



Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
2022. évi jelentés

Vezetői jelentés

**2022.12.31-ével végződő időszakra vonatkozó, az Európai Unió által befogadott
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerinti, auditált Pénzügyi
Kimutatások**

Tartalomjegyzék

1. Vezetőségi jelentés	4
2. Mérleg	11
3. Átfogó eredménykimutatás.....	12
4. Sajáttőke-változás kimutatás	13
5. Cash-flow kimutatás	14
6. Kiegészítő megjegyzések.....	15
6.1. IFRS-eknek való megfelelés	15
6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma.....	15
6.3. Általános információk	15
6.4. Számviteli politika lényeges elemei.....	18
6.4.1. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei.....	18
6.4.2. Számviteli politika bemutatása: mérleg.....	19
6.4.2.1. Befektetési célú ingatlanok.....	19
6.4.2.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	21
6.4.2.3. Hitelfelvételi költségek	21
6.4.2.4. Pénzügyi instrumentumok	22
6.4.2.5. Jegyzett tőke.....	26
6.4.2.6. Eredménytartalék	26
6.4.3. Számviteli politika bemutatása: mérleg.....	26
6.4.3.1. Árbevétel.....	26
6.4.3.2. Költségek-ráfordítások.....	27
6.4.3.3. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete.....	28
6.4.3.4. Adóráfordítások	28
6.4.4. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás.....	28
6.4.5. Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések	28
6.4.6. Jelentős becslések.....	29
6.5. Az IFRS-ekre való átállás hatása (IFRS 1 alapján előírt közzététel)	29
6.6. Mérleg	30
6.6.1. Befektetési célú ingatlanok.....	30
6.6.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök	32
6.6.3. Befektetési célú ingatlanok hasznosulása	32
6.6.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség.....	33

6.6.5.	Vevőkövetelések.....	33
6.6.6.	Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések.....	34
6.6.7.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	35
6.6.8.	Alaptőke (jegyzett tőke)	35
6.6.9.	Eredménytartalék	36
6.6.10.	Bankhitelek.....	36
6.6.11.	Egyéb kötelezettségek	37
6.6.12.	Szállítói kötelezettségek	38
6.6.13.	Valós érték hierarchia	39
6.7.	Átfogó eredménykimutatás.....	40
6.7.1.	Árbevétel.....	40
6.7.2.	Anyagjellegű ráfordítások	41
6.7.3.	Személyi jellegű ráfordítások.....	42
6.7.4.	Értékcsökkenés és értékvesztés	42
6.7.5.	Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete.....	43
6.7.6.	Egyéb működési ráfordítások	43
6.7.7.	Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások	44
6.7.8.	Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó	44
6.8.	Egyéb közzétételek	44
6.8.1.	Működési szegmensek.....	44
6.8.2.	Egy részvényre jutó eredmény	46
6.8.3.	Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	47
6.8.4.	Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24).....	47
6.8.5.	Fordulónap utáni események.....	48
6.8.6.	Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonáltság	48
6.8.7.	A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés.....	50
6.8.8.	Saját tőke megfeleltetés	51
6.8.9.	Pénzügyi kockázatok kezelése	53
6.8.9.1.	Piaci kockázatok	53
6.8.9.2.	Hitelezési kockázat.....	55
6.8.9.3.	Likviditási kockázat	55
6.9.	Osztalék.....	55
6.10.	A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató.....	55
7.	Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	56

1. Vezetőségi jelentés

Társaságunk a folyamatban lévő beruházások mellett is 494,6 millió forint bérleti és üzemeltetési díj bevételt tudott realizálni a 2022-es év során (36,57% emelkedés az előző időszakhoz képest). A Társaság 2022. évi tevékenységéből eredő működési eredménye 289 millió Ft volt (76,92% emelkedés). A Társaság árbevétel-arányos tisztított működési eredménye 58%, míg a hazai releváns SZIT-nél nem éri el az 50%-ot.

A felújítás alatt lévő ingatlanokon elszámolt 385,76 millió Ft értékvesztés miatt végeredményben -120,17 millió Ft adózott eredményt (veszteséget) jelent a Társaság számára, így az eredményes működés ellenére a Társaság nem tud osztalékot fizetni a részvényeseinek.

A 2022-es évben befejeztük a bajai és miskolci ingatlanok felújítását, valamint megkezdtük a szekszárdi ingatlanon is a munkálatokat.

Szekszárd esetében a mérlegkészítéskor már több bérleti szerződés aláírása is megtörtént, így a Rossmann, a Sinsay és a Fitness 5 üzletek várhatóan nyitni fognak az áruház átadásakor, várhatóan 2023 nyarának végén – ily módon a kiadható bérleményi területek 73,88%-ára van megkötött bérleti szerződés, valamint a Baján is érdekelt nemzetközi élelmiszerkereskedő lánctól szándéknyilatkozat áll rendelkezésre a bérleti szerződés megkötésére vonatkozóan, amelynek következtében már a kiadható bérleményi területek 87,19%-a lesz hasznosítva.

Baján három bérlő már 2022 nyarán megnyitott, míg egy nemzetközi élelmiszerkereskedő láncal hamarosan sor kerül a bérleti szerződés aláírására, így ők várhatóan 2023 őszén nyitják üzletüket, ami teljes kihasználtságot fog jelenteni.

Miskolcra vonatkozóan szintén 2023 tavaszán írtuk alá a bérleti szerződést az LPP-vel, akik várhatóan 2023 nyár végén nyitják meg Sinsay üzletüket a teljes földszinten, ami szintén teljes kihasználtságot jelent.

A beruházással érintett ingatlanok esetében a bérleti szerződéseket a piaci folyamatokat lekövetve sikerült az eredetileg vártnál kedvezőbb feltételekkel megkötni, így javuló jövedelmezőséget várunk.

A 2022-es üzleti év eredményét befolyásoló fontosabb tényezők:

- a Budapest, Gyömrői úti ingatlan bérlői számára lejárt a kedvezményes időszak (+87,7 millió Ft eredményhatás)
- Baján három bérlővel megnyitott az áruház, így a bérleti díjak elkezdtek befolyjni (+12,3 millió Ft eredményhatás)
- a forint euróval szembeni gyengülése (+14,9 millió Ft eredményhatás)

- az értékbecslések alapján a Társaság néhány ingatlanon értékvesztést számolt el (-385,7 millió Ft eredményhatás).

A Társaság üzleti modellje a 2022-es üzleti évben már bizonyította működőképességét, hiszen a nemzetközi kereskedelmi hálózatok a 2022-es év nehézségei (orosz-ukrán konfliktus, energiaárak emelkedése, infláció, stb.) ellenére is terjeszkednek, keresik a vidéki nagyvárosokban az üzletnyitási lehetőségeket, így a Társaság tulajdonában álló ingatlanok vonzó lehetőséget kínálnak számukra. Emiatt a Társaság továbbra is fontolgatja az ingatlanportfólió ilyen irányú továbbfejlesztését.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán kialakult trendek alapján az látszik, hogy a kiskereskedelmi értékesítés a pandémia idején is emelkedni tudott Magyarországon és az elkövetkező időszakban sem várhatunk jelentős visszaesést - szemben akár a környező országokkal. A fizikai boltok továbbra is uralják a hazai kiskereskedelmi értékesítéseket, az online kereskedelem pandémia alatti további erősödése ellenére is megőrizték piacvezető pozíciójukat (akár 90%-ot meghaladó lehet ennek az aránya) mindamelllett, hogy az ún. footfall mutató¹ kismértékű csökkenést mutat, amely arra utalhat, hogy a vásárlók célzottabban lépnek be egy-egy áruházba. A magyar piac továbbra is vonzó a nemzetközi márkák számára, akik folyamatosan lépnek be Magyarországra, áruházakból viszont nincs túlkínálat, kiváltképpen vidéken, hiszen az áruházak mintegy fele Budapesten helyezkedik el, a vidéki áruházak nagy része pedig inkább a 100 ezer lakosnál nagyobb településeken található. A Társaság fejlesztései szempontjából érdekes vármegyékben (elsősorban Tolna és Bács-Kiskun) a penetráció szintje a legalacsonyabb, így ezeken a lokációkon is kiemelt a kereslet a Társaság ingatlanaira. Az is látszik, hogy az építőipari kockázatok és az emelkedő kamatok miatt kevesebb ingatlanfejlesztés és felújítás kezdődik meg, így korlátozott lehet a kínálat, ami kínálati piac kialakulásához vezethet, hiszen a nemzetközi bérlők továbbra is terjeszkednek, ami mellé új márkák is folyamatosan jelennek meg a piacon.

Általánosságban elmondható, hogy az üzleti modellünk válságálló, hiszen a bérleti szerződéseink szinte kivétel nélkül euróban kerültek megkötésre, így a forint euróval szembeni gyengülése a forintban kimutatott árbevételt növeli, valamint a bérleti szerződések döntő többsége értékkövetést tartalmaz, így az a megugró infláció negatív hatásait ellensúlyozza.

