jutó eredményt hígító tényező nem merült fel.

A törzsrészesvények súlyozott átlaga nem változott 2024-2023-as években.

6.8.3. Vezető tisztségviselők, vezető tisztségviselők javadalmazása

Igazgatóság tagjai:

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

Felügyelőbizottság tagjai

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

A tárgyidőszakban a Társaság vezető tisztségviselői a következő javadalmazásban részesültek:

- igazgatóságának tagjai tiszteletdíja bruttó 300e Ft/hó
- felügyelőbizottság tagjai tiszteletdíja bruttó 250e Ft/hó

Megnevezés	Igazgatóság	Felügyelőbizottság	Összesen
Bérek	10 800	9 000	19 800
Juttatások	-	-	-
Összesen	10 800	9 000	19 800

6.8.4. Kapcsolt felek közötti tranzakciók

Társaság megnevezése	Eprolius Hungary Zrt (anyavállalat)	GORDIUSZ 95' Zrt (kapcsolt vállalat)	Living Bread Hungary Kft. (kapcsolt vállalat)	Monyo Brewing Kft. (kapcsolt vállalat)	RIDInvest Kft. (kapcsolt vállalat)
Tárgyidőszaki forgalom	2024.01.01-2024.12.31				
Árbevétel	1 743	23 675	23 025	100 882	225
Anyagköltség	-	-	-	-	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	29 577	3 061	-	-	-
Anyagjellegű ráfordítások	29 577	3 061	-	-	-
Fordulónapi egyenleg	2024.12.31				
Szállítói kötelezettségek	199	93 393	-	-	-

A Társaságnak a tárgyidőszakban az alábbi eredményt, illetve mérleget érintő tranzakciói voltak kapcsolt vállalatokkal szemben: a Gordiusz 95 Zrt. építési tevékenységet végzett, míg a MONYO Brewing Kft. bérlőként van jelen a Budapest, Gyömrői úti ingatlanban.

6.8.5. Fordulónap utáni események

A dombóvári ingatlan rendeltetését részben kereskedelmi rendeltetésűvé módosította az illetékes Hatóság.

6.8.6. Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonális

A Társaság kereskedelmi bank finanszírozási szerződése szerint a finanszírozásban érintett ingatlanok jelzáloggal és elidegenítési tilalommal vannak terhelve, amelyek összege a fordulónapon:

- Budapest, Gyömrői út 148.: 450.000.000 Ft és járulékai
- Baja Csermák Mihály tér 3-4.: 1.800.000.000 Ft és járulékai
- Győr Baross Gábor út 24.: 1.300.000.000 Ft és járulékai
- Miskolc, Király u. 2.: 1.800.000.000 Ft és járulékai

- Szekszárd, Széchenyi út 1-7.: 1.800.000.000 Ft és járulékai
- Budapest, Illatos út 7/A: 1.000.000.000 Ft és járulékai
- Dombóvár, Borsos M. u. 3.: 1.000.000.000 Ft és járulékai

A Társaság pénzügyi intézetekkel szemben fennálló kölcsönszerződéseinek szerint, a Társaság kölcsönei olyan biztosítéki struktúrákat is tartalmaznak, mely biztosítéki elemek nem állnak a Társaság tulajdonában. Ezek között található a Társaság többségi részvénytulajdonával rendelkező Eplus Hungary Zrt. által biztosított értékpapír-óvadék, óvadéki betét, valamint az Eplus Hungary Zrt. kisebbségi részvénytulajdonosa a LISS Zrt. által nyújtott garancia (vállalati készfizető kezességi) biztosítéki elem, továbbá a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. által nyújtott 80%-os készfizető kezességvállalása a Társaság számára folyósításra került 1 milliárd forint összegű Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! hitelhez kapcsolódóan. Ezen biztosítéki elemek közül a Társaság az alábbi tételekre vonatkozóan fizet díjat a biztosítéki elemet nyújtó jogi személyiség számára:

