



# KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK ÉS ÜZLETI JELENTÉS 2025

2025.01.01 - 2025.12.31.

 EPDUFERR Nyrt.

GENERÁLKIVITELEZŐ | KERESKEDELMI | SZOLGÁLTATÓ | GYÁRTÓ

Tisztelt Részvényesek!

2025. év az ÉPDUFERR Nyrt. életében egy kihívásokkal teli, ugyanakkor stratégiai szempontból kiemelten fontos időszak volt. Egy olyan gazdasági és iparági környezetben dolgoztunk, ahol a bizonytalanság, a beruházások visszaesése és az erősödő verseny mindennapos kihívást jelentett. Ebben a környezetben különösen fontos volt számunkra, hogy megőrizzük működésünk stabilitását, és közben megalapozzuk a jövőbeni növekedést.

Az év elején lépett hatályba a részvények felosztása (split), amelynek célja a részvény likviditásának növelése és a befektetői kör szélesítése volt. Meggyőződésünk, hogy ez a lépés hozzájárult a Társaság tőkepiaci megítélésének javításához és a részvény iránti érdeklődés élénküléséhez.

Ennek hatása az év során kézzelfoghatóvá vált: 2025-ben részvényünk árfolyama jelentős emelkedést mutatott, amely visszaigazolta a befektetői bizalom erősödését és a Társaság stratégiai irányának helyességét. Ennek eredményeképpen befektetőink száma meglehetősen megnövekedett.

A működésünkben párhuzamosan strukturális átalakításokat hajtottunk végre. Az első félév kihívásait követően a második félévben már egy hatékonyabb, jobban skálázható működési modell mentén folytattuk tevékenységünket. Különösen a gyártási üzletágban értünk el előrelépést: a kapacitások bővültek, a működés stabilizálódott, és a megrendelésállomány növekedésnek indult.

Stratégiai szempontból kiemelkedő lépés volt az ÉPDUFERR Property Kft. megalapítása, amellyel megkezdtük az ingatlanfejlesztési üzletág kiépítését. Ez a döntés nemcsak új növekedési lehetőségeket nyit meg számunkra, hanem erősíti a csoporton belüli szinergiákat is a kivitelezési, gyártási és kereskedelmi tevékenységek között.

A generálkivitelezési üzletágban továbbra is aktív projektportfólióval dolgoztunk, míg az építőanyag-kereskedelem stabil működést biztosított a változó piaci környezetben. Emellett innovációs tevékenységünk – különösen a GeoAkku technológia fejlesztése – hosszabb távon új iparági lehetőségeket alapoz meg. Ennek egyik kézzelfogható eredménye 2026-ban az MVM Zrt. és a GeoAkku Kft. között létrejött megállapodás. Amennyiben a megállapodásban foglaltaknak eleget teszünk akkor ipari környezetben az első GeoAkkuk megrendelésre kerülhetnek.

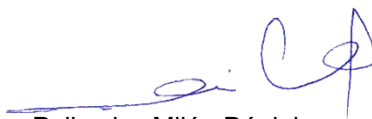
A 2025. év számunkra elsősorban az alkalmazkodásról, a hatékonyságnövelésről és az alapok megerősítéséről szólt. Tudatosan építettük fel azt a működési struktúrát, amely képes reagálni a piaci változásokra, miközben biztosítja a fenntartható növekedést.

Előre tekintve úgy látjuk, hogy a 2025-ben meghozott döntések és végrehajtott fejlesztések megfelelő alapot teremtenek a következő időszakra. A lakásépítési programok, saját fejlesztési projektjeink, valamint a kapacitásbővítések együttesen lehetőséget adnak arra, hogy a Társaság növekedési pályára álljon.

Köszönjük részvényeseink bizalmát és támogatását, amely kulcsszerepet játszik abban, hogy a kihívásokkal teli környezetben is előre tudunk lépni.

Bízunk benne, hogy közösen, hosszú távon is értéket tudunk teremteni.

Dunaújváros, 2026. április 22.