Ingotlanportfólió és nettó eszközérték

Az a tény, hogy a Társaság már a felújítások, a portfólióépítés fázisában is szignifikáns (átértékelésektől tisztított) működési eredményt tudott elérni annak köszönhető, hogy az ingatlanportfóliója jól kialakított, és a kereskedelmi ingatlanok szegmensében nagy a potenciál. A Társaság ingatlanainak kihasználtsága a folyamatban lévő felújítások mellett is 73,4%-os, a bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő (WAULT²)

¹ Egy boltba vagy bevásárlóközpontba adott idő alatt belépő emberek száma.

² WAULT: bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő, amelynek számítása során az összes bérleti szerződés súlyozott átlagos hátralévő futamidejét és a futamidő végéig esedékes bérleti díjakat veszi a Társaság figyelembe

pedig 6,64 év a teljes portfólióra vetítve. Ezen értékek 2023-ban a szekszárdi ingatlanra vonatkozó bérleti szerződések megkötését követően jelentősen javulni fog.

A budapesti ingatlanok (Illatos út és Gyömrői út) teljes kihasználtság mellett működnek, a bérlők működésében 2022-es év elején tapasztalt iparági nehézségek ugyan nem szűntek meg, de az érintett bérlők a mérlegkészítésig tudták rendezni az elmaradt számláikat.

Győrben továbbra is 91,4%-os kihasználtság mellett rendben működik az áruház, piaci hozam feletti megtérüléssel. A jelenleg bérlő nélküli terület hasznosítása érdekében a Társaság megtette a megfelelő lépéseket, így az üres bérlemény várhatóan 2023 második felében kiadásra kerül.

A bajai áruház 2022 júliusában három bérlővel megnyitott, a negyedik bérlőként a egy nemzetközi lánchoz tartozó élelmiszerüzlet fog megnyitni, várhatóan 2023 második felében.

A miskolci ingatlan vonatkozásában a Társaság 2023 tavaszán írta alá a bérleti szerződést az LPP Csoporttal, amely így a teljes földszinten Sinsay üzletet fog nyitni, várhatóan 2023. augusztusában. Ezzel a miskolci ingatlan kihasználtsága 100%-os lesz.

Szekszárdon a beruházás zajlik, az áruház nyitásának várható ideje 2023 nyár vége. Az építőiparban tapasztalható rendkívüli áremelkedés a szekszárdi beruházást sem kerülte el, így a beruházás költségvetése az előzetesen tervezetthez képest jelentősen megemelkedett. A bérlőcseréknek köszönhetően, és mert az ingatlannal kapcsolatos hozamokban volt tartalék, várhatóan a piaci hozamokat a szekszárdi ingatlan tekintetében is felül tudjuk múlni.

Dombóváron a jelenlegi bérlővel szerződést hosszabbítottunk, így 2024. március 31-ig változatlan feltételek mellett hasznosítjuk az ingatlant. A tervezett átépítés ezt követően indul meg, a jelenlegi tervek szerint 2024. IV. negyedévi nyitással. A leendő bérlőkkel folyamatosak a tárgyalások, a legjobb bérlői mix kialakítása a cél.

2022 szeptemberében a Társaság tulajdonába került egy fejlesztési telek Gyöngyösön, amelyre zöldmezős beruházás keretében áruházat tervezünk építeni. A beruházás a tervek szerint 2025-ben indul.

Az ingatlanportfólió nagysága a hozamszámítás módszerével értékelve és a beruházásokra adott előlegeket figyelembe véve 9,55 milliárd Ft, míg a hitelállomány 2022.12.31-én 4,26 milliárd Ft volt, így az ingatlanállomány becsült nettó eszközértéke 5,29 milliárd Ft.

Azon túlmenően, hogy a Társaság az értékbecsléseket elfogadta, a Társaság menedzsmentjének véleménye szerint az értékbecslések során az értékbecslő által feltételezett gazdasági folyamatok, mutatók a valószínűsíthetően bekövetkezőnél jelentősen visszafogottabbak, valamint nem számolt a várható növekedési ütemmel,

így a Társaság menedzsmentjének várakozásai szerint az ingatlanok értéke emelkedést fog mutatni az elkövetkező években.

Finanszírozás

A Társaság hitelállománya 2022.12.31-én 4,26 milliárd forint volt, amelyek rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forint hitelekből tevődnek össze. Jelenleg a hitelszerződések értelmében tőketörlesztést csak kis mértékben fizet a Társaság, így is javítva az érintett ingatlanok felújítására rendelkezésre álló likvid eszközöket.

A 2022. június 22-én a Széchenyi Beruházási Hitel GO! program keretében kötött 700 millió forint összegű hitelszerződés első lehívásai 2023. márciusában történtek meg és a szekszárdi beruházás finanszírozását szolgálják.

A jelenlegi hitelszerződéseink alapján kijelenthető, hogy a tervezett felújításokat a megemelkedett beruházási költségek mellett is további forrás bevonása nélkül tudja megvalósítani a Társaság azzal, hogy a gyöngyösi ingatlan esetében, a beruházás időzítése miatt, a finanszírozási struktúra még nem eldöntött.

Előrejelzés

2023Q2	Baja, Miskolc és Szekszárd vonatkozásában minden bérleti szerződés aláírásra kerül
2023Q3	Miskolcon kialakul a 100%-os kihasználtság Szekszárd áruház nyitása
2023Q4	Győr kihasználtság 100%-os Baja kihasználtság 100%-os
2024Q1	Szekszárd kihasználtság 100%-os
2024Q2	Dombóvár felújítás megkezdődik
2024Q4	Dombóvár nyitás
2025Q2	Gyöngyös fejlesztés megkezdődik

A Társaság üzletmenete alapján, kiegészülve a fenti események megvalósulásával, a Társaság menedzsmentje az alábbiak teljesülését várja:

	2023	2024	2025	2026
GLA (Gross Leasable Area)	19 787	19 787	20 387	23 387
Kihasználtság (%)	79%	85%	98%	99%
eFt				
Értékesítés nettó árbevétele	609 442	844 137	1 089 870	1 336 235
<i>Ebből GRI (Gross Rental Income = nettó bérleti és üzemeltetési díjbevételek)</i>	<i>609 442</i>	<i>844 137</i>	<i>1 089 870</i>	<i>1 336 235</i>
<i>Ebből egyéb</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyéb működési bevétel	0	0	0	0
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete*	160 669	214 226	231 581	272 482
Működési eredmény	531 244	823 821	1 105 132	1 363 852
Adózott eredmény	456 414	749 973	939 573	1 204 038
Befektetési cash-flow	1 262 413	715 791	1 851 241	139 919

*becslés

A Társaság várakozásaira negatívan hatott a beruházások időbeni eltolódása, illetve a beruházások költségvetésének árváltozás miatti emelkedése, valamint az energiahatékonysági beruházások támogatására megítélt összeg kifizetése kérdésessé vált. A későbbi befejezés miatt a kihasználtság is később éri el a maximumát, illetve az árbevétel sem tud az eredetileg tervezett ütemben felépülni, amire az is hat, hogy a jelenleg az euróhoz viszonyítva relatíve erős forint miatt alacsonyabb forintértékkel számol a Társaság.

A kiemelkedően magas infláció és a hosszútávon várhatóan gyengülő forint javítja a Társaság árbevételére és eredményére vonatkozó kilátásokat.

Kockázatok

Az ingatlanportfólió egy részének felújítása zajlik, illetve két ingatlan esetében még csak tervezési fázisban van, ezért a legnagyobb kockázat az építőiparral van összefüggésben, főként a projektek megvalósításának költsége és időtartama és így a nyitás esetleges késedelme miatt. Ezt a kockázatot mérsékli az a tény, hogy a Társaság és a fővállalkozója között intenzív a transzparens kommunikáció, így a fejlesztések lefutása sokkal kiszámíthatóbb. Az állami beruházások leállítása javíthatja a Társaság pozícióját a vállalkozókkal folytatott tárgyalások során.

A felújítással, bérlői 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 bérlők megnyitására, annak időpontjára vonatkozóan.

További kockázati tényező a gazdasági növekedés lassulása, egy esetleges recesszió, a magas infláció, az elszabaduló energiaárak, az ebből következő

e↑prolius

vásárlóerő csökkenése és az emiatt bekövetkező kiskereskedelmi forgalom visszaesése, amely közvetetten kihathat a Társaság eredményére.

E kockázatok közül a megugró energiaárak érdemben nincsenek hatással a Társaság gazdálkodására, hiszen azokat teljes egészében továbbhárítja a bérlőkre, azzal, hogy a fizetendő összeget a Társaságnak finanszíroznia kell, amíg a továbbszámlázás nem történik meg, illetve nem kerül kiegyenlítésre a számla (ez alól kivétel a dombóvári ingatlan, ahol a bérleti szerződés értelmében a bérlőnek fix összeget kellett fizetnie, az afölötti részt a Társaság vállalta magára).

