



**Eprolius Ingatlan Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**  
**2023. évi jelentés**



**Vezetői jelentés**

**2023.12.31-ével végződő időszakra vonatkozó, az Európai Unió által befogadott  
Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerinti, auditált Pénzügyi  
Kimutatások**

## **Igazgatóság tagjai**

Érdi Zoltán Tamás (igazgatóság elnöke)

Dr. Árvai Roland Richárd

Nyíri Szabolcs Gyula

## **Felügyelőbizottság tagjai**

Hanzsér Irén (elnök)

Kopcsándi Katalin

Molontay Tamás Péter

## **Társaság elérhetőségei**

1097 Budapest, Illatos út 7/A

Web: [www.eproliusingatlan.hu](http://www.eproliusingatlan.hu)

E-mail: kelemen@eprolius.hu

## **Könyvvizsgáló adatai:**

Dr. Lakatos László Péter (007102)

UNIKONTO Számvitelkutatói Kft.

Kamarai regisztrációs száma: 001724

## Tartalomjegyzék

1. Vezetőségi jelentés .....	7
2. Mérleg .....	15
3. Átfogó eredménykimutatás .....	16
4. Sajáttőke-változás kimutatás .....	17
5. Cash-flow kimutatás .....	18
6. Kiegészítő megjegyzések .....	19
6.1. IFRS-eknek való megfelelés .....	19
6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma .....	19
6.3. A pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja; az alkalmazott szabályrendszer és a mögöttes feltételezések, értékelési filozófia .....	19
6.4. Általános információk .....	20
6.5. Számviteli politika lényeges elemei .....	22
6.5.1. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei .....	22
6.5.2. Számviteli politika bemutatása: mérleg .....	23
6.5.2.1. Befektetési célú ingatlanok .....	23
6.5.2.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök .....	24
6.5.2.3. Hitelfelvételi költségek .....	25
6.5.2.4. Készletek .....	26
6.5.2.5. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	26
6.5.2.6. Pénzügyi instrumentumok .....	27
6.5.2.7. Jegyzett tőke .....	30
6.5.2.8. Eredménytartalék .....	30
6.5.2.9. Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások .....	31
6.5.2.10. Lízingek .....	31
6.5.3. Számviteli politika bemutatása: Eredménykimutatás .....	33
6.5.3.1. Árbevétel .....	33
6.5.3.2. Működéshez kapcsolódó ráfordítások .....	34
6.5.3.3. Egyéb működési bevételek/ráfordítások .....	35
6.5.3.4. Pénzügyi bevételek/ ráfordítások .....	35
6.5.3.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete .....	36
6.5.3.6. Adóráfordítások .....	36
6.5.4. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás .....	36
6.5.5. Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések .....	36

<b>6.5.6. Jelentős becslések.....</b>	<b>37</b>
<b>6.5.7. Számviteli politika változásai, a pénzügyi kimutatások napján még hatályba nem lépett IFRS-ek és IFRIC-ek várható hatása, korábbi alkalmazások .....</b>	<b>38</b>
<b>6.6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....</b>	<b>40</b>
6.6.1. Befektetési célú ingatlanok.....	40
6.6.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök .....	42
6.6.3. Befektetési célú ingatlanok hasznosulása .....	42
6.6.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség.....	43
6.6.5. Vevőkövetelések.....	43
6.6.6. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések.....	44
6.6.7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	45
6.6.8. Alaptőke (jegyzett tőke) .....	45
6.6.9. Eredménytartalék .....	45
6.6.10. Bankhitelek.....	46
6.6.11. Egyéb kötelezettségek .....	48
6.6.12. Szállítói kötelezettségek .....	49
6.6.13. Valós érték hierarchia .....	49
<b>6.7. Átfogó eredménykimutatás.....</b>	<b>52</b>
6.7.1. Árbevétel.....	52
6.7.2. Anyagjellegű ráfordítások.....	53
6.7.3. Személyi jellegű ráfordítások.....	53
6.7.4. Értékcsökkenés és értékvesztés .....	54
6.7.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete.....	55
6.7.6. Egyéb működési ráfordítások.....	55
6.7.7. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások .....	55
6.7.8. Tényleges adóráfordingítás-Halasztott adó .....	56
<b>6.8. Egyéb közzétételek .....</b>	<b>56</b>
6.8.1. Működési szegmensek.....	56
6.8.2. Egy részvényre jutó eredmény .....	58
6.8.3. Vezető tisztségviselők javadalmazása.....	59
6.8.4. Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24).....	59
6.8.5. Fordulónap utáni események.....	59
6.8.6. Mérlegen kívüli tételek, peres ügyek, szezonáltság .....	60
6.8.7. A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés.....	62
6.8.8. Saját tőke megfeleltetés .....	63
6.8.9. Pénzügyi kockázatok kezelése .....	64

<b>6.8.9.1. Piaci kockázatok .....</b>	<b>64</b>
<b>6.8.9.2. Hitelezési kockázat.....</b>	<b>66</b>
<b>6.8.9.3. Likviditási kockázat .....</b>	<b>67</b>
<b>6.9. Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos közzétételek.....</b>	<b>68</b>
<b>6.10. Osztalék.....</b>	<b>68</b>
<b>6.11. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek .....</b>	<b>69</b>
<b>6.12. A könyvvizsgáló és a számviteli szolgáltató.....</b>	<b>69</b>
<b>7. Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....</b>	<b>70</b>
<b>8. Felelősségvállalási nyilatkozat .....</b>	<b>70</b>

*A pénzügyi kimutatások 70 oldalt tartalmaznak.*

## **A pénzügyi kimutatásokban szereplő rövidítések magyarázata**

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

*A zárójelben szereplő számok negatív értéket jelölnek a pénzügyi kimutatásokban!*

## 1. Vezetőségi jelentés

A 2023-as üzleti évben a Társaság 552,56 millió Ft nettó árbevételt ért el az ingatlan bérbeadásból, valamint 38,2 millió forintos egyszeri bevétel is keletkezett, így a Társaság 2023-as összbevétele 590,77 millió Ft volt, amely 19,26%-os emelkedés az egy évvel korábbihoz képest. A 2023-as profit 403,74 millió forint, amely szemben áll a 2022-es 120 millió forintos veszteséggel. Az ingatlanértékelésektől tisztított adózás előtti eredmény 326,9 millió Ft volt 2023-ban, szemben a 2022-es 265,58 millió forinttal, ez 23,09%-os emelkedés.

A bérleti díjból származó bevétel tekintetében a várakozásokhoz (558,35 millió Ft) közel teljesített a Társaság, míg a profit mintegy 10 százalékkal elmaradt a várakozásoktól, amelyet főként a pénzügyi eredmény soron elért gyengébb teljesítmény okozott, amely mögött leginkább a forint euróval szembeni erősödése áll.

Mindezek mellett a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény és a számviteli törvény szabályai szerint a Társaság igazgatósága az eredménytartalék terhére 176,7 millió Ft osztalék fizetésére tervez javaslatot tenni a közgyűlés részére. Ennek elfogadása esetén részvényenként mintegy bruttó 29,45 Ft osztalék kerülhet kifizetésre.

### Kiskereskedelmi ingatlanok piaca

A 2023-as év gyengélkedő kiskereskedelmi adatokat hozott, amelyet a GDP visszaesése, a rekordmértékű infláció, valamint az így kialakuló reálbér csökkenés okozott. A kiskereskedők helyzetét tovább nehezítették a rekordmagas energiaköltségek is. A 2024-es évre a Társaság jelentősen tudta javítani a villamosenergia vásárlásra vonatkozó szerződését, így a bérlőink terhei várhatóan csökkenni fognak.

A várakozások 2024-re már GDP 3-4% körüli növekedést jeleznek előre, amelynek teljesülése azért hordoz kockázatot, főként az első kéthavi államháztartási deficitet látva. Mindez a kiskereskedelemre nehezedő nyomást jelent, habár a különböző elemzések alapján ebben a szektorban is várható 2-3%-os növekedés 2024-ben, többek között annak köszönhetően, hogy a tavalyinál jelentősen alacsonyabb inflációra van kilátás, valamint a Magyarországra tartó működőtőke (FDI) beruházások is folyamatosan növekednek, emiatt pedig emelkedhet a vásárlók számára az elkölthető jövedelem mennyisége, ez pedig hozzájárulhat a kiskereskedelmi forgalom javulásához.

A 2023-as év a nehézségek ellenére új belépőket is hozott a hazai piacra (RealMe, TEDi, JD Sports, Primark, stb.), amely annak a jele, hogy az e-kereskedelem penetrációja Magyarországon az egyes felmérések szerint a régiós átlag alatt van (8% vs 11,7%), és ez várhatóan 2026-ra sem fog érdemben megváltozni (Magyarország 10,6% szemben a régiós átlaggal, ami 14,1% lehet). Szintén e felmérések szerint a

kiskereskedelem „sűrűsége” (azaz az egy főre jutó kiskereskedelmi üzletek területe) Magyarországon még mindig alacsony, mindezek azt vetítik előre, hogy a kiskereskedelem fizikai formája hazánkban várhatóan továbbra is növekedni fog, ami erősítheti a Társaság pozícióját, illetve az ingatlanok magas kihasználtságának fenntartását.