Palkovics Milán Dániel  
alapító tulajdonos, az Igazgatóság elnöke

**TARTALOMJEGYZÉK**

VEZETŐSÉGI JELENTÉS A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ.....	6
1. Vezetői összefoglaló .....	7
2. Összefoglaló pénzügyi eredmények .....	9
3. A Társaság adatai.....	11
4. A Társaság tevékenysége.....	12
Mérőföldkövek.....	12
Tevékenységi körei.....	13
Árbevétel tevékenységi körök szerinti megoszlásban:.....	14
Generálkivitelezés .....	15
EXIMFERR acél termék- és szerkezetgyártás.....	16
ÉPDUKER Építőanyag kereskedelem .....	17
GeoAkku Kft. ....	19
Társadalmi szerepvállalás .....	20
Minősítések, tanúsítványok .....	21
5. ESG.....	22
6. Társaságirányítás és szervezet .....	22
Foglalkoztatáspolitiká .....	23
7. Részvényinformációk.....	25
8. Tárgyidőszakban megjelent közzétételek:.....	28
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK.....	31
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS .....	32
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ESZKÖZ OLDAL 2025.december 31. ....	33
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG FORRÁS OLDAL 2025. december 31. ....	34
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW .....	36
1. Általános tájékoztatás az ÉPDUFERR Nyrt.-ről .....	37
2. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása.....	44
3. A konszolidációhoz kapcsolódó számviteli politikák .....	45
3.1. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák .....	49
3.2. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések .....	55
4. Kritikus számviteli feltételezések és becslések .....	73
4.1. Megfelelő mértékű adóalapot képező nyereség realizálása, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.....	73
4.2. Követelések értékvesztése.....	73
4.3. Céltartalékok .....	73
4.4. A tárgyi eszközök értékvesztésének meghatározása .....	73

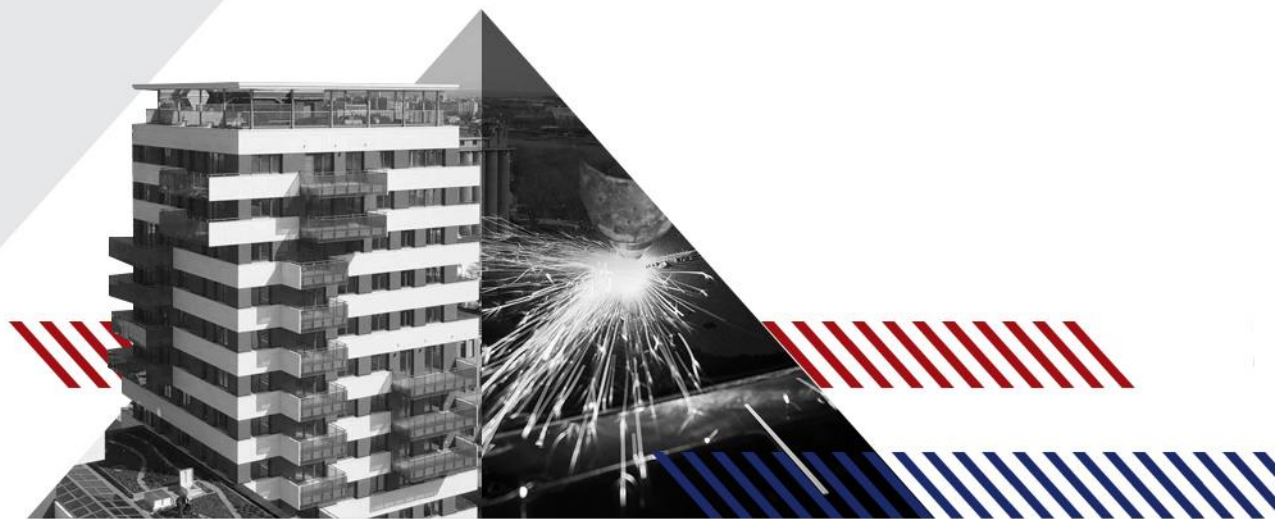


4.5.	Visszaadható kamatozó részvény .....	74
4.6.	Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.....	74
5.	Változások a számviteli politikában.....	75
6.	Átfogó eredménnyel kapcsolatos kiegészítő megjegyzések.....	80
6.1.	Értékesítés árbevétele.....	80
6.2.	Saját termelés állományváltozása .....	80
6.3.	Anyagjellegű ráfordítások.....	81
6.4.	Személyi jellegű ráfordítások.....	82
6.5.	Egyéb működési bevételek, ráfordítások eredménye .....	83
6.6.	Pénzügyi műveletek eredménye és valós értékelés .....	84
6.7.	Valós értéken értékelt tőkeinstrumentumok és derivatívák értékkülönbözete ....	84
6.8.	Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből.....	85
6.9.	Nyereségadó ráfordítás.....	85
6.10.	Egy részvényre jutó eredmény, EBITDA.....	86
7.	Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések.....	87
7.1.	Immateriális eszközök, ingatlanok, gépek, berendezések és járművek .....	87
7.2.	Pénzügyi lízing keretében beszerzett eszközök .....	88
7.3.	Társult vállalkozásban lévő befektetés .....	89
7.4.	Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök .....	89
7.5.	Hosszú lejáratú kölcsön követelések.....	89
7.6.	Készletek .....	90
7.7.	Szerződéses eszközök.....	90
7.8.	Vevők.....	91
7.9.	Egyéb forgóeszközök.....	92
7.10.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek.....	93
7.11.	Saját tőke.....	94
7.12.	Kamatozó részvény kötelezettség komponense.....	96
7.13.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek.....	97
7.14.	Más vállalkozástól kapott kölcsön .....	99
7.15.	Halasztott követelések/adókötelezettségek.....	99
7.16.	Halasztott bevételek.....	100
7.17.	Szállítók .....	100
7.18.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	100
8.	Egyéb kiegészítő megjegyzések.....	103
8.1.	Szegmens információk.....	103
8.2.	Tranzakciók kapcsolt felekkel.....	105
8.3.	Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek .....	106