Az infláció önmagában semleges hatású a Társaságra, hiszen az emelkedő költségeket kompenzálja az értékkövetés miatt emelt bérleti díj. Viszont közvetetten, a kiskereskedelmi forgalom esetleges visszaesése esetén nehézségek keletkezhetnek a bérlői oldalon. Annak is lehet kockázata, hogy nem minden esetben tudja a Társaság érvényesíteni a piaci áremelkedést a bérleti díjakban az indexálás során. Mindezen kockázati tényezők miatt is előnyös, hogy a Társaság nemzetközi kereskedelmi bérlőkkel szerződik, mert ezek a bérlők nagyobb valószínűséggel vészelik át ezt az időszakot.

A jövőbeni fejlesztéseinket tekintve a kiemelkedően 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.



EPROLIUS INGATLAN NYRT.

PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2022. december 31-én végződő pénzügyi évre

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

auditált

2. Mérleg

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2022.12.31	2021.12.31
ESZKÖZÖK			
Befektetési célú ingatlanok	6.6.1	8 859 058	8 539 987
Befektetési célú ingatlanokra adott előlegek	6.6.1	689 942	54 669
Befektetési célú ingatlanok	6.6.1	9 549 000	8 594 656
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	6.6.2	3 153	4 066
Éven túli eszközök összesen		9 552 153	8 598 722
Készletek	-	1 082	4 630
Vevőkövetelések	6.6.5	245 684	147 622
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.6.6	109 290	103 853
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6.6.7	340 607	535 043
Forgóeszközök összesen		696 663	791 148
Összesen		10 248 816	9 389 870
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK			
Alaptőke (jegyzett tőke)	6.6.8	6 000 000	6 000 000
Eredménytartalék	6.6.9	-227 034	-106 862
Saját tőke összesen		5 772 966	5 893 138
Bankhitelek	6.6.10	3 455 848	2 910 387
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6.6.11	739 841	414 187
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		4 195 689	3 324 574
Pénzügyi kötelezettségek	6.6.10	94 589	64 286
Szállítói kötelezettségek	6.6.12	170 807	94 122
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.6.11	14 765	13 750
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		280 161	172 158
Összesen		10 248 816	9 389 870

3. Átfogó eredménykimutatás

eFt	Kiegészítő magyarázatok	2022.01.01- 12.31	2021.01.01- 12.31
Árbevétel	6.7.1	494 595	494 546
Egyéb működési bevétel	-	751	22 156
Anyagjellegű ráfordítások	6.7.2	-137 179	-300 712
Személyi jellegű ráfordítások	6.7.3	-33 210	-24 912
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.7.4	-8 199	-2 173
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	6.7.5	-385 755	359 697
Egyéb működési ráfordítások	6.7.6	-27 700	-25 525
Működési eredmény		-96 697	523 077
Pénzügyi bevételek	6.7.7	53 115	7 703
Pénzügyi ráfordítások	6.7.7	-76 591	-55 682
Adózás előtti eredmény		-120 173	475 098
Tényleges adóráfordingítás	6.7.8	0	0
Halasztott adó	6.7.8	0	0
Adózott eredmény		-120 173	475 098
Egyéb átfogó jövedelem	-	0	0
Teljes átfogó jövedelem		-120 173	475 098
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	6.7.10	6 000 000	4 958 014
Egy részesvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	6.7.10	-20,03	95,82
Egy részesvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	6.7.10	-20,03	95,82

4. Sajáttőke-változás kimutatás

eFt	Alaptőke (jegyzett tőke)	Eredmény- tartalék	Saját tőke összesen
Kiegészítő magyarázatok	6.6.8	6.6.9	
2021.01.01	3 695 000	-539 850	3 155 150
Tőkeemelés	2 305 000	-10 746	2 294 254
Osztalék	0	-31 364	-31 364
Tárgyidőszaki eredmény	0	74 977	74 977
2021.06.30	6 000 000	-506 982	5 493 018
Tárgyidőszaki eredmény	0	400 120	400 120
2021.12.31	6 000 000	-106 862	5 893 138
Tárgyidőszaki eredmény	0	-120 173	-120 173
2022.12.31	6 000 000	-227 035	5 772 965

5. Cash-flow kimutatás

eFt	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
Adózás előtti eredmény	-120 173	475 098
Nettó kamatráfordítás	37 459	52 883
Értékcsökkenés és értékvesztés	8 200	2 173
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	385 755	-359 697
Hitelek: tranzakciós költség	-5 587	-2 963
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	-3 246	-4 785
Pénzmozgással nem járó tételek	385 122	-365 272
Készletek	3 548	55 031
Vevőkövetelések harmadik féllel szemben	-113 490	-110 003
Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	8 142	-8 142
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	-5 437	-53 373
Szállítói kötelezettségek	76 685	10 462
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-27 694	4 461
Nettó forgótőke változása	-58 246	-101 564
Kapott kamat	24 430	72
Működési cash-flow	268 592	61 217
Befektetett eszközök beszerzése	-1 340 099	-1 178 836
Befektetési cash-flow	-1 340 099	-1 178 836
Tőkeemelés	0	5 427
Fizetett osztalék	0	-31 364
Hitelfelvétel	1 000 000	1 828 025
Hiteltörlesztés	-64 286	-210 582
Fizetett kamat	-61 889	-52 955
Finanszírozási cash-flow	873 825	1 538 551
Pénzeszközök változása	-197 682	420 932
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése	3 246	4 785
Pénzeszközök mérleg szerinti változása	-194 436	425 717
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: fordulónapi egyenleg	340 607	535 043

6. Kiegészítő megjegyzések

6.1. IFRS-eknek való megfelelés

A Társaság a pénzügyi kimutatásait az IFRS-ek szerint állította össze. A Társaságnak az ez első olyan éves pénzügyi kimutatása, amelyet az IFRS-ek szerint készít el (teljes pénzügyi kimutatás korábban az IFRS-ek szabályrendszere szerint nem készült). Egy alkalommal már készített tömörített pénzügyi kimutatásokat az IFRS-ek alapján a Társaság. Korábban az általános magyar számviteli szabályok alapján készítette el pénzügyi kimutatásait a Társaság.

Az első alkalmazással kapcsolatos közzétételeket a 6.5 pont tartalmazza.

6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma

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. Konszolidált pénzügyi kimutatások nem készülnek.

6.3. Általános információk

Név: Eplus 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 utca 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.

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).

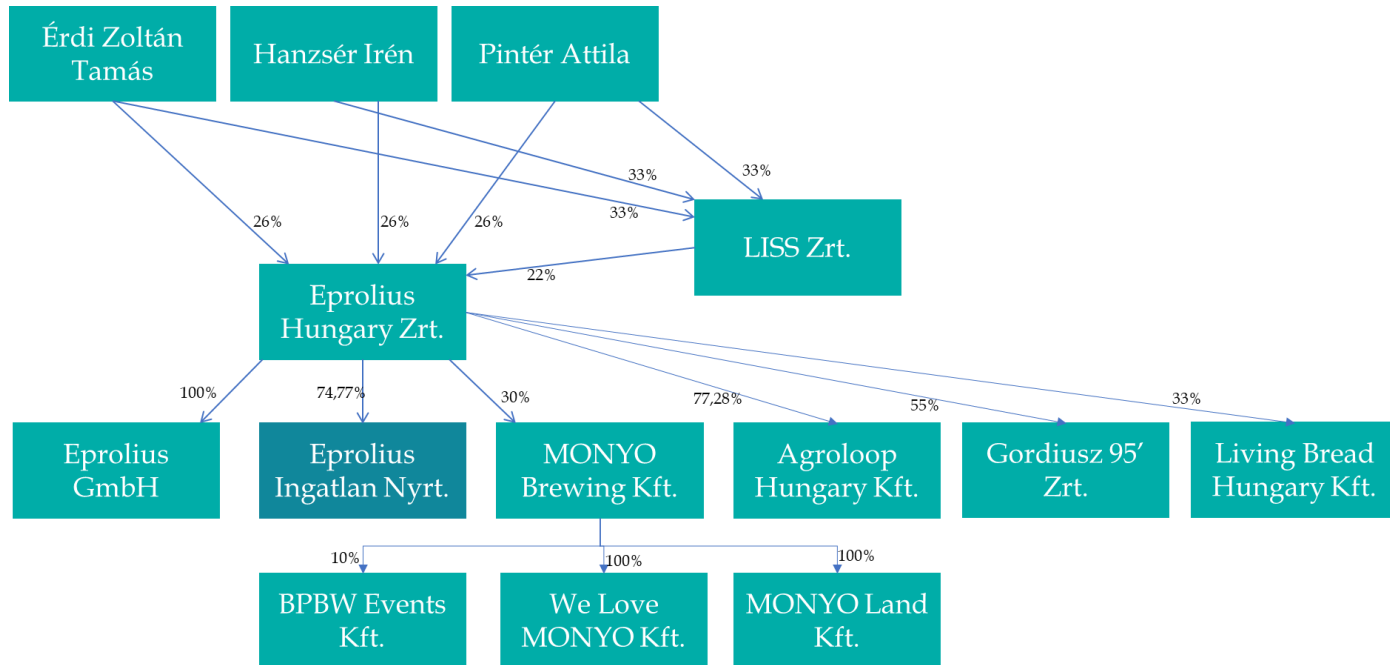
A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozási formája 2021.12.30-án szűnt meg, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021.12.31-ével szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vette nyilvántartásba a Társaságot.