A bevásárlóközpontok részpiacán is hasonló a helyzet, Magyarországon régiós összehasonlításban alacsony a bevásárlóközpontok száma (a lakosság arányában), így várakozásaink szerint további fejlődésnek van tere – annál is inkább, mert egyes felmérések szerint a kiskereskedők továbbra is a bevásárlóközpontokban látják az üzletfejlesztési, növekedési lehetőségeket (többek között az értékesítési csatorna e-kereskedelemmel szembeni hatékonysága miatt). A felmérések szerint 2023-ban (a Társaság székszárdi ingatlanát leszámítva) nem volt érdemi fejlesztés ezen a piacon.

#### Ipari ingatlanok piaca

2023-ban az ipari termelés volumene visszaesett (amely trend a várakozások szerint megfordul a következő negyedévekben), ezzel összefüggésben a Budapest környéki ingatlanok kihasználtsága egyes felmérések szerint kismértékben visszaesett, de történelmi összehasonlításban nem kiemelkedően. A Magyarországon folyamatban lévő nagyipari beruházások miatt ipari-logisztikai ingatlanok fejlesztése zajlik – ezzel növelve majd a kínálatot is.

#### Ingatlanportfólió és valós nettó eszközérték

Győrben a 2023 nyarán végrehajtott bérlőcserén kívül nem volt lényegi változás, a ház az elvárásoknak megfelelően, szinte teljes kihasználtsággal működik. A bérlők közül a Pepco szerepelt tavaly a hírekben az ausztriai kivonulással kapcsolatban, de ez nem érinti a magyarországi működésüket, továbbra is elkötelezettek a hazánkban történő működés mellett.

A bajai ingatlanban 2023. decemberében megnyitotta kapuit a Penny-Market élelmiszerüzlet 593,42 m<sup>2</sup>-en, így azóta ez az ingatlan is 100%-os kihasználtsággal működik. A bérleti szerződések az elmúlt egy-két évben kerültek megkötésre a határozott időtartamot követő hosszabbítási opciókkal, így a teljes kihasználtság a várakozások szerint még évekig fennmaradhat. 2023 decemberétől üzemel a parkolórendszer, amely így szintén árbevételt jelent a Társaságnak. A bajai ingatlan neve a tavalyi évtől hivatalosan Eprolius Center Baja.

Székszárdon fejezett be a Társaság idén nagyberuházást, amelynek keretében teljesen megújult és 2023. novemberében megnyitotta kapuit a mintegy 4.600 m<sup>2</sup> alapterületű bevásárlóközpont. Az áruház bérlői között köszönhetjük a Rossmann drogériát, a Sinsay ruházati üzletet, a Fitness 5 edzőtermet, a Barber Shop fodrász szalont és a Háda ruházati üzletét. Az ingatlan kihasználtsága még nem teljes, egy földszinti területre zajlanak még a tárgyalások egy nemzetközi bérlővel, de várhatóan ez az üzlet is még idén megnyílik. Az ingatlan neve hivatalosan Eprolius Center Székszárd lett.



Miskolcon a terveknek megfelelően zajlottak a Sinsay ruházati üzlet nyitása előtti munkálatok, így ez az üzlet is megnyit 2024. márciusában, teljessé téve az ingatlan kihasználtságát.

Dombóváron a felújítási munkálatok a tervezéssel kezdetét vették, a tervek szerint 2024. nyár elején kezdődnek meg a munkálatok és még idén be is fejeződnek. A bérlőkkel folyamatosak a tárgyalások, a legtöbb bérlővel sikerült már megegyezni a feltételekről.

A budapesti ingatlanokkal kapcsolatban elmondható, hogy a bérlők többnyire a nehézségekkel küzdő iparágakban működnek, így a számlák kifizetésében kisebb-nagyobb késések tapasztalhatók, de az elmondható, hogy hosszabb ideig nem áll fenn kintlévőség.

Gyöngyösön 2023-ban megtörtént az építkezéshez szükséges telekalakítás, illetve a Társaság kérésére az eljáró hatóság megemelte a beépíthetőség mértékét 50%-ra (40%-ról).

Az ingatlanok kihasználtsága a folyamatban lévő beruházások ellenére is elérte év végére a 91,47%-ot.

A bérleti szerződések bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamideje<sup>1</sup> 2023.12.31-én 5,38 év volt.

Az értékebecslést a tavalyi évhez hasonlóan ezúttal is az EURO-IMMO Expert Kft. végezte. Az ingatlanok piaci értéke jellemzően a hozamszámításon alapuló módszertant alkalmazva kerültek meghatározásra, amely portfóliósintzen 76,83 millió forint felértékelődést mutattak a könyv szerinti értékhez képest.

Adatok ezer forintban	Megjegyzés	2023.12.31	2022.12.31
Befektetési célú ingatlanok	6.6.1	10 779 300	9 549 000
Egyéb tárgyi eszközök	6.6.2	3 590	3 153
Immateriális javak	6.6.2	0	0
<b>Nem pénzügyi eszközök</b>		<b>10 782 890</b>	<b>9 552 153</b>
Készletek		1 265	1 082
Vevőkövetelések	6.6.5	339 195	245 684
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.6.6	93 134	109 290
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6.6.7	80 134	340 607
<b>Pénzügyi eszközök</b>		<b>513 727</b>	<b>696 663</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek	6.6.10	3 716 668	3 455 848

<sup>1</sup> Weighted average unexpired lease term (WAULT).

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6.6.11	814 241	739 841
Rövid lejáratú bankhitelek	6.6.10	404 953	94 589
Szállítói kötelezettségek	6.6.12	133 402	170 807
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.6.11	50 647	14 765
<b>Kötelezettségek</b>		<b>5 119 911</b>	<b>4 475 850</b>
<hr/>			
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>6 176 706</b>	<b>5 772 966</b>

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

#### A 2023. évi beszámoló szerinti eredmény

A 2023-as eredmény alakulásában szerepet játszott a megemelkedett kihasználtság és a bérleti díjak érvényesített értékkövetése, amelyek együttesen 11,72%-kal emelkedő árbevételt idéztek elő.

Az anyagjellegű ráfordítások mértékét a tavalyi inflációs környezetben is alacsonyan tudtuk tartani, az egész év tekintetében 7,94%-os csökkenés volt tapasztalható ezen a soron.

A személyi jellegű ráfordítások 12,9%-kal emelkedtek, amely a bérek értékállóságának megőrzése érdekében történt béremeléseknek köszönhető.

Az értékcsökkenés soron nem volt változás, míg a vevőkövetelések értékvesztése soron 151,7%-os emelkedést kellett elkönyvelni, a volt győri nemfizető bérlő miatt.

Az adókat tartalmazó egyéb működési ráfordítások 18%-kal emelkedtek.

A pénzügyi eredmény 46,8 millió Ft veszteséget mutat, ami 99,5%-os növekedés az előző évi 23,4 millió forintos veszteséghez képest. Ennek oka a realizált árfolyamvesztésben keresendő, amelyet nem tudott ellensúlyozni a magas kamatok miatti megnövekedett kamatbevétel (+21,7%).

#### Finanszírozás

A Társaság hitelállománya 2023.12.31-én 4,12 milliárd forint volt, amelyek rendkívül kedvező, fix kamatozású EXIM, MNB NHP és Széchenyi Go! forint hitelekkel 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 lehívása 2023. márciusában történt meg és a szekszárdi beruházás finanszírozását szolgálta.

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

### Előrejelzés

A Társaság az alábbi események megvalósulását várja az ingatlanok vonatkozásában:

2024Q1	Miskolc kihasználtság 100%-os
2024Q2	Dombóvár felújítás megkezdődik
2024Q3	Szekszárd kihasználtság 100%-os
2024Q4	Dombóvár nyitás
2025Q2	Gyöngyös fejlesztés megkezdődik

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

	2024	2025	2026	2027	2028
Árbevétel	818 949,72	1 090 722,99	1 132 055,43	1 184 189,87	1 227 953,41
Egyéb bevétel és ráfordítás (nettó)	(32 177,64)	(32 977,59)	(33 078,01)	(33 178,93)	(33 280,34)
Működési költségek	(149 379,66)	(153 238,93)	(154 513,76)	(159 251,40)	(161 111,38)
<b>EBITDA</b>	<b>637 392,42</b>	<b>904 506,47</b>	<b>944 463,66</b>	<b>991 759,54</b>	<b>1 033 561,69</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	(5 096,30)	(4 559,42)	(5 710,55)	(5 710,55)	(5 710,55)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	107 793,00	108 870,93	109 959,64	111 059,24	112 169,83
<b>Működési eredmény</b>	<b>740 089,12</b>	<b>1 008 817,98</b>	<b>1 048 712,75</b>	<b>1 097 108,23</b>	<b>1 140 020,97</b>
Pénzügyi műveletek eredménye	(78 572,57)	(93 586,19)	(103 058,64)	(89 634,59)	(76 938,38)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>661 516,55</b>	<b>915 231,79</b>	<b>945 654,11</b>	<b>1 007 473,64</b>	<b>1 063 082,59</b>

Az előrejelzéseket a beszámoló készítésének időpontjában érvényben lévő szerződések, valamint az arra vonatkozó, előrehaladott tárgyalásokat alapján készítjük – amely előrejelzésekre jelentős hatással van egyéb tényezők mellett a forint euróval szembeni árfolyamának alakulása, valamint az építőipar helyzete, amely a projektek költségvetésén és időbeni megvalósulásán keresztül lehet hatással az előrejelzés helyességére, illetve mivel becslés, nem garantálható, hogy a tényleges adatok is a fentiek szerint fognak alakulni.