8.4.	Pénzügyi kockázatok kezelése.....	106
8.5.	Kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenység.....	113
8.6.	Függő követelések .....	113
8.7.	Függő kötelezettségek és kötelezettségvállalások .....	113
8.8.	Bankgaranciák és jelzálogjogok .....	114
8.9.	Mérlegfordulónap utáni események.....	114
8.10.	Jövőre vonatkozó megállapítások .....	115
8.11.	Számviteli szolgáltatóval, könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek.....	115
8.12.	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	115
8.13.	A konszolidált éves IFRS beszámoló jóváhagyása.....	115





## VEZETŐSÉGI JELENTÉS A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ



Ezen jelentés a Budapesti Értéktőzsde által előírt Xtend általános üzletszabályzatára figyelemmel a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (a továbbiakban: Számviteli tv.) meghatározott számviteli elveknek megfelelően készült. A dokumentum célja, hogy tájékoztasson az adott éves időszakban történt eseményekről, változásokról és tendenciákról.

Készült a Nemzetközi Pénzügyi Jelentéskészítési Szabványok (IFRS) szerint.

**Jelentéstételi időszak:**

2025. január 1. és 2025. december 31. közötti időszak

**Jelentéstételi ciklus:**

A Társaság 2022. óta éves jelentéstételi ciklusban teszi közzé a Budapesti Értéktőzsde által előírt Xtend üzletszabályzatnak megfelelően az éves tájékoztatás jellegű jelentését.

**Jelentés jellege:**

A jelentés az ÉPDUFERR Nyrt. összes funkcionális területére, üzletágára kiterjed.

## 1. Vezetői összefoglaló

### 2025. üzleti év

A 2025. üzleti évben a Társaság működését a kedvezőtlen makrogazdasági környezet, az alacsony beruházási aktivitás és a fokozódó piaci verseny határozta meg. Az építőipari piacot továbbra is bizonytalanság, kivárás és túlkínálat jellemezte, miközben a gazdasági növekedés mérsékelt maradt.

A kihívások ellenére a Társaság diverzifikált üzleti modellje – amely a generálkivitelezési, acélszerkezet-gyártási, építőanyag-kereskedelmi és innovációs tevékenységekre épül – hozzájárult a működési stabilitás fenntartásához és a kockázatok mérsékléséhez.

### Működési teljesítmény és üzletági hozzájárulások

A generálkivitelezési üzletág a piaci visszaesés ellenére aktív projektportfólióval működött, különösen a lakóingatlan-, ipari és közintézményi beruházások területén. A tárgyév során több jelentős projekt kivitelezése indult el vagy folytatódott, miközben egyes állami projektek finanszírozási okokból átmenetileg szüneteltek. A lakásépítési programokhoz kapcsolódó állami intézkedések javították a szegmens közép- és hosszú távú kilátásait.

Az EXIMFERR acélszerkezet-gyártási üzletág az első félévi gyengébb teljesítményt követően strukturális átalakítást hajtott végre, amely a második félévben már mérhető eredményeket hozott. A megrendelésállomány növekedése, a kapacitásbővítés és a szolgáltatási portfólió kiterjesztése (különösen a szerelési tevékenység bevezetése) erősítette az üzletág piaci pozícióját. A tárgyidőszak végére a gyártási kapacitás havi 80–120 tonna szintre emelkedett. A változó piaci környezethez igazodva a Társaság versenyképessége megőrzése és növelése érdekében technológiai fejlesztést hajtott végre pályázat keretén belül, ennek során a lemezfeldolgozó üzem egy új modern 30 kW teljesítményű síktermék feldolgozására alkalmas lézervágó berendezést állított üzembe.