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 és a <https://kozzetetelek.mnb.hu/> weboldalon érhetők el.

A Társaság fő tulajdonosának érdekkörébe tartozó cégcsoport tulajdonosi struktúrája
2022.12.31-én az alábbi volt:



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

- Eprólius Hungary Zrt. (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A; cégjegyzékszám: 01-10-140062; adószám: 26581651-2-43)
- 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)
- Eprólius GmbH (székhely: Gonzagagasse 17 (c/o Auditreu), 1010 Wien, Österreich; UID nummer: ATU74070818)

6.4. Számviteli politika lényeges elemei

6.4.1. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásai az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának értelmezéseivel (IFRIC) összhangban készülnek.

E Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) tartalmazzák: az Európai Unió által befogadott, a Nemzetközi Számviteli Standard Testület („IASB”) által kiadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokat („IFRS”), valamint a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság („IASC”) által kiadott Nemzetközi Számviteli Standardokat („IAS”).

Tartalmazzák továbbá, az EU által jóváhagyott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottság („IFRS Interpretation Committee”) és az Állandó Értelmezési Tanács („SIC”) értelmezéseit („IFRIC”-ek és „SIC”-ek).

A pénzügyi kimutatások a Társaság pénzügyi helyzetének és gazdasági teljesítményének strukturált megjelenítésére szolgálnak, valamint információt nyújtanak a felhasználók széles köre számára gazdasági döntéseik meghozatala során.

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.

A pénzügyi kimutatások az alábbi részeket tartalmazzák:

- mérleg

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

6.4.2. Számviteli politika bemutatása: mérleg

6.4.2.1. 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.

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, 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.

6.4.2.2. 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.

A személygépkocsik esetében a maradványérték egységesen a bekerülési érték 15%-a.

6.4.2.3. 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.

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 eszközhöz 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.

6.4.2.4. 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 késnek, 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 visszatorolni.

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	0,0%
1-30 nap	0,0%
31-60 nap	0,0%
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 tükröződjenek, 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 beszédni 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

6.4.2.5. 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 a jegyzett tőke értékét (elsősorban a tőketartalékot, ha van, ha nincs, akkor az eredménytartalékot) csökkentik.

6.4.2.6. Eredménytartalék

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

6.4.3. Számviteli politika bemutatása: mérleg

6.4.3.1. 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 elkötelezettek 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.

6.4.3.2. Költségek-ráfordítások

A Társaságnál költségnemek szerint csoportosítva történik a ráfordítások nyilvántartása:

- anyagjellegű ráfordítások
- személyi jellegű ráfordítások
- értékcsökkenés és értékvesztés
- befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete
- egyéb működési ráfordítások

6.4.3.3. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A befektetési célú ingatlanok nyilvántartási és az 1.1.2.1 pont szerinti valós piaci értékének különbözete az átfogó eredménykimutatásban a működési eredmény részét képezi.

6.4.3.4. 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.

6.4.4. 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

6.4.5. 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

6.4.6. 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 vevőkövetelésekre kiszámított értékvesztés és az ezzel kapcsolatos eredményhatás szintén becslés eredménye, amely jelentősen módosíthatja a mérlegértéket és az eredményt.

6.5. Az IFRS-ekre való átállás hatása (IFRS 1 alapján előírt közzététel)

Mivel a Társaság részvényei 2021. decemberében bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsde szabályozott kereskedési piacára, a Társaságnak a 2022. üzleti évtől

kezdve az IFRS-ek alapján kell nyilvántartásait vezetni. Az IFRS-ekre való átállás napja az összehasonlító időszak első napja, vagyis 2021. január 1.

Az áttérés napjára, valamint az összehasonlító időszak utolsó napjára vonatkozó tőke- és eredményadatok Számv. tv. és IFRS szerinti megfeleltetését a következő táblázatok tartalmazzák:

2021.01.01 (eFt)	Számv. tv.	Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenési leírása: visszavezetés	Vevőkövetelések korosítás szerinti értékvesztése	Nem monetáris devizás tételek átértékelése: visszavezetés	Hitelek: tranzakciós költség: visszavezetés	IFRS
Jegyzett tőke	3 695 000	0	0	0	0	0	3 695 000
Eredménytartalék	42 115	-590 726	7 891	-124	994	0	-539 850
Tárgydőszaki eredmény	0	0	0	0	0	0	0
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	3 737 115	-590 726	7 891	-124	994	0	3 155 150

2021.12.31 (eFt)	Számv. tv.	Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenési leírása: visszavezetés	Vevőkövetelések korosítás szerinti értékvesztése	Nem monetáris devizás tételek átértékelése: visszavezetés	Hitelek: tranzakciós költség: visszavezetés	IFRS
Jegyzett tőke	6 000 000	0	0	0	0	0	6 000 000
Eredménytartalék	5	-590 726	7 891	-124	994	0	-581 960
Tárgydőszaki eredmény	-133 000	359 697	243 732	1 859	-153	2 963	475 098
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	5 867 005	-231 029	251 623	1 735	841	2 963	5 893 138

2021.01.01-12.31 (eFt)	Számv. tv.	Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenési leírása: visszavezetés	Vevőkövetelések korosítás szerinti értékvesztése	Nem monetáris devizás tételek átértékelése: visszavezetés	Hitelek: tranzakciós költség: visszavezetés	IFRS
Tárgydőszaki eredmény	-133 000	359 697	243 732	1 859	-153	2 963	475 098

6.6. Mérleg

6.6.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	Befejezetlen beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Átértékelés piaci értékre	2022.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	349 000	1 669	0	229 331	580 000
Győr	2 351 858	0	0	428 142	2 780 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 138 709	0	0	341 291	1 480 000
Szekszárd	1 529 100	39 808	81 597	-420 505	1 230 000
Baja	1 005 741	284 007	453 509	-333 258	1 409 999
Miskolc	1 248 644	68 655	154 837	-223 135	1 249 001
Dombóvár	962 271	350	0	-407 621	555 000
Gyöngyös	0	265 000	0	0	265 000
Összesen	8 585 323	659 489	689 943	-385 755	9 549 000

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	Befejezetlen beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Átértékelés piaci értékre	2021.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	325 433	1 350	0	23 567	350 350
Győr	2 102 944	0	0	247 056	2 350 000
Budapest, Gyömrői út 148.	991 062	0	0	78 938	1 070 000
Szekszárd	1 550 421	4 893	0	-21 321	1 533 993
Baja	953 207	15 733	54 669	52 534	1 076 143
Miskolc	1 270 662	3 255	0	-22 018	1 251 899
Dombóvár	961 329	0	0	942	962 271
Gyöngyös	0	0	0	0	0
Összesen	8 155 058	25 231	54 669	359 698	8 594 656

A befektetési célú ingatlanok állománya – ráaktiválás útján - 70.567 eFt-tal nőtt a vizsgált időszakban a győri, valamint a Budapest, Gyömrői úti ingatlanon végzett beruházások üzembe helyezése miatt.

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 értéken értékelni.

A piaci értékek meghatározására szakértői nyilatkozat, 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. által készített értékelések alapján határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét, amelyek

eredményeképpen a tárgyévben -385.755 eFt került elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete címén. A gyöngyösi ingatlan esetében a Társaság nem látta szükségesnek az átértékelést, mert a tulajdonszerzést követően nem telt el három hónap.

Azon túlmenően, hogy a Társaság az értékbecsléseket elfogadta, a Társaság menedzsmentjének véleménye szerint az értékbecslések során az értékbecslő által feltételezett gazdasági folyamatok, mutatók a valószínűsíthetően bekövetkezőnél jelentősen visszafogottabbak, valamint nem számolt a várható növekedési ütemmel, így a Társaság menedzsmentjének várakozásai szerint az ingatlanok értéke emelkedést fog mutatni az elkövetkező években.

A befektetési célú ingatlanok a bankhitelek fedezetét is képezik. A konkrét terhekről a 6.8.6 pont ad információt.

6.6.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Bruttó érték					Nettó érték
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró	Záró
	2021.01.01				2022.12.31	2022.12.31
Immateriális javak	107	0	0	0	107	0
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	5 806	0	0	0	5 806	3 153
Összesen	5 913	0	0	0	5 913	3 153

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Terv szerinti	Terven felüli	Csökkenés	Záró
	2021.01.01				2022.12.31
Immateriális javak	107	0	0	0	107
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	1 741	912	0	0	2 653
Összesen	1 848	912	0	0	2 760

Az immateriális javak és tárgyi eszközök fordulónapi állománya döntően a számítástechnikai szoftverek és hardverek, valamint 1 db személygépkocsi értékét takarja. A vizsgált időszakban új beszerzésre nem került sor.