Biztosítékot nyújtó jogi személy	Biztosítéki érték számítási alapja	Biztosítéki érték számítási alapjának értéke 2023.12.31.-ei	A Társaság által a biztosítéki érték cserébe fizetendő éves nettó ügyleti biztosítéki díj
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	1,7 milliárd Ft x 80% = 1,36 milliárd forint	1,3 milliárd forint	0,3% p.a.
Eplus Hungary Zrt.	2022. június 22-én kötött 700 millió forint keretösszegű Széchenyi Beruházási Hitel GO! hitelből folyósított hitelösszeg biztosítékául szolgáltatott banki fedezeti érték, azzal, hogy ennek maximális értéke nem haladja meg a 700 millió forintot.	700 millió Ft	0,75% p.a.

A Társaság kölcsönszerződéseinek állami támogatás-tartalommal rendelkező kölcsönszerződések, mely szerződéseket a Társaság a KAVOSZ Zrt. Széchenyi Kártya Program/Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! alhitelprogram, MNB Növekedési Hitelprogram Hajrá, és EXIM Versenyképességet javító hitelprogram/Jövő exportőrei alhitelprogram keretein belül szerződött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel.

A Társaság kölcsönszerződéseinek tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat, melyek a szokásos piaci gyakorlattal megegyezők. A konkrét terhekről a 6.6.10 és a 6.8.6 pontok adnak részletes információt.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Társaság a Gordiusz95 Zrt.-vel kötött a Társaság tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2024.12.31-i napon a dombóvári ingatlan felújítására vonatkozó szerződés volt nyitott.

A Társaság rendelkezik ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződésekkel, melyek a bajai, dombóvári, miskolci és szekszárdi ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozó megbízásokat tartalmazzák. E szerződések sikerdíj alapú szerződések, így a Társaságnak jutalék díj fizetési kötelezettsége keletkezhet.

A Társaság a fordulónapon nem érintett peres eljárásban.

A bajai nemfizető volt bérlővel szemben felszámolási eljárás van folyamatban 7.103.825,- Ft összegű tőke és járulékai iránt, ami vagyon hiányában egyszerűsített felszámolás szabályai szerint fog lezajlani. További egy nemfizető volt bérlő -Yong Duo Kft. – került felszámolási eljárás alá 2024. évben, amely 22.051.893 Ft követelést érint. Mindkét tételre 100%-os értékvesztés került elszámolásra.

A Társaság kapcsolt vállalkozásának minősülő Gordiusz 95 Zrt három peres eljárásban érintett. A perek jelenleg is zajlanak, azonban a Gordiusz 95 Zrt. menedzsmentje és a jogi képviseletet ellátó ügyvédi iroda véleménye a Gordiusz 95 Zrt. pernyertességét vetíti előre mind a három ügyben, és semmilyen módon nem veszélyezteti a Társaság működését.

A Társaság működésében jelentős szezonális nem tapasztalható.

6.8.7. A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság és nyilvánosan működő részvénytársaság. A Társaság célja, hogy optimális tőkeszerkezet kialakítása mellett megfelelő hozamot és osztalékot biztosítson a befektetőknek.

A Társaság tőkeszerkezetét egyfelől a Ptk., másfelől a Szt. tv. szabályozza.

A Társaság megfelel a Ptk. szabályozásának, hiszen a jegyzett tőke eléri a 20 000 eFt-ot, a saját tőke pedig meghaladja a jegyzett tőke kétharmadát mindkét időszakban.