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

A befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete tervezésekor éves átlagos 1%-os felértékelődéssel számoltunk annak okán, hogy 2023-ban a piaci helyzet mélyponton volt, a kamatok és az infláció rekordmagasságban, így a hozamelvárások is jelentősen megemelkedtek – ami kihatással volt az ingatlanok értékelésére. Várakozásaink

szerint a javuló kamatkörnyezet csökkenő hozamelvárást hoz magával, ami pozitív hatással van az ingatlanok értékére.

### Kockázatok

A Társaság bérleti díjbevételeinek 71,35%-a származik a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásából, így a hazai kiskereskedelmi helyzetet különös figyelemmel kíséri a Társaság menedzsmentje.

A hazai kiskereskedelmi forgalom a 2023. üzleti évben az előzetes adatok szerint 7,8%-kal emelkedett úgy, hogy közben az infláció ugyanebben az időszakban 17,6%-kal emelkedett, tehát elmondható, hogy reálértéken mintegy 8 százalékpontos csökkenést szenvedett el. Ehhez adódott hozzá a már említett energiaárak miatti megemelkedett rezsiköltség az üzletekben, ami összességében küzdelmessé tette a kiskereskedők életét.

A kiskereskedelem helyzete a 2024-es év első hónapjaiban sem javult érdemben (a nem élelmiszer forgalom 2024. januárban 0,9%-kal csökkent, élelmiszerjellegű is csak 0,6%-kal növekedett), az ún. „footfall”<sup>2</sup> alacsony szinten van, a kiskereskedők helyzete így továbbra is nehéz főként, hogy a vásárlóerő továbbra is nyomott szinten van - bár ez utóbbiban lehet előrelépés a dezinflációnak és a bérek (és minimálbér) emelkedésnek köszönhetően. Mindezek miatt egyes felmérések szerint a kiskereskedők bizalomindexe Magyarországon alacsony, azaz romló kilátásokkal számolnak.

A Társaság számára az jelent kockázatot a kiskereskedelmi szektor gyengélkedése miatt, hogy a meggyengült pénzügyi helyzetben lévő bérlők esetleg nem tudják fizetni a díjakat. Ezt a kockázatot enyhíti a tény, hogy a Társaság bérlői többnyire jó bonitású, nemzetközi nagyvállalatok, akiknek a termékeire a jelek szerint töretlen a kereslet és akikkel folyamatos a kapcsolattartás.

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

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

---

<sup>2</sup> Egységnyi idő alatt egy üzletbe betérő vásárlók számának mutatószáma.

## Összegzés

Összeségében elmondható, hogy a Társaság által meghatározott stratégia bizonyítottan működik még a gazdasági visszaesés és magas infláció időszakában is – hiszen a Társaság eredményei még a nehéz gazdasági helyzet ellenére és a felújítások közepette is javulni tudtak.

Az is látszik az elemzésekből, hogy a régiós (és így a hazai) kiskereskedők az alacsony footfall és a magas energiaárak ellenére továbbra is a fizikai boltokban látják a terjeszkedés irányát, ami kiemelt helyzetbe hozza a Társaságot a megyeszékhelyek központjában lévő ingatlanaival. Ez az érdeklődés látszik is a bérlőkkel folytatott tárgyalásokon.

A fejlesztések szintén olyan területeket céloznak, amelyeken kiaknázatlan lehetőségek vannak az alacsony kiskereskedelmi sűrűség okán, így az előrejelzések megvalósulását várjuk.

## Személyi változások

A Társaság könyvvizetését 2023. október 1-jétől a CVA ClearVision Accounting Kft. látja el, azonban a pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személyek nem változtak, így a folytonosság biztosított.

2023. december 1-től a Társaság részvénykönyvének vezetését a Rédei és Pál Ügyvédi Iroda látja el. Részletes információ a 6.4 pontban található.

## Felelősségvállaló nyilatkozat

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

Budapest, 2024.03.22.

---

Érdi Zoltán Tamás  
az igazgatóság elnöke

**EPROLIUS INGATLAN NYRT.**

**EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

a 2023. december 31-én végződő pénzügyi évre

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

auditált

## 2. Mérleg

	Megjegyzések	2023.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>			
Befektetési célú ingatlanok	6.6.1	9 572 873	8 859 058
Befektetési célú ingatlanokra adott előlegek	6.6.1	1 206 427	689 942
<i>Befektetési célú ingatlanok összesen:</i>	<i>6.6.1</i>	<i>10 779 300</i>	<i>9 549 000</i>
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	6.6.2	3 590	3 153
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>10 782 890</b>	<b>9 552 153</b>
Készletek	6.5.2.4	1 265	1 082
Vevőkövetelések	6.6.5	339 195	245 684
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	6.6.6	93 134	109 290
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6.6.7	80 134	340 607
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>513 727</b>	<b>696 663</b>
<b>Összesen</b>		<b>11 296 618</b>	<b>10 248 816</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
Alaptőke (jegyzett tőke)	6.6.8	6 000 000	6 000 000
Eredménytartalék	6.6.9	176 706	(227 034)
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>6 176 706</b>	<b>5 772 966</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek	6.6.10	3 738 657	3 455 848
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6.6.11	814 241	739 841
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>4 552 898</b>	<b>4 195 689</b>
Rövid lejáratú bankhitelek	6.6.10	382 964	94 589
Szállítói kötelezettségek	6.6.12	133 402	170 807
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.6.11	50 648	14 765
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>567 014</b>	<b>280 161</b>
<b>Összesen</b>		<b>11 296 618</b>	<b>10 248 816</b>

A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A megjegyzések oszlopban található hivatkozások a pénzügyi kimutatások 6.5 és 6.6 fejezeteire utalnak.

### 3. Átfogó eredménykimutatás

	Megjegyzé sek	2023.12.31	2022.12.31
Árbevétel	6.7.1	552 567	494 595
Egyéb működései bevétel	6.7.1	38 204	751
Anyagjellegű ráfordítások	6.7.2	(126 281)	(137 179)
Személyi jellegű ráfordítások	6.7.3	(37 499)	(33 210)
Értékcsökkenés és értékvesztés	6.7.4	(20 559)	(8 199)
Befektetési célú ingatlanok értékvesztési különbözete	6.7.5	76 835	(385 755)
Egyéb működési ráfordítások	6.7.6	(32 689)	(27 700)
<b>Működési eredmény</b>		<b>450 578</b>	<b>(96 697)</b>
Pénzügyi bevételek	6.7.7	33 102	53 115
Pénzügyi ráfordítások	6.7.7	(79 939)	(76 591)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>403 741</b>	<b>(120 173)</b>
Tényleges adóráfording	6.7.8	-	-
Halasztott adó	6.7.8	-	-
<b>Adózott eredmény</b>		<b>403 741</b>	<b>(120 173)</b>
Egyéb átfogó eredmény		-	-
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>403 741</b>	<b>(120 173)</b>
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)		6 000 000	6 000 000
<b>Egy részesvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)</b>		<b>67,29</b>	<b>(20,03)</b>
<b>Egy részesvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)</b>		<b>67,29</b>	<b>(20,03)</b>

*Az átfogó eredménykimutatás a tételeket előjelhelyesen tartalmazza!*

*A kiegészítő megjegyzések a pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.*

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



#### 4. Sajáttőke-változás kimutatás

Megnevezés	Alaptőke (jegyzett tőke)	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
<b>2022.12.31</b>	<b>6 000 000</b>	<b>(227 034)</b>	<b>5 772 966</b>
Tárgyidőszaki eredmény	-	403 741	403 741
<b>2023.12.31</b>	<b>6 000 000</b>	<b>176 706</b>	<b>6 176 706</b>

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

## 5. Cash-flow kimutatás

	Megjegyzések	2023.12.31	2022.12.31
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>403 741</b>	<b>(120 173)</b>
<b>Nettó kamatráfordítás</b>		<b>34 015</b>	<b>37 459</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés		20 559	8 200
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete		(76 836)	385 755
Hitelek: tranzakciós költség		(159)	(5 587)
Nem realizált árfolyamkülönbségek (máshol ki nem emelt)		65	6 607
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése		52	(3 246)
<b>Pénzmozgással nem járó tételek</b>		<b>(56 319)</b>	<b>391 729</b>
Készletek		(183)	3 548
Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		(35 698)	(113 506)
Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben		(77 540)	8 142
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések		26 184	(5 437)
Szállítói kötelezettségek		(37 390)	70 094
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		35 882	(27 694)
<b>Nettó forgótőke változása</b>		<b>(88 745)</b>	<b>(64 853)</b>
<b>Kapott kamat</b>		<b>29 726</b>	<b>24 430</b>
<b>Működési cash-flow</b>		<b>322 418</b>	<b>268 592</b>
Befektetett eszközök beszerzése		(1 154 812)	(1 340 099)
<b>Befektetési cash-flow</b>		<b>(1 154 812)</b>	<b>(1 340 099)</b>
Hitelfelvétel		700 000	1 000 000
Hiteltörlesztés		(64 286)	(64 286)
Fizetett kamat		(63 741)	(61 889)
<b>Finanszírozási cash-flow</b>		<b>571 973</b>	<b>873 825</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>(260 421)</b>	<b>(197 682)</b>
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: devizás tételek átértékelése		(52)	3 246
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>(260 473)</b>	<b>(194 436)</b>
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek: fordulónapi egyenleg</b>		<b>80 134</b>	<b>340 607</b>
<b>Pénzeszközök az év elején</b>		<b>340 607</b>	<b>535 043</b>
<b>Pénzeszközök az év végén</b>		<b>80 134</b>	<b>340 607</b>

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

## **6. Kiegészítő megjegyzések**

### **6.1. IFRS-eknek való megfelelés**

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

### **6.2. A pénzügyi kimutatások tartalma**

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

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

A pénzügyi kimutatások az International Accounting Standard Board (IASB) által megalkotott International Financial Reporting Standard (IFRS) alapján készültek. Az IFRS-ek magukban foglalják az IFRS-eket, az IAS-okat, az Értelmezési Bizottság által megalkotott IFRIC-eket és SIC-eket. Az IFRS-eket úgy alkalmazta a Társaság, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

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

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

#### 6.4. Általános információk

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

Székhely: 1097 Budapest, Illatos út 7/A

Cégjegyzékszám: 01-10-140687

Adószám: 27322695-2-43

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

Telephelyek:

- 1103 Budapest, Gyömrői út 148.