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, iparüzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adókövetelést vagy -kötelezettséget sem mutat ki a mérlegében. A nyereségadóhoz kapcsolódó közzétételeket – tekintettel arra, hogy nem alanya nyereségadóznak – mellőzi.

6.6.5. Vevőkövetelések

eFt	Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
nem lejárt	219 136	119 531	0	2 714
1-30 nap	18 156	2 155	0	2 714
31-60 nap	5 095	7 377	0	2 714
61-90 nap	776	11 415	0	0
91-180 nap	2 499	0	0	0
181-360 nap	5 393	236	0	0
360 nap <	3 149	0	0	0
Könyv szerinti érték	254 204	140 714	0	8 142
Értékvesztés	-8 520	-1 233	0	0
Összesen	245 684	139 481	0	8 142

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke 113.490 eFt-tal nőtt 2021.12.31-éhez viszonyítva. Az eltérés főbb okai:

- értékesítés árbevétele növekedésének hatása
 - o bérlők körének bővülése,
 - o meglévő bérlők bérleti díjainak növekedése (melyet részben a forint euróval szembeni gyengülése, részben pedig a bérleti díjak infláció mértékéhez kötött emelése magyaráz), valamint
 - o továbbszámlázott (főként közmű típusú) költségek növekedése.
- a lejárt követelések állományának 13.855 eFt-os növekedésének oka: technikai jellegű, amelyről a Társaság egyeztet az érintett bérlőkkel

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 elszámolására kerül sor. Ez alapján a fordulónapon 8.520 eFt összegű értékvesztés került kimutatásra a Társaság mérlegében.

A Társaságnak nem volt kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelése a fordulónapon.

6.6.6. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (eFt)	2022.12.31	2021.12.31
üggyédi letét	37 500	37 500
szolgáltatásokra adott előlegek	25 000	365
adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
egyéb adó- és járulékkövetelések	14 526	0
áfa-követelés	12 138	4 254
költségek, ráfordítások elhatárolása	1 125	1 775
bevételek elhatárolása	1	17 630
tartozásátvállalás	0	23 329
Összesen	109 290	103 853

Az egyéb követelések között került kimutatásra a miskolci, bajai és szekszárdi ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó 37.500 eFt értékű ügyvédi letét.

A tárgyidőszakban 25.000 eFt összegű előleg folyósítására került sor felújításra kerülő ingatlanok bérlői összeállítására vonatkozó tanácsadás címén.

A Társaság ezen a pozíción mutatja ki banknál adósságszolgálati tartalékként tartott számlapénzét, mivel az nem felel meg a pénzügyi instrumentum 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 (eFt)	2022.12.31	2021.12.31
Pénztár	0	0
folyószámla	337 177	534 524
üzemeltetési számla	2 911	0
felújítási alap számla	519	519
Bank	340 607	535 043
Összesen	340 607	535 043

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 egyenként 1.000 Ft névértékű törzsrészcsevényből áll. Minden 1.000 Ft 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 konkrétan nem került elszámolásra semmi.

6.6.10. Bankhitelek

Pénzintézet	Hitel típusa	Finanszírozás célja	Folyósítás dátuma	Kamatláb	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	2022.12.31	
Raiffeisen Bank Zrt.	EXIM refinanszírozási hitel	Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása	2020.10.15	1,35%	64 286	241 071	0	305 357	
Raiffeisen Bank Zrt.	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Győr)	2020.11.03	1,80%	0	383 963	830 175	1 214 138	
Raiffeisen Bank Zrt.	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozására (Baja, Miskolc, Szekszárd)	2021.04.15	1,80%	0	265 651	1 473 915	1 739 566	
Raiffeisen Bank Zrt.	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2022.03.25 2022.04.06	0,50%	30 303	484 848	484 848	999 999	
Bankhitelek (részösszeg)						94 589	1 375 533	2 788 938	4 259 060
Hitelek kamattámogatása								-700 074	
Tranzakciós költségek								-8 549	
Összesen								3 550 437	

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 2022-es pénzügyi évben 1,62% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 1.779.803 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS³ alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbség akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra

³Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

cserélné a Társaság. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbözet az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik.

A Társaság 2022.06.22.-én 700 millió forint összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel, amely kölcsönt a Társaság a KAVOSZ Pénzügyi Szolgáltatásokat Közvetítő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által meghirdetett Széchenyi Kártya Program/Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! alhitelprogramjának keretén belül venne igénybe. A fentiekkel összhangban a kölcsön állami támogatástartalommal rendelkezik. A kölcsönszerződés tartalma szerint a Társaság által fizetendő ügyleti kamatláb, és kezelési költség együttes mértéke évi 1%. A kölcsön célja a miskolci, bajai és szekszárdi ingatlanok felújításának finanszírozása, lejáratára 2029.02.22. E kölcsön lehívására a mérlegfordulónapig nem került sor, így a kötelezettségek azt nem tartalmazzák.

A hitelek tranzakciós költségeihez kapcsolódó korrekció összegéből a Raiffeisen Bank Zrt. által folyósított SZB GO hitelhez kapcsolódó összeg (-5.201 eFt) képviseli a legjelentősebb tételt.

6.6.11. Egyéb kötelezettségek

eFt	2022.12.31	2021.12.31
hitelekhez kapcsolódó elhatárolások	700 074	345 711
bérelti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadékok	39 767	68 476
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	739 841	414 187
költségek, ráfordítások elhatárolása	12 803	11 782
munkavállalókkal szembeni kötelezettség	1 946	1 926
egyéb	17	42
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	14 766	13 750

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 felvételkori 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 közül négy ingatlanbérelő 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 könyvvizsgálói költségek elhatárolását, valamint jövedelemelszámolási számlán megjelenő munkavállalókkal szembeni kötelezettségeket tartalmazza.

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

6.6.12. Szállítói kötelezettségek

Szállítói kötelezettségek (eFt)	2022.12.31	2021.12.31
Harmadik féllel szemben	167 468	73 054
Gordiusz '95 Zrt.	749	15 933
Eplus Hungary Zrt.	2 540	5 080
Kapcsolt vállalkozásokkal szemben	3 289	21 013
LISS Zrt.	50	55
Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	50	55
Összesen	170 807	94 122

A harmadik féllel szembeni szállítói kötelezettségek összege 94.414 eFt-tal nőtt 2021.12.31-hez képest, elsősorban a Társaság befektetési célú ingatlanjain zajló beruházási-felújítási munkálatok miatt, valamint a gyöngyösi ingatlan adásvételével kapcsolatos kötelezettségek a mérlegkészítés időpontjáig (a szerződéssel összhangban) csak részben lettek teljesítve, ezért abból bruttó 57.150 eFt szerepel a szállítói kötelezettségek között.

A Gordiusz '95 Zrt.-vel szemben fennálló szállítói kötelezettség állománya az ingatlanok felújításának előrehaladása, illetve az azzal kapcsolatos számlák rendezése miatt volt alacsonyabb, mint a 2021.12.31-ei záróérték.

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

6.6.13. 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.

eFt	2022.12.31		
	1. szint	2. szint	3. szint
Vevőkövetelések	0	0	245 684
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	0	37 500
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	340 607	0	0
Eszközök (összesen)	359 607	0	283 184
Bankhitelek	0	0	3 455 848
Szállítói kötelezettségek	0	0	170 807
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	0	0	739 841
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	0	0	1 962
Kötelezettségek (összesen)	0	0	4 368 458

eFt	2021.12.31		
	1. szint	2. szint	3. szint
Vevőkövetelések	0	0	147 622
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	0	60 829
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	535 043	0	0
Eszközök (összesen)	554 043	0	208 451
Bankhitelek	0	0	2 910 387
Szállítói kötelezettségek	0	0	94 122
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	0	0	414 187
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	0	0	1 968
Kötelezettségek (összesen)	0	0	3 420 664

6.7. Átfogó eredménykimutatás

6.7.1. Árbevétel

Árbevétel (eFt)	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	27 669	26 459
Győr	194 753	170 091
Budapest, Gyömrői út 148.	103 825	32 172
Szekszárd	25 943	27 474
Baja	30 921	25 575
Miskolc	65 284	57 276
Dombóvár	46 200	23 100
Bérleti és üzemeltetési díjak	494 595	362 147
Bp., Gyömrői úti ingatlanon végzett beruházások továbbszámlázása	0	132 399
Összesen	494 595	494 546

A bérleti és üzemeltetési díjak emelkedése főként annak köszönhető, hogy:

- a Gyömrői úti ingatlan bérlői részére 2021.09.01-el lejárt a kedvezményes időszak, így a szerződés szerinti teljes bérleti és üzemeltetési díj került kiszámlázásra, amely 2022-ben már teljes évben éreztette hatását;
- Baján megnyitott az áruház, három bérlő megkezdte a működését és ezáltal megindultak a bérleti díj bevételek;
- a bajai nyitás kompenzálta a szekszárdi ingatlan felújítás miatti részleges bezárását;
- a bérleti és üzemeltetési díjak számítási alapja (néhány kivételtől eltekintve) euró, ezért a forint euróval szembeni árfolyamgyengülése forintban kifejezve növelte a Társaság bérleti és üzemeltetési díjainak mértékét;
- a Társaság a bérleti és üzemeltetési díjak esetében az infláció mértékéhez kötött érték követést alkalmaz.