	2024.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	6 000 000	6 000 000
Saját tőke	7 017 124	6 176 706
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	117%	103%

A SZIT tv. többféle követelményt fogalmaz meg a Társaság működésével kapcsolatosan. Ezek közül a leglényegesebbek a következők:

Követelmény	2024. mutató	2023. mutató
Legalább 5 Mrd eFt induló tőke	6 Mrd	6 Mrd
Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve	97,48%	95,42%
Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve	23,77%	23,10%
Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át	34,68%	39,80%
Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat	Teljesül	Teljesül
Meghatározott nagyságrendű közkézhányad (legalább 25%)	25,22%	25,23%

6.8.8. Saját tőke megfeleltetés

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2024. január-1 én:

IFRS-ek szerinti saját tőke

IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	7 017 124
+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	-
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	-
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	-
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	-
Saját tőke (egyeztetett)	7 017 124

A saját tőke egyes elemei, egyeztetés szerint a következőképpen alakulnak:

IFRS-ek szerinti jegyzett tőke

Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	6 000 000
--	-----------

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
-----------------------------------	---

Lekötött tartalék

Kapott pótbefizetés	-
Saját részvény miatti korlát	-
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
Lekötött tartalék	-

Eredménytartalék

IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	7
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	-
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	-
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	-
+ Áttérési éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal korrigálva	(539 850)
Eredménytartalék (egyeztetett)	(539 843)

Adózott eredmény

Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja	1 017 117
--	-----------

Értékelési tartalék

Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege	-
--	---

Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke	7 017 124
------------------------	-----------

- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(6 000 000)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	539 843
- Adózott eredmény	(1 017 117)
- Lekötött tartalék	-
- Értékelési tartalék	-
Tőketartalék (egyeztetett)	539 851

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

Egyeztetett saját tőke (Szt. 114/B § szerint)

Jegyzett tőke	6 000 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
Tőketartalék	539 851
Eredménytartalék	(539 843)
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	1 017 117
Saját tőke összesen (egyeztetett)	7 017 124

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b. pontja szerint)

Eredménytartalék (egyeztetett)	(539 843)
Tárgyévi adózott eredmény	1 017 117
Befektetési célú ingatlanok (IAS 40) halmozott átértékelési különbözete	(55 579)
Átértékelés halasztott adó hatása	-
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	421 695

A magyar számviteli törvény 114/B §-a szerint a pénzügyi kimutatás tartalmazza a magyar Számviteli törvény szerinti és a fent részletezett elkészítési elvek szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

6.8.9. Pénzügyi kockázatok kezelése

A Társaság eredményét, eszközeinek értékét befolyásolhatják a piaci körülmények, illetve a finanszírozási feltételek változásai, ezért a Társaság e kockázatokat kezeli.

6.8.9.1. Piaci kockázatok

A Társaság a bérleti díjak meghatározásánál a profitmaximalizálás mellett a bérleti díjak hosszú távon való fenntarthatóságára is törekszik, ezért a bérlőkkel lehetőség szerint határozott idejű, hosszú távú, fix bérleti díjakkal és azok értékkövetésével szerződik. A Társaság a piaci legjobb gyakorlatnak megfelelően euró alapú bérleti szerződések megkötésére törekszik. Mindezek ellenére fennáll annak a kockázata,

hogy az így kialakított bérleti díjak a jövőben nem lesznek tartósan elérhetők, bár a Társaság ingatlan portfóliója jelenleg kialakítás alatt van, ahol alapvetően nemzetközi, jó bonitású bérlők lesznek a partnerek, így a Társaság várakozásai szerint a jelenlegi, piaci viszonyokat tükröző bérleti díjak az elkövetkező években jelentősen nem változnak.

Az ingatlanokkal, mint a Társaság jövedelemtermelő eszközeivel kapcsolatban is felmerülhetnek fizikai természetű kockázatok, amelyeket a Társaság vagyon-, felelősségbiztosítás és megfelelő bérlői óvadékolás útján kezel.

Érzékenységvizsgálat az EUR/HUF devizapár vonatkozásában

A Társaság üzletmenetében kiemelt jelentősége van az EUR/HUF devizapár árfolyama alakulásának, mivel hosszú távú, euró alapú bérleti és üzemeltetési szerződésekkel rendelkezik bérlőivel (valamint a jövőben megkötendő bérleti szerződések esetében is a piaci gyakorlatnak megfelelően euróban meghatározott díjakra törekszik), költségei viszont jellemzően forintban keletkeznek, ezért a Társaság adózott eredménye és saját tőke értékére érzékenységvizsgálatot végzett a 2023-as és a 2024-es pénzügyi évre vonatkozóan.