Fióktelepek:

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

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

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

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

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

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

A Társaság operatív irányításáért az igazgatóság felel, melynek tagjai:

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

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

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

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

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

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

A Társaságnak nincs olyan vállalkozása, amely leányvállalatnak minősülne.

## **6.5. Számviteli politika lényeges elemei**

### **6.5.1. Pénzügyi kimutatások összeállításának és prezentálásának alapelvei**

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

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

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

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

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

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

Abban a helyzetben, ha a prezentálás érdekében szükségessé válik az, hogy egy tételt átsoroljanak egy másik kategóriába (például új pénzügyi kimutatás sor miatt), akkor az

előző évi adatokat úgy korrigálja a Társaság, hogy az összehasonlíthatóság megvalósuljon.

## **6.5.2. Számviteli politika bemutatása: mérleg**

### **6.5.2.1. Befektetési célú ingatlanok**

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

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

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

- vásárlás költsége (az ingatlan megszerzésének költségei, ideértve az adó jellegű kifizetéseket, ha azok az ingatlanhoz köthetőek);
- az ingatlan átalakításának költségei, amely a szándékot értékesítésre való átalakítás miatt felmerült tételeket foglalja magában;
- egyéb közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ha a közvetlen kapcsolat bizonyítható.
- IAS 23 Standard alapján azok a hitelfelvételi költségek, amelyek közvetlenül a befektetési célú ingatlan beszerzésének, építésének, előállításának tulajdoníthatók, feltéve, hogy a hitel egyértelműen olyan vásárláshoz vagy átalakításhoz tartozik, amelyet szükségképpen hosszabb időt vesz igénybe (minősített eszköz).

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.5.2.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök**

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



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

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

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

#### **6.5.2.3. Hitelfelvételi költségek**

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

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

A minősített 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.

#### **6.5.2.4. Készletek**

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell nyilvántartani. A készletek költségei FIFO eljárás alapján határozhatóak meg. A nettó realizálható érték a készletek összes befejezéshez szükséges és értékesítési költséggel csökkentett becsült eladási árát jelenti.

A Készletek között tartja nyilván a készletre adott előlegeket is.

#### **6.5.2.5. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek**

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

#### **6.5.2.6. 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 beszédése (üzleti modell teszt); ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket, és a pénzkészleteket
- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek (FVTOCI kategória): azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek, de tartásuk célja a szerződéses cash flow-k és az instrumentumok értékesítése

##### Megjelenítés:

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

## Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

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

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

Az értékvesztés modell alapján három szintet kell megkülönböztetni:

- 1. szint: 12 havi várható hitelezési veszteség (Expected Credit Loss, ECL)
  - » a pénzügyi eszközök megjelenítésekor a 12 havi várható hitelezési veszteséget kell kiszámítani, ami annak valószínűségét jelenti, hogy a partner 12 hónapon belül fizetéseképtelenné válik
  - » az így meghatározott várható hitelezési veszteséget az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, elkülönítve (kontra aktív tételként) tartalékként kell kimutatni a mérlegben
- 2. szint: élettartam alatti várható hitelezési veszteség
  - » ha az eszköz hitelminősége romlik, akkor át kell sorolni a 2. szintre, melynél már az élettartam alatt várható hitelezési veszteségre kell tartalékot képezni
  - » az így meghatározott várható hitelezési veszteséget az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, elkülönítve (kontra aktív tételként) tartalékként kell kimutatni a mérlegben
  - » a Társaság vélelmezi a hitelminőség romlást, ha a szerződéses cash-flow több mint 60 napot késik
- 3. szint: értékvesztés

- » ha az eszköz értékvesztetté válik, akkor át kell sorolni a 3. szintre, amelynél az élettartam alatt várható hitelezési veszteség már közvetlenül az eszköz értékét csökkenti
- » a Társaság egy eszközt akkor tekint nem teljesítőnek, ha a szerződéses cash-flow-k legalább 90 napot késtek, azonban piaci információk felhasználásával egyedi mérlegelés alapján ez korábban is megállapítható

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

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

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

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

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

Az ECL %-át a nem lejárt, valamint a 1-60 napnyi késedelmes kintlévőségek esetében megváltoztatta 2023. évre a Társaság.

#### 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) befolynak, akkor a forgóeszközök közé kerülnek besorolásra
- a vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, amely az esetek túlnyomó többségében megegyezik a számlázott árral;
- értékvesztés:
  - » a követelésekre akkor számol el a Társaság értékvesztést, amikor valószínűvé válik, hogy nem fogja tudni beszedni összes kintlévőségét (vevőnek pénzügyi nehézségei vannak, csőd- vagy felszámolási eljárás indult ellene)
  - » jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre egyszerűsített értékvesztés modellt kell alkalmazni, ami alapján mindig az élettartam alatt várható hitelezési veszteség alapján kell tartalékot képezni az eszköz megjelenítésétől kezdődően és nem kell vizsgálni, hogy nőtt-e a hitelezési kockázat

#### **6.5.2.7. Jegyzett tőke**

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

#### **6.5.2.8. Eredménytartalék**

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

### 6.5.2.9. Szállítói tartozások, egyéb kötelezettségek és időbeli elhatárolások

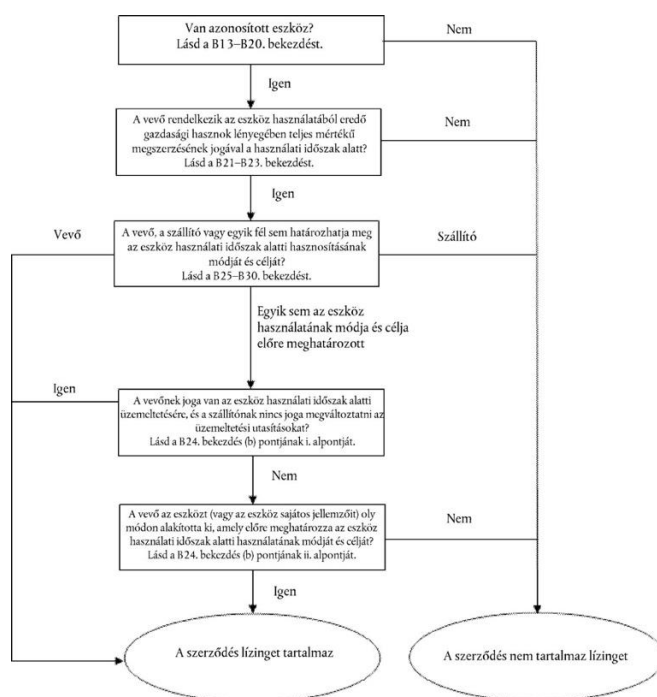
A szállítókat és egyéb kötelezettségeket, valamint az elhatárolásokat bekerüléskor valós értéken vesszük nyilvántartásba, mely általában a nominális értékkel egyezik meg. A későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek.

### 6.5.2.10. Lízingek

#### Lízing azonosítása

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

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



1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31

## **Megjelenítés a lízingbe vevőnél**

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

## **Megjelenítési kivételek**

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

## **Használatijog-eszköz értékelése**

A Társaság a lízing keretében hasznosított eszközeit használati jog eszközként mutatja ki a mérlegben. A használati jog eszközeit a költségmodell szerint értékeli, az értékcsökkenés elszámolása során elsősorban a szerződéses időtartamból indul ki. A használati jog eszközöket a Társaság az IAS 36 szabályai szerint teszteli értékvesztésre. A használati jog eszközöket a gazdálkodó azzal az eszközcsoporttal együtt mutatja ki, amelybe a mögöttes eszköz tartozik. A használati jog eszközöket a kiegészítő megjegyzésekben különíti el.

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

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

## **Megjelenítés a lízingbe adónál**

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

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



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

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

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

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

**A Társaság jelenleg nem rendelkezik olyan szerződésekkel, melyek lízingnek minősülnek.**

### **6.5.3. Számviteli politika bemutatása: Eredménykimutatás**

#### **6.5.3.1. Árbevétel**

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

jellemzően pontszerű szolgáltatások, így készütségi 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.

#### **6.5.3.2. Működéshez kapcsolódó ráfordítások**

A Társaságnál költségnemek szerint csoportosítva történik a ráfordítások nyilvántartása:

- anyagjellegű ráfordítások: a Társaság a bérbeadási tevékenysége során a bérbeadás érdekében felmerült anyag jellegű költségeket sorolja ide, amely

tartalmazza a vásárolt és felhasznált anyagok értékét, az igénybe vett szolgáltatások és egyéb szolgáltatások, valamint a közvetített szolgáltatások értékét.