A Budapest, Gyömrői úti ingatlanon végzett beruházások 2021. évi továbbszámlázása egyszeri tétel volt, a Társaság bérlőjével kötött megállapodás értelmében.

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

6.7.2. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások (eFt)	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
Anyagköltség	21 535	12 520
karbantartás	27 887	29 497
szakértői tanácsadás	24 983	89 651
menedzsment szolgáltatás	24 000	24 600
megbízási díj	8 400	0
részvények forgalombantartási díja	8 201	676
könyvizsgálat	4 750	5 000
műszaki felülvizsgálat-ellenőrzés	3 540	2 435
egyéb	2 958	1 877
Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 719	153 736
Egyéb szolgáltatások értéke	10 925	5 281
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	129 175
Összesen	137 179	300 712

Az anyagjellegű ráfordítások növekedése annak a következménye, hogy az üzleti tevékenység növekedése miatt emelkedtek az anyagjellegű ráfordítások.

2022-es év során a Társasággal kapcsoltsági viszonyban lévő Gordiusz '95 Zrt. a Társaság ingatlanainak műszaki üzemeltetése címén 23 646 eFt-ra volt jogosult.

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

6.7.3. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások (eFt)	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
Béreköltség	9 730	8 499
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 126	13 392
Bérbírlékok	3 354	3 022
Összesen	33 210	24 913

A béreköltség és a bérbírlékok csekély mértékben emelkedtek, amely emelkedést a munkabérek infláció miatti emelése okozta.

A személyi jellegű egyéb kifizetések a vizsgált időszakban jelentősen, 7 millió forintot meghaladó mértékben emelkedtek, amely annak köszönhető, hogy 2022-től tőzsdén jegyzett társaságként az igazgatóság mellé felállításra került a felügyelőbizottság és az auditbizottság, amely bizottságok tagjainak a Társaság tiszteletdíjat fizet (lásd 6.8.3).

6.7.4. Értékcsökkenés és értékvesztés

eFt	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
Immateriális javak	0	0
Egyéb ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	913	1 065
Értékcsökkenés	913	1 065
Vevőkövetelések értékvesztése	7 287	1 108
Értékvesztés	7 287	1 108
Összesen	8 200	2 173

A Társaság tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés 913 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:

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

A tárgyidőszakban - elsősorban a 90 napon túli vevőkövetelések állományának növekedése miatt - 7.287 eFt értékvesztés elszámolására került .

6.7.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete

A Társaság az Euro-Immo Expert Kft. által a befektetési célú ingatlanok fordulónapi piaci értékének meghatározására készített értékbecslések alapján 385.755 eFt összegű veszteséget számolt el értékelési különbözete címén (ld. 6.6.1). A gyöngyösi ingatlan esetében a Társaság nem látta szükségesnek az átértékelést, mert a tulajdonszerzést követően nem telt el három hónap.

6.7.6. Egyéb működési ráfordítások

Egyéb működési ráfordítások (eFt)	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
építményadó	24 055	21 860
telekadó	2 182	2 182
egyéb	1 463	1 483
Összesen	27 700	25 525

2022-ben egyedül a gyöngyösi ingatlan került a Társaság birtokába, ezért az egyéb működési ráfordítások kis mértékben emelkedtek.

6.7.7. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi bevételek (eFt)	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
kamatbevétel	24 430	72
árfolyamnyereség	28 685	7 631
Összesen	53 115	7 703

Pénzügyi ráfordítások (eFt)	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
kamatráfordítás	61 889	52 955
árfolyamvesztés	14 702	2 727
Összesen	76 591	55 682

A Társaság a szabad pénzeszközeit a megváltozott kamatkörnyezetben rövid lejáratú lekötések útján hasznosítja, ezért a kamatbevétel emelkedett 2022 első félévében.

A Társaság bérleti szerződéseinek túlnyomó részben (82,56%) euróban vannak denominálva, viszont a bérlők mintegy fele forintban fizeti a bérleti díjat, ezért ezeken a tételeken – a forint gyengülése miatt - árfolyamnyereség keletkezett.

6.7.8. Tényleges adórátfordítás-Halasztott adó

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként társasági adó, iparüzési adó és innovációs járulék fizetésére nem kötelezett, így halasztott adórátfordítást 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 dombóvári⁴ 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

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

eFt	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	131 494	363 101	0	0	494 595
Egyéb működési bevétel	486	137	0	128	751
Anyagjellegű ráfordítások	-14 010	-70 609	0	-52 560	-137 179
Személyi jellegű ráfordítások	0	-12	0	-33 198	-33 210
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0	0	-8 199	-8 199
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	570 621	-956 376	0	0	-385 755
Egyéb működési ráfordítások	-5 618	-8 093	0	-13 989	-27 700
Működési eredmény	682 973	-671 852	0	-107 818	-96 697
Pénzügyi bevételek	0	4 104	0	49 011	53 115
Pénzügyi ráfordítások	0	-1 897	0	-74 694	-76 591
Adózás előtti eredmény	682 973	-669 645	0	-133 501	-120 173
Tényleges adóráfordítás	0	0	0	0	0
Halasztott adó	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	682 973	-669 645	0	-133 501	-120 173

⁴ jelenleg raktárként hasznosítva, de felújítást követően kereskedelmi felhasználású lesz

A 2021. évi eredmények a következők voltak:

eFt	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	191 030	303 516	0	0	494 546
Egyéb működési bevétel	0	0	0	22 156	22 156
Anyagjellegű ráfordítások	-132 562	-44 842	0	-123 308	-300 712
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	-24 912	-24 912
Értékcsökkenés és értékvesztés	-113	0	0	-2 060	-2 173
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	102 505	257 192	0	0	359 697
Egyéb működési ráfordítások	0	-3 674	0	-21 851	-25 525
Működési eredmény	160 860	512 192	0	-149 975	523 077
Pénzügyi bevételek	132	1 933	0	5 638	7 703
Pénzügyi ráfordítások	0	-755	0	-54 927	-55 682
Adózás előtti eredmény	160 992	513 370	0	-199 264	475 098
Tényleges adóráfordítás	0	0	0	0	0
Halasztott adó	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	160 992	513 370	0	-199 264	475 098

6.8.2. Egy részvényre jutó eredmény

	2022.01.01-12.31	2021.01.01-12.31
Adózott eredmény (eFt)	-120 173	475 098
Törzsrészvények súlyozott átlaga (darab)	6 000 000	4 958 014
Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)	-20,03	95,82
Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)	-20,03	95,82

A törzsrészvények előző évi súlyozott átlaga a következők szerint került meghatározásra:

	Mennyiség (db)	Időszak (nap)
2021.01.01-06.14	3 695 000	165
2021.06.15-12.31	6 000 000	200

A tárgyidőszakban az egy részvényre jutó eredményt hígító tényező nem merült fel.

6.8.3. Vezető tisztségviselők javadalmazása

A tárgyidőszakban a Társaság vezető tisztségviselői a következő javadalmazásban részesültek:

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

6.8.4. Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24)

A Társaságnak a tárgyidőszakban az alábbi eredményt érintő tranzakciói voltak kapcsolt vállalatokkal szemben:

	Eprolius Hungary Zrt. (anyavállalat)	GORDIUSZ 95' Zrt. (kapcsolt vállalat)
Tárgyidőszaki forgalom	2022.01.01-12.31	
Árbevétel	0	27 669
Anyagköltség	0	392
Igénybe vett szolgáltatások értéke	24 000	23 254
Anyagjellegű ráfordítások	24 000	23 646
Fordulónapi egyenleg	2022.12.31	
Szállítói kötelezettségek	2 540	749

A Társaság a befektetési célú ingatlanainak felújítása során, a vele kapcsolt viszonyban lévő Gordiusz 95 Zrt.-vel az alábbi értékben bonyolított le ügyleteket (az adatok tartalmazzák a devizás tételek átértékelését is):

eFt	2022.01.01- 12.31	2022.12.31
Beruházási előlegekkel kapcsolatos forgalom	633 446	
Fordulónapi beruházási előleg követelés		688 115
Nyitott befejezetlen beruházásokkal kapcsolatos forgalom	240 544	
Fordulónapi nyitott beruházások értéke		209 346

6.8.5. Fordulónap utáni események

A Társaság bérleti szerződést írt alá a szekszárdi ingatlanra vonatkozóan a Sinsay-el, a F5-Gym Kft.-vel, valamint szerződésmódosítást a Rossmannal, így a szekszárdi ingatlan kiadható alapterületének 73,88 százalékára érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik a Társaság.