Az ÉPDUKER építőanyag-kereskedelmi üzletág stabil működést biztosított a generálkivitelezési üzletág projektjeinek határidőben történő teljesítéséhez a csökkenő jövedelmezőségi környezet ellenére. A saját kivitelezési projektek kiszolgálása jelentős mértékben hozzájárult a forgalomhoz, míg az árkörnyezet stabilizálódása és a lakossági



kereslet fokozatos erősödése támogatta az üzletág teljesítményét, ugyanakkor még elmaradt az elvárt eredménytől.

A GeoAkku Kft. innovációs tevékenysége a föld alatti energiatárolási technológia fejlesztésére és ipari validációjára fókuszált. A tárgyév során előrehaladott szakmai egyeztetések zajlottak energetikai szereplőkkel, valamint megkezdődött egy pilot rendszer kialakítása, amely a technológia gyakorlati alkalmazhatóságának demonstrálását szolgálja.

### **Stratégiai fejlesztések és szinergiák**

A Társaság 2025-ben elindította ingatlanfejlesztési üzletágát, amely erősíti az egyes üzletágak közötti szinergiákat, különösen a kivitelezési, gyártási és kereskedelmi tevékenységek integrációján keresztül.

A működés fókuszában a hatékonyság javítása, a kapacitások optimalizálása és a likviditási pozíció megőrzése állt. A gyártási és szervezeti struktúrák fejlesztése, valamint a beszállítói kapcsolatok erősítése hozzájárult a működési stabilitás fenntartásához.

### **Kilátások**

A 2025. év során megkezdett strukturális és stratégiai lépések megfelelő alapot teremtenek a 2026. évi működéshez. A menedzsment várakozásai szerint a lakásépítési programok, a saját projektek növekvő volumene, valamint a kapacitásbővítések együttesen támogatják a Társaság növekedési pályára állását, ugyanakkor a piaci környezetben fennálló bizonytalanságok továbbra is kockázati tényezőt jelentenek.

### **2025 év legfontosabb eseményei**

2025. február 6.	Törzsrészesvények átalakításának lezárása
2025. április 28.	Éves jelentés közzététele
2025. április 28.	Éves rendes Közgyűlés
2025. június 12.	GeoAkku technológiájának bemutatása az MVM Energetika Zrt. részére
2025. augusztus 4.	Siófokon építendő társasházi lakások generálkivitelezési szerződésének megkötése
2025. szeptember 30.	Féléves jelentés közzététele
2025. október 16.	Befektetői konferencia
2025. november 27.	ÉPDUFERR Property Kft. – ingatlanfejlesztési projektcég – cégbírósági bejegyzése
2025. december 10.	Zánkai Villapark megvalósításában tagi részvétel
2025. december 11.	Zánkai Villapark generálkivitelezésére vonatkozó vállalkozási szerződés megkötése
2025. december 15.	Budapest I. kerület, Krisztina tér 8. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat



**2. Összefoglaló pénzügyi eredmények**

Összefoglaló adatok eFt-ban	2025. év vége	2024. év vége
Értékesítés árbevétele	6 118 294	3 850 181
Saját termelés állományváltozása	14 668	(25 789)
Anyagjellegű ráfordítások	(5 895 553)	(3 884 624)
Személyi ráfordítások	(722 137)	(755 284)
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	(113 288)	(102 555)
Egyéb működési bevételek (ráfordítások)	(160 611)	(177 141)
Üzemi tevékenység eredménye	(758 627)	(1 095 212)
Pénzügyi eredmény	666 694	(71 150)
Adózás előtti eredmény	(91 933)	(1 166 362)
EBITDA	(645 339)	(992 657)
Saját tőke értéke	442 616	642 580
Mérlegfőösszeg	4 473 624	3 668 287

*Forrás: ÉPDUFERR Nyrt. főkönyv, beszámoló*



**Pénzügyi és nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatók:**

FORRÁSSZERKEZETI MUTATÓK			
<b>Tőkeerősség</b>	Saját tőke	442 616	
	Összes forrás	4 473 624	9,89%
<b>Eladósodottság foka</b>	Összes kötelezettség	4 031 007	
	Összes forrás	4 473 624	90,11%
<b>Tőkefeszültség</b>	Hosszú lejáratú kötelezettség	1 255 969	
	Saját tőke	442 616	283,76%
<b>Adósságállomány aránya</b>	Hosszú lejáratú kötelezettség	1 255 969	
	Saját tőke+ hosszú lejáratú kötelezettség	1 698 585	73,94%
<b>Működő tőke aránya</b>	Befektetett eszköz	2 579 469	
	Rövid lejáratú kötelezettség	2 775 038	92,95%