- személyi jellegű ráfordítások: a munkavállalókhöz és vezető tisztségviselőkhöz kapcsolódó bérköltségeket, személyi jellegű egyéb kifizetéseket, valamint a bérjárulékokat tartalmazza.
- értékcsökkenési leírás és értékvesztés: a gépek, felszerelések, berendezések, immateriális javak értékcsökkenhető összegének szisztematikus elosztása az eszköz hasznos élettartamára. Az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok Standard által bevezetett értékvesztési modell szabályai szerint számított várható értékvesztéseket is itt jeleníti meg a Társaság.

#### **6.5.3.3. Egyéb működési bevételek/ráfordítások**

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

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

#### **6.5.3.4. Pénzügyi bevételek/ ráfordítások**

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

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

#### **6.5.3.5. Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete**

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

#### **6.5.3.6. Adóráfordítások**

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

#### **6.5.4. Számviteli politika bemutatása: cash-flow kimutatás**

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

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

#### **6.5.5. Pénzügyi kimutatások összeállításakor alkalmazott számviteli becslések**

A pénzügyi kimutatások IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez bizonyos esetekben (pl. befektetési célú ingatlanok valós értéke, vevőkkel szembeni kétes követelések, pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke, értékcsökkenthető eszközök hasznos élettartama) szükség lehet számviteli becslések alkalmazására, hiszen az üzleti tevékenységben rejlő bizonytalanságok következtében a pénzügyi kimutatások nem minden tétele mérhető pontosan.

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

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

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

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

#### **6.5.6. Jelentős becslések**

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

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

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

A Társaság a vevőkövetelésekre elszámolt ECL százalékokra vonatkozóan az alkalmazott számviteli politikáját 2022-ről 2023-ra megváltoztatta.

Az új standardok bevezetésével és a korábban nem létező tevékenységekkel kapcsolatos számviteli politikák alkalmazása is részét képezi a politikaváltásnak.

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

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai kerültek közzétételre hatályba lépés nélkül:

Az IFRS 16 módosításai: Lízingkötelezettség az eladás és visszlízing során  
2022 szeptemberében az IASB módosításokat adott ki az IFRS 16 standardhoz annak érdekében, hogy meghatározza azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-bérlő alkalmaz az eladási és visszlízingügyletben keletkező lízingkötelezettség értékelésénél azért, hogy az eladó-bérlő ne számoljon el olyan nyereséget vagy veszteséget, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik.

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell alkalmazni az IFRS 16 első alkalmazásának időpontját követően megkötött visszlízingügyletekre. A korábbi alkalmazás megengedett, és ezt a tényt közzé kell tenni.

A módosításoknak várhatóan nem lesz lényeges hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

Az IAS 1 módosítása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolása

Az IASB 2020 januárjában és 2022 októberében módosításokat adott ki az IAS 1 standard 69-76. bekezdéseihez, hogy meghatározza a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolásának feltételeit.

A módosítások tisztázzák, hogy:

- mit jelent a pénzügyi rendezés elhalasztásához való jog?
- a halasztási jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia.
- ezt a besorolást nem befolyásolja annak valószínűsége, hogy a gazdálkodó egység élni fog halasztási jogával.
- ha egy átváltható kötelezettségbe beágyazott származékos termék maga is tőkeinstrumentum, kivételként a kötelezettséghez kapcsolódó feltételek nem befolyásolják besorolást.

Ezen túlmenően bevezetésre került egy olyan követelmény, amely szerint közzé kell tenni, ha egy hitelszerződésből eredő kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősítenek, és a gazdálkodó egységnek a pénzügyi rendezés elhalasztására vonatkozó joga a jövőbeni feltételek tizenkét hónapon belüli teljesítésétől függ.

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell azokat alkalmazni. A Társaság jelenleg vizsgálja, hogy a módosítások milyen hatással lesznek a jelenlegi gyakorlatra, és hogy a meglévő hitelszerződések újratárgyalása szükségessé válhat-e.

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

## 6.6. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 6.6.1. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok (eFt)	Aktivált érték	Befejezetlen beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Átértékelés piaci értékre 2022.12.31-ig	Átértékelés piaci értékre 2023. évben	2023.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	354 026	-	-	229 331	(33 357)	550 000
Győr	2 351 858	-	-	428 142	(290 000)	2 490 000
Budapest, Gyömrői út 148.	1 138 709	-	-	341 291	(10 000)	1 470 000
Szekszárd	1 529 100	165 999	1 061 147	(420 505)	244 259	2 580 000
Baja	1 786 510	-	-	(333 258)	276 748	1 730 000
Miskolc	1 248 644	72 358	145 280	(223 135)	(4 147)	1 239 000
Dombóvár	962 271	350	-	(407 621)	25 000	580 000
Gyöngyös	271 731	236	-	-	(131 667)	140 300
<b>Összesen</b>	<b>9 642 849</b>	<b>238 943</b>	<b>1 206 427</b>	<b>(385 755)</b>	<b>76 836</b>	<b>10 779 300</b>

A befektetési célú ingatlanok állománya 1.230.300e Ft-tal nőtt a vizsgált időszakban. Üzembe helyezés a bajai és a gyöngyösi ingatlanok esetében történt.

2022.évi összehasonlító adat:

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
<b>Összesen</b>	<b>8 585 323</b>	<b>659 489</b>	<b>689 943</b>	<b>(385 755)</b>	<b>9 549 000</b>

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

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

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

A Társaság a fordulónapon az Euro-Immo Expert Kft. által készített, hozamszámításon alapuló módszer szerint készített értékelések alapján határozta meg a befektetési célú ingatlanok piaci értékét. Ez alól kivételt képez a dombóvári és a gyöngyösi ingatlan, ahol a piaci összehasonlító módszert találta az értékeléseket végző társaság a legalkalmasabbnak a valós érték meghatározására. Szekszárdon, mivel a felújítás befejeződött, a piaci összehasonlító módszerről át kellett térni a hozamszámításon alapuló módszerre.

Az értékelések eredményeképpen a tárgyévben 76.836 eFt nyereség került elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete címén.

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

### 6.6.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Bruttó érték				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2023.01.01				2023.12.31
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	5 806	1 350	-	-	7 156
<b>Összesen</b>	<b>5 913</b>	<b>1 350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 263</b>

Immateriális javak és Tárgyi eszközök (eFt)	Értékcsökkenési leírás				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átkönyvelés	Záró
	2023.01.01				2023.12.31
Immateriális javak	107	-	-	-	107
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	2 653	912	-	-	3 565
<b>Összesen</b>	<b>2 760</b>	<b>912</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 672</b>
<b>Nettó érték 2022.12.31</b>					<b>3 153</b>
<b>Nettó érték 2023.12.31</b>					<b>3 591</b>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök fordulónapi állománya döntően a számítástechnikai szoftverek és hardverek, valamint 1 db személygépkocsi értékét takarja.

### 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 bérloknek nincsen vételi opciójuk a bérleményre sem a bérleti szerződések időtartama alatt, sem a szerződések lejártát követően.

#### 6.6.4. Halasztott adókövetelés és kötelezettség

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

#### 6.6.5. Vevőkövetelések

	Vevőkövetelések harmadik féllel szemben		Vevőkövetelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Nem lejárt	242 682	219 136	43 773	-
1-30 nap	10 339	18 156	30 414	-
31-60 nap	849	5 095	3 353	-
61-90 nap	1 516	776	-	-
91-180 nap	4 429	2 499	-	-
181-360 nap	22 052	5 393	-	-
360 nap <	7 954	3 149	-	-
<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>289 821</b>	<b>254 204</b>	<b>77 540</b>	<b>-</b>
Értékvesztés	(28 166)	(8 520)	-	-
<b>Összesen</b>	<b>261 655</b>	<b>245 684</b>	<b>77 540</b>	<b>-</b>

A harmadik féllel szembeni vevőkövetelések záróértéke 35.617 eFt-tal nőtt 2022.12.31-éhez viszonyítva. Az eltérés főbb okai:

- értékesítés árbevétele növekedésének hatása
  - o bérlok körének bővülése,
  - o meglévő bérlok bérleti díjainak növekedése (melyet részben a bérleti díjak infláció mértékéhez kötött emelése magyaráz), valamint
- továbbszámlázott (főként közmű típusú) költségek növekedése,
- a lejárt követelések állománya csökkent 2022. évhez képest.

A lejárt követelések csökkentek az előző üzleti évhez képest.

A Társaság számviteli politikája szerint 61-90 napos késedelem esetén 10%, 91-180 napos késedelem esetén 50%, 181-360 napos késedelem esetén 75%, 360 napon túli késedelem esetén 100% mértékű értékvesztés elszámolására kerül sor. Ez alapján a fordulónapon 28.166 eFt összegű értékvesztés került kimutatásra a Társaság mérlegében.

#### 6.6.6. Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések

Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	2023.12.31	2022.12.31
Ügyvédi letét	-	37 500
Szolgáltatásokra adott előlegek	25 000	25 000
Adósságszolgálati tartalék számla	19 000	19 000
Egyéb adó- és járulékkövetelések	-	14 526
ÁFA-követelés	43 090	12 138
Költségek, ráfordítások elhatárolása	915	1 125
Bevételek elhatárolása	-	1
Tartozásátvállalás	5 128	-
<b>Összesen</b>	<b>93 133</b>	<b>109 290</b>

A Társaság által ügyvédi letétbe helyezett összeg nem került felhasználásra, így az ügyvédi letéti szerződés értelmében ez az összeg visszakerült a Társasághoz.