A vizsgálat során a Társaság azt modellezte, hogy az árfolyamváltozás hatása milyen módon érintené az árbevételét és ezen keresztül az adózott eredményt, illetve a saját tőke értékét forintban kifejezve.

A bérleti és üzemeltetési díj jogcímen keletkezett árbevétel euró alapon számított mértéke a teljes bérleti és üzemeltetési díj százalékában az alábbi módon alakul:

	2024.12.31	2023.12.31
Euró alapon számított nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek/összes nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek	96,25%	84,95%

Az érzékenységvizsgálat az alábbi eredményt mutatja:

Társaság adózott eredményére számított érzékenységi vizsgálata az EUR/HUF vonatkozásában			devizapár	
Vizsgált árfolyamváltozás mértéke	Érzékenységvizsgálat árfolyam elmozdulásának iránya		2024	2023
30%	forint gyengülése az euróval szemben		20,3%	34,8%
20%	forint gyengülése az euróval szemben		13,6%	23,2%
5%	forint gyengülése az euróval szemben		3,4%	5,8%
1%	forint gyengülése az euróval szemben		0,7%	1,2%
0%	Alapadatok		0,0%	0,0%
-1%	forint gyengülése az euróval szemben		-0,7%	-1,2%
-5%	forint gyengülése az euróval szemben		-3,4%	-5,8%
-20%	forint gyengülése az euróval szemben		-13,6%	-23,2%
-30%	forint gyengülése az euróval szemben		-20,3%	-34,8%

A Társaság Sajátkezele értékeire számított érzékenységi vizsgálat a forint-euró devizapár vonatkozásában			
Vizsgált árfolyamváltozás mértéke		2024	2023
30%	forint gyengülése az euróval szemben	2,98%	2,28%
20%	forint gyengülése az euróval szemben	1,99%	1,52%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	0,50%	0,38%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	0,10%	0,08%
0%	Alapadatok	0,00%	0,00%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-0,10%	-0,08%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-0,50%	-0,38%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-1,99%	-1,52%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-2,98%	-2,28%

Az érzékenységvizsgálat nem terjedt ki a vizsgált árfolyamváltozás azon esetleges hatásaira, mely a Társaság mérlegtételeiben az esetlegesen bekövetkező árfolyamváltozás miatti átértékeléseket keletkeztetne.

6.8.9.2. Hitelezési kockázat

A Társaság jellemzően jó bonitású, nemzetközi bérlelőkkel köt új bérleti szerződést, és a szerződéskötést mindig megelőzi a partnerek pénzügyi minősítése, valamint a Társaság törekszik arra, hogy bérlelőitől szerződésbiztosítékot kérjen óvadék vagy garancia (bank, vagy anyavállalati) formájában. A Társaság a kintlévőségeket folyamatosan monitorozza, a kintlévőségeket hatékonyan kezeli. A szükséges várható hitelezési veszteséget a Társaság megjelenítette.

A Társaság szabad pénzeszközeit a számlavezető banknál, a Raiffeisen Bank Zrt-nél tartja, amely megbízható, stabil alapokon álló banknak tekinthető.

6.8.9.3. Likviditási kockázat

A Társaság a finanszírozási politikája során a biztonságra törekszik, ezért csak olyan mértékben adósodik el, hogy a bevételei folyamatosan fedezzék a mindenkori adósságszolgálat és a szállítói tartozások összegét. A Társaság a likviditási kockázat kezelését a tartalékok és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi.