A miskolci ingatlanra a Társaság bérleti szerződést kötött a Sinsay-jel a teljes földszint vonatkozásában, így a miskolci ingatlan is 100%-os kihasználtsággal fog üzemelni a Sinsay üzlet 2023 őszi megnyitását követően.

A Társaság lehívott 590 millió Ft hitelt a Raiffeisen Bank által rendelkezésére tartott 700 millió forintos Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! keretből.

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 pénzügyekkel szemben fennálló kölcsönszerződése 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 Eprólus Hungary Zrt. által biztosított értékpapírovadék, óvadéki betét, valamint az Eprólus Hungary Zrt. kisebbségi részvénytulajdonosa a LISS Zrt. által nyújtott garanti (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 2022.12.31.-ei	A Társaság által a biztosítéki érték cserébe fizetendő éves nettó ügyleti biztosítéki díj
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	1 milliárd forint x 80% = 800 millió forint	800 millió forint	0,3% p.a.
Eprolius 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.	0 forint	0,5% p.a.

A Társaság kölcsönszerződései állami támogatástartalommal 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 kölcsönszerződései tartalmazzak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat, melyek a szokásos piaci gyakorlattal megegyezők.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Társaság a Gordiusz95 Zrt.-vel kötött a Társaság tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2022.12.31-i napon a bajai, miskolci és szekszárdi ingatlanok felújítására vonatkozó szerződések voltak nyitottak.

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 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.

	2022. 12. 31.	2021. 12. 31.
Jegyzett tőke	6 000 000	6 000 000
Saját tőke	5 852 230	5 893 138
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	97,5%	98,2%

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

Követelmény	2022 mutató	2021 mutató
Legalább 5 Mrd eFt induló tőke	6 Mrd	6 Mrd
Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve	92,5%	90,7%
Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve	legnagyobb 26,9%	legnagyobb 27,6%

Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át	44,6%	38,7%
Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat	Teljesül	Teljesül
Legföljebb 10%-os tulajdoni hányad más SZIT-ben	0%	0%
Bank és biztosítói tulajdoni aránya maximum 10%	0%	0%
Csak meghatározott részvényfajta kibocsátására került sor	Teljesül	Teljesül
Meghatározott nagyságrendű közkézhányad (legalább 25%)	25,23%	25,23%

6.8.8. Saját tőke megfeleltetés

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.

IFRS-ek szerinti saját tőke

IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	5 772 966
+ 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)	5 772 966

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 432 987

+/- 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 -

+ Áttérés éve előtti záró eredménytartalék, az áttérési korrekciókkal
korrigálva (539 850)

Eredménytartalék (egyeztetett) (106 863)

Adózott eredmény

Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja (120 173)

Értékelési tartalék

Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege -

Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke 5 772 966

- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke 6 000 000

- Jegyzett, de be nem fizetett tőke -

- Eredménytartalék (106 863)

- Adózott eredmény (120 173)

- Lekötött tartalék -

- Értékelési tartalék -

Tőketartalék (egyeztetett) -

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	-
Eredménytartalék	(106 863)
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	(120 173)
Saját tőke összesen (egyeztetett)	5 772 964

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

Eredménytartalék (egyeztetett)	(106 863)
Tárgyévi adózott eredmény	(120 173)
Befektetési célú ingatlanok értékhalmozott értéknövekedése	-
Befektetési célú ingatlanok értékhalmozott értéknövekedésének adóhatása	-
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	(227 036)

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 fenntarthatóságra 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 ingatlanportfóliója 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 pénzügyi kockázatok, amelyeket a Társaság vagyonbiztosítás 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 2021-es és a 2022-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:

	2021	2022
<i>euró alapon számított nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek</i>	78,07%	82,56%
<i>összes nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek</i>		

Az érzékenységvizsgálat az alábbi eredményt mutatja:

A Társaság adózott eredményére számított érzékenységi vizsgálata az EUR/HUF devizapár vonatkozásában			
Vizsgált árfolyamváltozás mértéke	Érzékenységvizsgálat árfolyam elmozdulásának iránya	2021	2022
30%	forint gyengülése az euróval szemben	17,9%	101,9%
20%	forint gyengülése az euróval szemben	11,9%	68,0%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	3,0%	17,0%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	0,6%	3,4%
0%	Alapadatok	0,0%	0,0%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-0,6%	-3,4%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-3,0%	-17,0%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-11,9%	-68,0%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-17,9%	-101,9%

A Társaság saját tőke értékére számított érzékenységi vizsgálata az EUR/HUF devizapár vonatkozásában			
Vizsgált árfolyamváltozás mértéke	Érzékenységvizsgálat árfolyam elmozdulásának iránya	2021	2022
30%	forint gyengülése az euróval szemben	1,44%	2,12%

20%	forint gyengülése az euróval szemben	0,96%	1,41%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	0,24%	0,35%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	0,05%	0,07%
0%	Alapadatok	0,00%	0,00%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-0,05%	-0,07%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-0,24%	-0,35%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-0,96%	-1,41%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-1,44%	-2,12%

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 bérlővel köt bérleti szerződést, és a szerződéskötést mindig megelőzi a partnerek pénzügyi minősítése, valamint a Társaság törekszik arra, hogy bérlőitől szerződésbiztosítékot kérjen óvadék vagy garancia (bank, vagy anyavállalati) formájában. A Társaság a kintlévőségeket folyamatosan monitorozza. 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 lényeges kötelezettségek lejárat szerkezetét az adott tételnél jelenítette meg a Társaság. A követelések mind rövid lejáratúak.

6.9. Osztalék

A Társaság Igazgatósága nem javasolhatja osztalék fizetését.

6.10. A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató

Könyvvizsgáló:

- neve: UNIKONTO Kft.

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

Könyvvizsgáló díjazása évi 4 750 eFt. Könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást a Társaságnak nem nyújt.

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

- neve: LISS PATRONGYÁRTÓ, TÖLTŐ ÉS FORGALMAZÓ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
- székhelye: 9653 Répcelak, 947/18 hrsz.
- jelen pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős IFRS könyvelő: Simon Szabolcs (regisztrációs szám: 185848)

7. Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

Ezt az éves jelentést az igazgatóság 2023. március 28-án megtárgyalta és közzétételre, valamint a közgyűlés elé terjesztésre engedélyezte.

Budapest, 2023.03.28.

Érdi Zoltán Tamás
igazgatóság elnöke

Nyíri Szabolcs Gyula
igazgatóság elnöke

Az Eprolius Ingatlan Nyrt. Felügyelőbizottságának és Auditbizottságának Jelentése

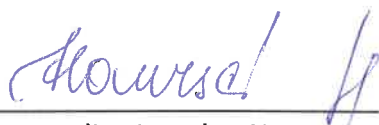
Az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/a) Felügyelőbizottsága és az Auditbizottsága összevont ülésen tárgyalta a Társaság 2022. évet lezáró, Számviteli törvénnyel összhangban készített az IFRS-ek szerinti éves beszámolóját. A Felügyelőbizottság és Auditbizottság ülésén a Társaság Könyvvizsgálója online platformon vett részt, így a Jelentés kialakítása során a Könyvvizsgáló véleményét figyelembe vették a Bizottságok.

A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság megállapítja, hogy a 2022. évi üzleti évben a Társaság Igazgatóságával az együttműködés és átláthatóság folyamatos és megfelelő volt. Az Auditbizottság támogatta a Felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében. Az Auditbizottság kapcsolatot tartott a Könyvvizsgálóval, figyelemmel kísérte a Könyvvizsgáló függetlenségét, valamint figyelemmel kísérte az éves beszámoló jogszabályi kötelezettségen alapuló könyvvizsgálatát. Az Auditbizottság a feladatkörébe tartozó kérdésekkel kapcsolatban megállapította, hogy a Társaság belső ellenőrzési és kockázatelemzési rendszerei hatékonyan működtek a 2022. év folyamán.

A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság megvizsgálta a 2022. évi zárásról készült Üzleti és Vezetőségi Jelentést, valamint a Számviteli törvénnyel összhangban készített az IFRS-ek szerinti éves beszámolót. A Bizottságok álláspontja szerint az igazgatóság Üzleti és Vezetőségi jelentése és a beszámoló valós képet ad a Társaság működéséről, gazdálkodásáról, valamint az eredményéről, továbbá elegendő információval szolgál ahhoz, hogy a Társaság részvényesei azok elfogadásáról megalapozott döntést hozzanak. A Felügyelőbizottság és Auditbizottság erre figyelemmel a 2022. évre vonatkozó Üzleti és Vezetőségi Jelentést, valamint a Számviteli törvénnyel összhangban készített az IFRS-ek szerinti éves beszámoló elfogadását javasolja a Társaság részvényesei részére 10 248 816e Ft mérlegfőösszeggel, valamint -120 173e Ft mérleg szerinti eredménnyel. A Felügyelőbizottság és Auditbizottság az Igazgatóság osztalékfizetéséről szóló döntésével egyetért, az osztalék kifizetését nem javasolja.