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

A 2023. év folyamán tovább folytatott beruházási tevékenységekkel összhangban nagyobb összegű áfa visszaigénylésre jogosult a Társaság a tavalyi évhez képest.

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

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

#### 6.6.7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2023.12.31	2022.12.31
<b>Pénztár</b>	22	-
Folyószámla	63 552	337 177
Üzemeltetési számla	-	2 911
Felújítási alap számla	16 560	519
<b>Bank összesen</b>	80 112	340 607
<b>Összesen</b>	<b>80 134</b>	<b>340 607</b>

Pénzeszköz egyenértékessel a Társaság nem rendelkezett egyik időszak végén sem. A pénzeszközök valós értéke megfelel a könyv szerinti értéknek.

#### 6.6.8. Alaptőke (jegyzett tőke)

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

Az IFRS szerinti alaptőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

#### 6.6.9. Eredménytartalék

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

## 6.6.10. Bankhitelek

Pénzintézet	Hitel típusa	Finanszírozás célja	Folyósítás dátuma	Kamatláb	1 éven belül esedékes	1-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	2023.12.31
Raiffeisen Bank Zrt	EXIM refinanszírozási hitel	Budapest, 42296/7 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan megvásárlásának finanszírozása	2020.10.15	1,35%	64 285	176 786	-	241 071
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozás ára (Győr)	2020.11.03	1,80%	92 466	499 616	622 056	1 214 138
Raiffeisen Bank Zrt	NHP hitel	Vételár megfizetésére fordított saját forrásai részleges refinanszírozás ára (Baja, Miskolc, Szekszárd) Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2021.04.15	1,80%	-	541 017	1 198 549	1 739 566
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2022.03.25	0,50%	121 212	606 061	272 727	1 000 000
Raiffeisen Bank Zrt	SZB GO hitel	Dombóvári ingatlan megvásárlásának; miskolci, bajai, szekszárdi ingatlan felújításának/átalakításának finanszírozása	2023.03.01 -től több részletben	1,00%	105 000	595 000	-	700 000
Bankhitelek (részösszeg)					382 963	2 418 480	2 093 332	4 894 775
Hitelek kamattámogatása								(764 446)
Tranzakciós költségek								(8 708)
<b>Összesen</b>								<b>4 121 621</b>

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 2023-es pénzügyi évben 1,429% p.a. volt.

A hitelek becsült valós piaci értéke mintegy 764.446 eFt-tal alacsonyabb a könyv szerinti értéknél. A számítást a mérlegkészítés időpontjában a lehívott bankhitelek lejáratára vonatkozó BIRS<sup>3</sup> alapulvételével lehetett elkészíteni. Ez a kedvező különbség akkor kerülne realizálásra, ha a kötelezettségeket azonnal piaci alapúra cserélné a Társaság. Ha a hitelek szerződés szerinti teljesítéssel járnak le, akkor a valós érték különbség az alacsonyabb kamatráfordítás útján jelentkezik.

A Társaság 2022.06.22.-én 700 millió forint összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt.-vel, amely kölcsönt a Társaság a KAVOSZ Zrt. által meghirdetett Széchenyi Kártya Program/Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! alhitelprogramjának keretén belül vett igénybe. 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, lejáratá 2029.02.22. E kölcsön lehívására a 2023-as üzleti évben több részletben került sor.

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.

---

<sup>3</sup>Budapesti Kamatswap Ügyletek (BIRS) pénzügyi referenciamutató

#### 6.6.11. Egyéb kötelezettségek

Megnevezés	2023.12.31	2022.12.31
Hitelekhez kapcsolódó elhatárolások	764 446	700 074
Bérleti szerződésekhez kapcsolódóan kapott óvadék	49 795	39 767
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>814 241</b>	<b>739 841</b>
Költségek, ráfordítások elhatárolása	13 903	12 803
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 031	1 946
Egyéb adó és járulék kötelezettségek	34 622	-
Egyéb	92	16
<b>Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>50 648</b>	<b>14 765</b>

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

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

A rövid lejáratú kötelezettségek fordulónapi egyenlege nagyrészt a hitelkamatok és a 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	2023.12.31	2022.12.31
<b>Harmadik féllel szemben</b>	<b>130 401</b>	<b>167 468</b>
Gordiusz '95 Zrt	430	749
Eprolius Hungary Zrt	2 540	2 540
<b>Kapcsolt vállalkozásokkal szemben összesen</b>	<b>2 970</b>	<b>3 289</b>
LISS Zrt	31	50
<b>Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben</b>	<b>31</b>	<b>50</b>
<b>Összesen</b>	<b>133 402</b>	<b>170 807</b>

A harmadik féllel szembeni szállítói kötelezettségek összege 37.067 eFt-al csökkent 2022.12.31-hez képest.

A Gordiusz '95 Zrt.-vel szemben fennálló szállítói kötelezettség állománya az ingatlanok felújításának előrehaladása, illetve az azzal kapcsolatos számlák rendezése miatt tovább csökkent 319 eFt-tal a 2023-as évben.

Az összes szállítói kötelezettség 21,9 %-kal csökkent.

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.

A Társaság az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

<b>Pénzügyi eszközök és egyenlegeik</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Vevőkövetelések	339 195	245 684
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	49 128	56 500
Pénzeszköz és egyenértékeseik	80 134	340 607
<b>Összesen</b>	<b>468 457</b>	<b>642 791</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik</b>		
<b>Megnevezés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Banki hitelek	3 716 668	3 455 848
Szállítói kötelezettségek	133 402	170 807
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	814 241	739 841
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	2 122	1 962
<b>Összesen</b>	<b>5 071 386</b>	<b>4 368 458</b>

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

	<b>2023.12.31</b>		
	<b>1.szint</b>	<b>2.szint</b>	<b>3.szint</b>
<b>Pénzügyi eszközök</b>			
Vevőkövetelések	-	-	339 195
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések (csak pénzügyi instrumentumok)	19 000	-	30 128
Pénzeszközök és egyenértékeseik	80 134	-	-
<b>Eszközök (összesen)</b>	<b>99 134</b>	<b>-</b>	<b>369 323</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>			
Banki hitelek	-	-	4 121 621
Szállítói kötelezettségek	-	-	133 402
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	814 241
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csak pénzügyi instrumentumok)	-	-	2 122
<b>Kötelezettségek (összesen)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 071 386</b>

Összehasonlító adatok 2022. évre:

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

## 6.7. Átfogó eredménykimutatás

### 6.7.1. Árbevétel

Árbevétel	2023.12.31	2022.12.31
Budapest, Illatos út 7/A.	31 684	27 669
Győr	163 876	194 753
Budapest, Gyömrői út 148.	126 589	103 825
Szekszárd	32 280	25 943
Baja	83 857	30 921
Miskolc	68 172	65 284
Dombóvár	46 109	46 200
<i>Bérleti és üzemeltetési díjak</i>	<i>552 567</i>	<i>494 595</i>
<b>Összesen</b>	<b>552 567</b>	<b>494 595</b>

Az árbevétel összesen 11,7%-kal növekedett 2022.évhez képest. A növekedéshez jelentős mértékben hozzájárultak a bajai és a Budapest, Gyömrői út 148. alatt található ingatlanhoz kapcsolódó bevételek növekedése.

Baján 2022. nyarán nyitott meg az áruház, így míg a 2022-es bevételek még csak fél évre vonatkoztak, 2023. decemberében már teljes mértékben kiadásra kerültek a bérleményi területek. A Gyömrői úton a bérleti díjak indexálása történt 2023. januárjában, illetve a bérleti szerződések kismértékű átalakítása miatt emelkedett a bérleti díjtömeg.

Győrben a bevétel 30.877 e Ft-tal csökkent, ennek oka az, hogy a nemfizető bérlővel szerződést bontott a Társaság, és helyette a Pepco Hungary Kft-vel kötött szerződést, amely viszont nominálisan alacsonyabb bérleti díjat tartalmaz, valamint két hónapig tartott a bérlemény felújítása, amely így kiesést eredményezett a bérleti díjban. A meg nem fizetett bérleti és közműdíjak tekintetében felszámolási eljárás van folyamatban a volt bérlővel szemben (ld. 6.8.6 pont).

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

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

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

A Társaság tevékenységét szezonáltság nem jellemzi.

### 6.7.2. Anyagjellegű ráfordítások

	2023.12.31	2022.12.31
Anyagköltség összesen	25 652	21 535
Karbantartás	39 583	27 887
Szakértői tanácsadás	12 981	24 983
Menedzsment szolgáltatás	24 000	24 000
Megbízási díj	2 096	8 400
Részvények forgalomban tartási díja	6 279	8 201
Könyvvizsgálat	4 750	4 750
Műszaki felülvizsgálat-ellenőrzés	-	3 540
Egyéb	2 224	2 958
Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen	91 913	104 719
Egyéb szolgáltatások értéke összesen	8 716	10 925
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>126 281</b>	<b>137 179</b>

A társaság általános költségcsökkenést ért el, különösen a szakértői tanácsadás és a megbízási díjak terén, ami a pénzügyi hatékonyság javulását jelzi.