A 2024.12.31-ére készített likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2024.12.31	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	117 311	-	-	-	117 311
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	-	46 201	-	-	46 201
Vevőkövetelések	-	127 526	-	-	127 526
Készletek	-	-	-	-	-
Használati jogi eszközök	-	-	11 152	-	11 152
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	11 736 700	11 736 700
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	-	-	1 328	-	1 328
Pénzügyi követelések	117 311	173 726	12 480	11 736 700	12 040 217
2024.12.31	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	24 914	-	-	24 914
Szállítói kötelezettségek	-	165 985	-	-	165 985
Pénzügyi kötelezettségek	-	477 416	-	-	477 416
Hosszú lejáratú kölcsön kapcsolt felektől	-	288 286	-	-	288 286
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	653 393	-	653 393
Lízing kötelezettség	-	1 821	9 366	-	11 186
Bankhitelek	-	-	3 401 913	-	3 401 913
Saját tőke	-	-	-	7 017 124	7 017 124
Pénzügyi kötelezettségek	-	958 422	4 064 671	7 017 124	12 040 217
Halmozott pozíció	117 311	(667 384)	(4 719 576)	-	-

A fenti táblázat nem tartalmazza azokat az összegeket, amelyek a partnerekkel kötött szerződés alapján már 2025. vagy későbbi teljesítésűek, hiszen azok a mérlegben nem szerepelnek.

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2023.december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	80 134	-	-	-	80 134
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	-	93 134	-	-	93 134
Vevőkövetelések	-	339 195	-	-	339 195
Készletek	-	1 265	-	-	1 265
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	10 779 300	10 779 300
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	-	-	3 590	-	3 590
Pénzügyi követelések	80 134	433 594	3 590	10 779 300	11 296 618
2023.december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben vissza- fizetendő	Összesen
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	50 648	-	-	50 648
Szállítói kötelezettségek	-	133 402	-	-	133 402
Pénzügyi kötelezettségek	-	382 964	-	-	382 964
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	814 241	-	814 241
Bankhitelek	-	-	3 738 657	-	3 716 668
Saját tőke	-	-	-	6 176 706	6 176 706
Pénzügyi kötelezettségek	-	567 014	4 552 898	6 176 706	11 296 618
Halmozott pozíció	80 134	(53 286)	(4 602 594)	-	-

6.9. Osztalék

A Társaság Igazgatósága a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény és a számviteli törvény szabályai szerint az eredménytartalék terhére 420,00 millió Ft osztalék fizetésére tervez javaslatot tenni a közgyűlés részére. Ezen osztalékfizetési javaslat elfogadása esetén, részvényenként bruttó 70,00 Ft (azaz hetven forint) osztalék kerül kifizetésre a részvényesek részére a közgyűlést követő 30 kereskedési napon belül.

6.10. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Társaság nem szembesült semmiféle bizonytalansággal, illetve nem kellett semmilyen bonyolultabb kérdést eldöntenie, amikor azt ítélte meg, hogy a befektetései hogyan kezelendők.

A Társaság nem rendelkezik leányvállalatokkal, társult vagy közös vezetésű vállalkozásokkal.

6.11. A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató

Könyvvizsgáló:

- neve: UNIKONTO Kft.
- székhelye: 1092 Budapest, Fővám tér 8. 3. em. 317.
- személyében felelős könyvvizsgáló: Dr. Lakatos László Péter (kamari tagsági szám: 007102)

Könyvvizsgáló díjazása évi 5 320 eFt. Könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást a Társaságnak nem nyújt.

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős számviteli szolgáltatást nyújtó társaság:

- neve: CVA ClearVision Accounting Kft.
- székhelye: 3528 Miskolc, Ipoly u. 18.
- jelen pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős IFRS könyvelő: Réti Hajnalka (regisztrációs szám: 202580)

7. Nyilatkozatok

Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Ezt az éves jelentést az igazgatóság 2025.03.24-én megtárgyalta és a Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági ülést követően közzétételre, valamint a közgyűlés elé terjesztésre engedélyezte.

Felelősségvállalási nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi pénzügyi kimutatás valós és megbízható képet ad az Eprolius Ingatlan Nyrt. kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2025.03.24.

Érdi Zoltán Tamás
az igazgatóság elnöke

Nyíri Szabolcs Gyula
igazgatósági tag