A Felügyelőbizottság és Auditbizottság megvizsgálta továbbá az Igazgatóság által előkészített Felelős Társaságirányítási Jelentést, Javadalmazási Jelentést, valamint a Társaság módosított Alapszabályát, továbbá vizsgálta az éves rendes közgyűlésre előterjesztett napirendet, határozati javaslatokat, valamint előterjesztéseket, amelyeket a Közgyűlés részére elfogadásra javasol.

Budapest, 2023.04.07.



**Eprolius Ingatlan Nyrt.
Felügyelőbizottsága és
Auditbizottsága**

NYILATKOZAT

Az **Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1097 Budapest, Illatos út 7/A.; cégjegyzékszám: 01-10-140687; adószáma: 27322695-2-43; önállóan képvisel: Érdi Zoltán Tamás az igazgatóság elnöke, önállóan képviseli: Nyíri Szabolcs Gyula igazgatósági tag, önállóan képviseli: dr. Árvai Roland Richárd igazgatósági tag) nevében alulírott Érdi Zoltán Tamás az igazgatóság elnökeként

nyilatkozom,

hogy a Társaság az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint a nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá nyilatkozom, hogy a Vezetőségi Jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről, valamint teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Kelt: Budapest, 2023.03.28.



Eprolius Ingatlan Nyrt.
Érdi Zoltán Tamás
Igazgatóság Elnöke

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1097 Budapest, Illatos út 7/A, cégjegyzék száma: 01 10 140687) (továbbiakban: „a Társaság”) *EproliusFS2022.xhtml* digitális fájlban lévő¹ 2022. évi az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szabályai szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely egyedi pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben a mérlegfőösszeg 10 248 816 eFt, a saját tőke 5 772 966 eFt –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból – melyben a teljes átfogó jövedelem összege – 120 173 eFt (veszteség), a saját tőke-változás kimutatásból és cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt egyedi pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (a továbbiakban: „EU által befogadott IFRS-ek”) foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok – ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről is (továbbiakban: 537/2014/EU Rendelet) – alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálói Etikai Kódex”-ben (az IESBA Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során.

¹ Fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
ea127f0c2a2d0b5e30cd381d8ba683e2d45209b84d055fa2ed4e2dda756177f6

Ezeket a kérdéseket az egyedi pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület	A területhez kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Befektetési célú ingatlanok értékelése és prezentálása	
<p>A Társaság szabályozott ingatlan-befektetési társaságként (Szit.) működik, aminek következtében vagyonában több, jelentős értékű ingatlan is található.</p> <p>Ezeket az ingatlanokat a Társaság befektetési célú ingatlanoknak minősítette.</p> <p>Az ingatlanokat a releváns szabályozás miatt is piaci értéken kell értékelni.</p> <p>Ez az értékelés komplex számításokat és különleges szakmai megítélést igényel. Emellett a releváns szabályozás különféle, kimondottan Szit-ekre hatályos elvárásokat fogalmaz meg.</p> <p>A fenti megfontolások miatt az befektetési célú ingatlanok értékelését, számviteli kezelését (ideértve az azokra adott előlegeket is) kulcsfontosságú könyvvizsgálati területként azonosítottuk.</p>	<p>Áttekintettük, hogy a Társaság megválasztotta-e alkalmas módon a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos számviteli politikáját és figyelembe vette-e ennek során a Szit.-ként való működés különleges követelményeit.</p> <p>Vizsgálatunk során meggyőződünk arról, hogy az ingatlanok besorolása megfelelt-e az IAS 40 követelményeinek.</p> <p>Auditunk során vizsgáltuk, hogy megtörténik-e minden ingatlan piaci értékének meghatározása, illetve megvizsgáltuk, hogy a piaci érték különbözeteket – amennyiben szükséges – megfelelően elszámolja-e a társaság.</p> <p>Vizsgáltuk továbbá a piaci érték meghatározásának a módszertanát. Ennek során figyelemmel voltunk arra, hogy megfelelő értékelési megközelítést alkalmazott-e a Társaság, illetve a számítás megalapozott és pontos volt-e.</p> <p>Áttekintettük a kiegészítő megjegyzések releváns részeit, különös azt, hogy a szükséges közzétételek megtörténtek-e.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2022. évi üzleti jelentéséből állnak, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk. A vezetés felelős az egyedi üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az egyedi pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyedi üzleti jelentésre.

Az egyedi pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyedi üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyedi üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az egyedi pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

E felelősségünk teljesítése során az üzleti jelentéssel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a Bizottság (EU) a 2004/109/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek az egységes elektronikus beszámolási formátumot meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2019/815. (2018.

december 17.) felhatalmazáson alapuló rendeletét („ESEF-rendelet”), mint az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályokat vettük figyelembe.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyedi üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az egyedi üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az egyedi üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e, beleértve, hogy az egyedi üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy az egyedi üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d) és g) pontjaiban meghatározott információkat.

Véleményünk szerint az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2022. évi egyedi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2022. évi egyedi pénzügyi kimutatásaival és az egyedi üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült. Az egyedi üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a-d) és g) pontjaiban meghatározott információkat. Az egyedi üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A fentieken túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a jelen könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszerzett egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége az egyedi Pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az egyedi pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal, valamint a számviteli törvénynek az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése.

Az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek az egyedi pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

A könyvvizsgáló egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az egyedi pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást.

A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyedi pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

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

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ha releváns a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki egyedi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon könyvvizsgálói kérdésnek minősültek. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás tiltja az adott kérdés nyilvános közlését, vagy ha – rendkívül nyomós indok alapján – arra a következtetésre jutunk, hogy egy kérdést könyvvizsgálói jelentésünkben nem szabad kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A pénzügyi kimutatások prezentálásának az egységes elektronikus beszámolási formátumra vonatkozó rendelet követelményeinek való megfelelésről készített jelentés

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Társaság EproliusFS2022.xhtml digitális fájlban lévő pénzügyi kimutatásai („ESEF formátumú pénzügyi kimutatások”) prezentálásának az ESEF-rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelésére vonatkozóan.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az ESEF formátumú pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az ESEF-rendeletnek megfelelő ESEF formátumú pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Ez a felelősség magában foglalja:

- a pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését; és
- az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért, beleértve az ESEF-rendeletnek való megfelelést.

A mi felelőségünk és a végrehajtott munka összefoglalása

A mi felelőségünk annak véleményezése az általunk szerzett bizonyítékok alapján, hogy az ESEF formátumú pénzügyi kimutatások prezentálása minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunkat a 3000. témaszámú, *„Múltbeli pénzügyi információk könyvvizsgálatán vagy átvilágításán kívüli, bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízások”* című (felülvizsgált) bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásokra vonatkozó magyar nemzeti standarddal (ISAE 3000) összhangban hajtottuk végre.

Az ISAE 3000 szerinti kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízás magában foglalja az ESEF-rendeletnek való megfelelésre vonatkozó bizonyíték szerzését célzó eljárások végrehajtását. A kiválasztott eljárások jellege, ütemezése és terjedelme, beleértve az ESEF-rendeletben meghatározott követelményektől való, akár csalásból, akár hibából eredő lényeges eltérések kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függ. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunk magában foglalta a Társaság ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot.

Meggyőződésünk, hogy az általunk szerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Vélemény

Véleményünk szerint a Társaság 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozó, a EproliusFS2022.xhtml digitális fájlban lévő ESEF formátumú pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

Az 537/2014/EU Rendelet értelmében a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemein túlmenően a következő nyilatkozatokat tesszük.

A könyvvizsgáló kijelölése

A Társaság Közgyűlése 2021. június 11-én jelölt ki bennünket jog szerinti könyvvizsgálójának. A megbízásunk jelenlegi időtartama a 2021 és 2023 közötti üzleti évekre vonatkozik.

Az Audit Bizottságnak benyújtott kiegészítő jelentéssel való összhang

Megerősítjük, hogy e jelentésünk összhangban van a Társaságnál működő Auditbizottság részére címzett, az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített kiegészítő jelentéssel, melynek dátuma 2023. március 28.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Kijelentjük, hogy a Társaság részére nem nyújtottunk a jog szerinti könyvvizsgálaton kívül semmiféle egyéb szolgáltatást, így olyan szolgáltatásokat sem, amelyet az 537/2014/EU rendelet 5. cikkének (1) bekezdése tilt. Nem nyújtottunk a jog szerinti könyvvizsgálaton kívül semmiféle szolgáltatást a Társaság által kontrollált vállalkozásoknak sem. A könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Társaságtól való függetlenségünket.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partner Dr. Lakatos László Péter 2021. június 11-től látja el a megbízatását. Jelenlegi megválasztására 2021. június 11-én került sor, a 2021 és 2023 közötti üzleti évekre, a könyvvizsgáló cég megbízása két éve folyamatosan tart.

Budapest, 2023. március 28.

Dr. Lakatos László Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007102
úgyis, mint az UNIKONTO Kft. ügyvezetője
1093 Budapest, Fővám tér 8.
Nyilvántartásba vételi szám: 001724