Nem tartalmazza sem az árbevétel, sem a ráfordítások az azonos összegben 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	2023.12.31	2022.12.31
Bérköltség	12 580	9 730
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 965	20 126
Bérráulékok	3 954	3 354
<b>Összesen</b>	<b>37 499</b>	<b>33 210</b>

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

A Társaság statisztikai állományi létszáma 2023. évben 1 (azaz egy) fő, míg az igazgatósági, valamint a felügyelőbizottsági és audit bizottsági tagok létszáma további 6 (azaz hat) fő volt (ld. 6.8.3 pont).

#### 6.7.4. Értékcsökkenés és értékvesztés

	2023.12.31	2022.12.31
Immateriális javak	-	-
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	913	913
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>913</b>	<b>913</b>
Vevőkövetelések értékvesztése	19 646	7 287
<b>Értékvesztés</b>	<b>19 646</b>	<b>7 287</b>
<b>Összesen</b>	<b>20 559</b>	<b>8 200</b>

A Társaság tulajdonában lévő, nem befektetési célú tárgyi eszközök után elszámolt értékcsökkenés 913 eFt volt a vizsgálat időszakban.

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

- nem lejárt 1%
- 1-30 napos késedelem esetén 3%
- 31-60 napos késedelem esetén 5%
- 61-90 napos késedelem esetén: 10%
- 91-180 napos késedelem esetén: 50%
- 180 napon túli késedelem esetén: 100%

A tárgyidőszakban - elsősorban a 180 napon túli vevőkövetelések állományának növekedése miatt – 18.340 eFt értékvesztés elszámolására került sor.

### 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 76.386 eFt összegű nyereséget számolt el értékelési különbözete címén (ld. 6.6.1).

### 6.7.6. Egyéb működési ráfordítások

Egyéb működési ráfordítások	2023.12.31	2022.12.31
Építményadó	28 974	24 055
Telekadó	2 380	2 182
Egyéb	1 335	1 463
<b>Összesen</b>	<b>32 689</b>	<b>27 700</b>

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

### 6.7.7. Pénzügyi bevételek-Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi bevételek	2023.12.31	2022.12.31
Kamatbevétel	29 726	24 430
Árfolyamnyereség (realizált)	2 420	27 340
Árfolyamnyereség (nem realizált)	956	1 345
<b>Összesen</b>	<b>33 102</b>	<b>53 115</b>
Pénzügyi ráfordítások	2023.12.31	2022.12.31
Kamatráfordítás	63 741	61 889
Árfolyamveszteség (realizált)	11 306	13 208
Árfolyamveszteség (nem realizált)	1 649	1 494
Óvadéki díj	3 243	-
<b>Összesen</b>	<b>79 939</b>	<b>76 591</b>

A Társaság a szabad pénzeszközeit a megváltozott kamatkörnyezetben rövid lejáratú lekötések útján hasznosítja, a kamatbevétel minimálisan emelkedett 2023 évben.

A Társaság bérleti szerződéseinek túlnyomó részben (84,95%) euróban vannak denominálva, viszont a bérlők mintegy 69%-a forintban fizeti a bérleti díjat, ezért ezeken a tételeken – a forint erősödése miatt - árfolyamveszteség keletkezett.

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

#### **6.7.8. Tényleges adóráfordítás-Halasztott adó**

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

### **6.8. Egyéb közzétételek**

#### **6.8.1. Működési szegmensek**

Mivel a Társaság fő tevékenységi köre belföldi ingatlanok fejlesztése és hasznosítása, tárgydőszaki 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 dombóvári<sup>4</sup> 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 tárgydőszaki alakulását a következő táblázat mutatja:

---

<sup>4</sup> jelenleg raktárként hasznosítva, de felújítást követően kereskedelmi felhasználású lesz



	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmens ek közötti kiszűrés	Szegmens hez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	158 272	394 295	-	-	552 567
Egyéb működési bevétel	680	37 500	-	24	38 204
Anyagjellegű ráfordítások	(16 045)	(56 158)	-	(54 078)	(126 281)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(25)	-	(37 474)	(37 499)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(5 627)	(14 019)	-	(913)	(20 559)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(43 358)	120 193	-	-	76 835
Egyéb működési ráfordítások	(12 121)	(20 229)	-	(339)	(32 689)
<b>Működési eredmény</b>	<b>81 801</b>	<b>461 557</b>	-	<b>(92 780)</b>	<b>450 578</b>
Pénzügyi bevételek	-	2 199	-	30 903	33 102
Pénzügyi ráfordítások	(4 040)	(60 139)	-	(15 760)	(79 939)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>77 761</b>	<b>403 617</b>	-	<b>(77 637)</b>	<b>403 741</b>
Tényleges adórátfordítás	-	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-	-
<b>Adózott eredmény</b>	<b>77 761</b>	<b>403 617</b>	-	<b>(77 637)</b>	<b>403 741</b>

<b>Árbevételek levezetése</b>	<b>2023.12.31</b>
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	552 567
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
<b>Eredmény levezetése</b>	
Szegmenshez rendelt eredmény	481 378
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(77 636)
<b>Összesen</b>	<b>403 741</b>

A 2022. évi eredmények a következők voltak:

	"Ipari ingatlanok" szegmens	"Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmens	Szegmensek közötti kiszűrés	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	131 494	363 101	-	-	494 595
Egyéb működési bevétel	486	137	-	128	751
Anyagjellegű ráfordítások	(14 010)	(70 609)	-	(52 560)	(137 179)
Személyi jellegű ráfordítások	-	(12)	-	(33 198)	(33 210)
Értékcsökkenés és értékvesztés	(1 937)	(5 350)	-	(912)	(8 199)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	570 621	(956 376)	-	-	(385 755)
Egyéb működési ráfordítások	(5 618)	(8 093)	-	(13 989)	(27 700)
Működési eredmény	681 036	(677 202)	-	(100 531)	(96 697)
Pénzügyi bevételek	-	4 104	-	49 011	53 115
Pénzügyi ráfordítások	-	(1 897)	-	(74 694)	(76 591)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>681 036</b>	<b>(674 995)</b>	<b>-</b>	<b>(126 214)</b>	<b>(120 173)</b>
Tényleges adórátfordítás	-	-	-	-	-
Halasztott adó	-	-	-	-	-
<b>Adózott eredmény</b>	<b>681 036</b>	<b>(674 995)</b>	<b>-</b>	<b>(126 214)</b>	<b>(120 173)</b>

<b>Árbevételek levezetése</b>	<b>2022.12.31</b>
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	494 595
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
<b>Eredmény levezetése</b>	
Szegmenshez rendelt eredmény	6 041
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(126 214)
<b>Összesen</b>	<b>(120 173)</b>

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

A Társaság jelentős vevői (főbb vásárlói) között három olyan partner található, akiknek az általuk generált árbevétele egyenként túllépi a Társaság összes árbevételének 10%-át. Ezek a bevételek a "Kiskereskedelmi ingatlanok" szegmensben belül 123.672 e Ft értékben kerültek elszámolásra, az „Ipari ingatlanok” szegmensben belül 134.976 e Ft értékben a 2023. évben.

#### 6.8.2. Egy részvényre jutó eredmény

	2023.12.31	2022.12.31
Adózott eredmény	403 741	(120 173)
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (darab)	6 000 000	6 000 000
<b>Egy részvényre jutó eredmény: alap (Ft/db)</b>	<b>67,29</b>	<b>(20,03)</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény: hígított (Ft/db)</b>	<b>67,29</b>	<b>(20,03)</b>

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

A törzsrészesvények súlyozott átlaga nem változott 2022-2023-as években.

### 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

Megnevezés	Igazgatóság	Felügyelőbizottság	Összesen
Bérek	10 800	9 000	19 800
Juttatások	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>10 800</b>	<b>-</b>	<b>19 800</b>

### 6.8.4. Kapcsolt felek közötti tranzakciók (IAS 24)

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

Társaság megnevezése	Eprólus Hungary Zrt (anyavállalat)	GORDIUSZ 95' Zrt (kapcsolt vállalat)	Living Bread Hungary Kft. (kapcsolt vállalat)	Monyo Brewing Kft. (kapcsolt vállalat)
<b>Tárgyidőszaki forgalom</b>	<b>2023.01.01-2023.12.31</b>			
<b>Árbevétel</b>	<b>0</b>	<b>31 684</b>	<b>21 365</b>	<b>92 499</b>
Anyagköltség	-	6	-	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	24 000	5 403	-	-
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>24 000</b>	<b>5 409</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fordulónapi egyenleg</b>	<b>2023.12.31</b>			
Szállítói kötelezettségek	2 540	1 005	-	-

### 6.8.5. Fordulónap utáni események

Az Illatos úton a bérlő kezdeményezett bérleti szerződéssel kapcsolatos tárgyalásokat, amelyek a beszámoló készítésekor folyamatban vannak. A Társaság

menedzsmentjének várakozása szerint az ingatlan teljes bérleti díjtömege nem fog érdemben változni.

A Sinsay ruházati üzlet 2024. márciusában megnyit a miskolci ingatlanban, így annak kihasználtsága is 100% lesz.

#### 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 Eprolius Hungary Zrt. által biztosított értékpapírovadék, óvadéki betét, valamint az Eprolius Hungary Zrt. kisebbségi részvénytulajdonosa a LISS Zrt. által nyújtott garantóri (vállalati készfizető kezességi) biztosítéki elem, továbbá a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. által nyújtott 80%-os készfizető kezességvállalása a Társaság számára folyósításra került 1 milliárd forint összegű Széchenyi Újraindítási Beruházási GO! hitelhez kapcsolódóan. Ezen biztosítéki elemek közül a Társaság az alábbi tételekre vonatkozóan fizet díjat a biztosítéki elemet nyújtó jogi személyiség számára:

Biztosítékot nyújtó jogi személy	Biztosítéki érték számítási alapja	Biztosítéki érték számítási alapjának értéke 2023.12.31.-el	A Társaság által a biztosítéki érték cserébe fizetendő éves nettó üzleti biztosítéki díj
Garantiqa Hitelgarancia Zrt.	1,7 milliárd Ft x 80% = <b>1,36 milliárd forint</b>	1,3 milliárd forint	0,3% p.a.
Eprolius Hungary Zrt.	2022. június 22-én kötött 700 millió forint keretösszegű Széchenyi	700 millió Ft	0,75% p.a.

	Beruházási Hitel GO! hitelből folyósított hitelösszeg biztosítékául szolgáltatott banki fedezeti érték, azzal, hogy ennek maximális értéke <b>nem haladja meg a 700 millió forintot.</b>		
--	--	--	--

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. A konkrét terhekről a 6.6.10 és a 6.8.6 pontok adnak részletes információt.

Azon vállalkozói szerződések közül, amelyeket a Társaság a Gordiusz95 Zrt.-vel kötött a Társaság tulajdonában lévő ingatlanainak felújítására vonatkozóan, 2023.12.31-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 győri nemfizető bérlővel szemben felszámolási eljárás van folyamatban 7.103.825,- Ft összegű tőke és járulékai iránt, ami vagyon hiányában egyszerűsített felszámolás szabályai szerint fog lezajlani.

A Társaság kapcsolt vállalkozásának minősülő Gordiusz 95 Zrt.-vel szemben, egy folyamatban lévő polgári peres eljárás részeként elrendelt végrehajtást a Fővárosi Törvényszék a Társaság 2023. I. féléves Jelentése óta törölte. A per jelenleg is zajlik, azonban a Gordiusz 95 Zrt. menedzsmentje és a képviselőt ellátó ügyvédi iroda véleménye a Gordiusz 95 Zrt. pernyertességét vetíti előre, és semmilyen módon nem veszélyezteti a Társaság működését.

A Társaság működésében jelentős szezonális nem tapasztalható.

#### 6.8.7. A Társaság tőkekezelése, egyéb jogszabályi megfelelés

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

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

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

	2023.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	6 000 000	6 000 000
Saját tőke	6 176 706	5 772 966
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	102,95%	96%

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

Követelmény	2023. mutató	2022. mutató
Legalább 5 Mrd eFt induló tőke	6 Mrd	6 Mrd
Ingatlanportfólió aránya legalább 70% a mérlegfőösszeghez mérve	95,41%	92,50%
Egyetlen ingatlan aránya nem lehet nagyobb, mint 30% a mérlegfőösszeghez mérve	legnagyobb 23,10%	legnagyobb 26,9%
Visszafizetési kötelezettséget keletkeztető források nem haladhatják meg az ingatlanportfólió értékének 65%-át	39,80%	44,60%
Csak meghatározott tevékenységeket végezhet és csak meghatározott eszközöket birtokolhat	Teljesül	Teljesül
Meghatározott nagyságrendű közkérhányad (legalább 25%)	25,22%	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)	6 176 706
+ 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)	-
<b>Saját tőke (egyeztetett)</b>	<b>6 176 706</b>

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	-
<b>Lekötött tartalék</b>	<b>-</b>

#### Eredménytartalék

IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	312 816
+/- 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)
<b>Eredménytartalék (egyeztetett)</b>	<b>(227 034)</b>

#### Adózott eredmény

<b>Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja</b>	<b>403 741</b>
---	----------------

#### Értékelési tartalék

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

#### Tőketartalék

Egyeztetett saját tőke	6 176 706
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	(6 000 000)
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-
- Eredménytartalék	227 034
- Adózott eredmény	(403 741)
- Lekötött tartalék	-
- Értékelési tartalék	-
<b>Tőketartalék (egyeztetett)</b>	<b>(0)</b>

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	(0)
Eredménytartalék	(227 034)
Lekötött tartalék	-
Értékelési tartalék	-
Adózott eredmény	403 741
<b>Saját tőke összesen (egyeztetett)</b>	<b>6 176 706</b>

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

Eredménytartalék (egyeztetett)	(227 034)
Tárgyévi adózott eredmény	403 741
<b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék</b>	<b>176 706</b>

### 6.8.9. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

#### 6.8.9.1. Piaci kockázatok

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



szerződések megkötésére törekszik. Mindezek ellenére fennáll annak a kockázata, hogy az így kialakított bérleti díjak a jövőben nem lesznek tartósan elérhetők, bár a Társaság 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 vagyónbiztosítás 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 2022-es és a 2023-as 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:

	2023.12.31	2022.12.31
Euró alapon számított nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek/összes nettó bérleti és üzemeltetési díj bevételek	84,95%	82,56%

Az érzékenységvizsgálat az alábbi eredményt mutatja:

<b>A Társaság Adózott eredményére számított érzékenységi vizsgálat a forint-euró devizapár vonatkozásában</b>			
<b>Vizsgált árfolyamváltozás mértéke</b>	<b>Érzékenységvizsgálat árfolyam elmozdulásának iránya</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
30%	forint gyengülése az euróval szemben	34,8%	-101,9%
20%	forint gyengülése az euróval szemben	23,2%	-68,0%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	5,8%	-17,0%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	1,2%	-3,4%
0%	Alapadatok	0,0%	0,0%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-1,2%	3,4%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-5,8%	17,0%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-23,2%	68,0%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-34,8%	101,9%

<b>A Társaság Saját tőke értékére számított érzékenységi vizsgálat a forint-euró devizapár vonatkozásában</b>			
<b>Vizsgált árfolyamváltozás mértéke</b>	<b>Érzékenységvizsgálat árfolyam elmozdulásának iránya</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
30%	forint gyengülése az euróval szemben	2,28%	2,12%
20%	forint gyengülése az euróval szemben	1,52%	1,41%
5%	forint gyengülése az euróval szemben	0,38%	0,35%
1%	forint gyengülése az euróval szemben	0,08%	0,07%
0%	Alapadatok	0,00%	0,00%
-1%	forint erősödése az euróval szemben	-0,08%	-0,07%
-5%	forint erősödése az euróval szemben	-0,38%	-0,35%
-20%	forint erősödése az euróval szemben	-1,52%	-1,41%
-30%	forint erősödése az euróval szemben	-2,28%	-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 bérlelővel köt új bérleti szerződést, és a szerződéskötést mindig megelőzi a partnerek pénzügyi minősítése, valamint a Társaság törekszik arra, hogy bérlelőtől 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 mindenkor adósságszolgálat és a szállítói tartozások összegét. A Társaság a likviditási kockázat kezelését a tartalékok és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratának egyeztetésével végzi.

A 2023.12.31-ére készített likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

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

Az összehasonlító adatokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
<b>2022.december 31.</b>					
Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek	340 607	-	-	-	340 607
Egyéb pénzügyi eszközök és egyéb rövid lejáratú követelések	-	109 290	-	-	109 290
Vevőkövetelések	-	245 684	-	-	245 684
Készletek	-	1 082	-	-	1 082
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	9 549 000	9 549 000
Műszaki és egyéb berendezések, felszerelések	-	-	3 153	-	3 153
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>340 607</b>	<b>356 056</b>	<b>3 153</b>	<b>9 549 000</b>	<b>10 248 816</b>

	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben vissza- fizetendő	Összesen
<b>2022.december 31.</b>					
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	14 765	-	-	14 765
Szállítói kötelezettségek	-	170 807	-	-	170 807
Pénzügyi kötelezettségek	-	94 589	-	-	94 589
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	739 841	-	739 841
Bankhitelek	-	-	3 455 848	-	3 455 848
Saját tőke	-	-	-	5 772 966	5 772 966
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>280 161</b>	<b>4 195 689</b>	<b>5 772 966</b>	<b>10 248 816</b>

<b>Halmozott pozíció</b>	<b>340 607</b>	<b>416 502</b>	<b>(3 776 034)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------------------	----------------	----------------	--------------------	----------	----------

## 6.9. Orosz-ukrán háborúval kapcsolatos közzétételek

2022. február végén kezdődött orosz-ukrán háborúnak a Társaság üzletmenetére gyakorolt hatását a menedzsment megvizsgálta és nem azonosított olyan tény, amely a Társaság pénzügyi helyzetére vonatkozóan jelentős befolyással bírna.

## 6.10. Osztalék

A Társaság Igazgatósága a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény és a számviteli törvény szabályai szerint az eredménytartalék terhére 176,7

millió Ft osztalék fizetésére tervez javaslatot tenni a közgyűlés részére. Ennek elfogadása esetén részvényenként mintegy bruttó 29,45 Ft osztalék kerülhet kifizetésre.

#### **6.11. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek**

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

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

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

## **7. Pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

Ezt az éves jelentést az igazgatóság 2024.03.22-én megtárgyalta és közzétételre, valamint a közgyűlés elé terjesztésre engedélyezte.

## **8. Felelősségvállalási nyilatkozat**

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

Budapest, 2024.03.22.

---

Érdi Zoltán Tamás  
igazgatóság elnöke

---

Nyíri Szabolcs Gyula  
igazgatósági tag