ESZKÖZSZERKEZETI MUTATÓK			
<b>Befektetett eszközök aránya</b>	Befektetett eszközök	2 579 469	
	Összes eszköz	4 473 624	57,66%
<b>Befektetett eszközök fedezettsége</b>	Saját tőke	442 616	
	Befektetett eszköz	2 579 469	17,16%
<b>Forgó eszközök aránya</b>	Forgó eszköz	1 894 154	
	Összes eszköz	4 473 624	42,34%

LIKVIDITÁSI MUTATÓK			
<b>Likviditási mutató</b>	Forgó eszköz	1 894 154	
	Kötelezettségek	4 031 007	46,99%
<b>Rövid távú likviditás</b>	Forgó eszköz-készlet-céltartalék	1 740 303	
	Rövid lejáratú kötelezettség	2 775 038	62,71%

GAZDÁLKODÁSI-JÖVEDELMEZŐSÉGI MUTATÓK			
<b>Árbevétel arányos üzemi eredmény</b>	Üzleti eredmény	(758 627)	
	Nettó árbevétel	6 118 294	-12,40%
<b>Tőkearányos eredmény</b>	Üzleti eredmény	(758 627)	
	Saját tőke	442 616	-171,40%
<b>Eszközhatékonyság</b>	Üzleti eredmény	(758 627)	
	Eszközök összesen	4 473 624	-16,96%

Forrás: ÉPDUFERR Nyrt. saját adatai, 2025. december 31-i állapot szerint



### 3. A Társaság adatai

<b>Cégnév:</b>	ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
<b>Rövidített név:</b>	ÉPDUFERR Nyrt.
<b>Székhely:</b>	2400 Dunaújváros, Verebély út 14.
<b>Telephelyek:</b>	2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 1. 2400 Dunaújváros, Kandó Kálmán tér 8. 2400 Dunaújváros, Verebély László utca 26.
<b>Fióktelep:</b>	8752 Zalakomár, Belterület 852/7 hrsz. 8752 Zalakomár, Belterület 852/8 hrsz. 7030 Paks, Neumann János utca hrsz. 4852/1.
<b>Telefonszám:</b>	+36 25 503 560
<b>Központi elektronikus elérhetőségek:</b>	info@epduferr.hu ir@epduferr.hu
<b>Honlap:</b>	<a href="https://epduferr.hu">https://epduferr.hu</a>
<b>Cégjegyzékszám:</b>	07-10-001413
<b>Adószám:</b>	24103884-2-07
<b>Közösségi adószám:</b>	HU24103884
<b>Statisztikai számjel:</b>	24103884 4100 114 07
<b>Tevékenység időtartama:</b>	2012.07.13. jogelőd alakulása: 2004.08.03.
<b>A Társaság jogi formája:</b>	nyilvánosan működő részvénytársaság
<b>Irányadó jog:</b>	magyar
<b>Hatályos Alapszabály kelte:</b>	2025. április 28.
<b>Főbb tevékenységi körei:</b>	4100'25 Lakó- és nem lakó épület építése 6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 4752'25 Vasáru-, építőanyag-, festék-, üveg-kiskereskedelem
<b>A Társaság könyvvizsgálója:</b>	UNIKONTO Számvitelkutatási Kft. 1093 Budapest, Fővám tér 8. III/317.3.
<b>A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy:</b>	Dr. Lakatos László Péter
<b>Kamarai tagsági szám:</b>	007102
<b>Xtend - Kijelölt Tanácsadó:</b>	Whiteless Rock Tanácsadó Zrt.



#### 4. A Társaság tevékenysége

Az ÉPDUFERR 2004-ben azzal az elhatározással jött létre, hogy lakatos és acélszerkezeti, valamint építőipari munkákban vállaljon szerepet és a térség meghatározó vállalatává fejlődjön, hosszútávon pedig a piac állandó szereplőjévé váljon. 2020-tól új stratégia mentén haladva a Társaság célja, hogy a lehetséges szinergiák kihasználásával diverzifikálja tevékenységét így a generálkivitelezési főtevékenysége mellett építőanyag kereskedést működtet, valamint acélfeldolgozással és szerkezetgyártással foglalkozik.

Az ÉPDUFERR indulása óta Dunaújváros és térségének meghatározó építőipari vállalkozásává nőtte ki magát. A Társaság Magyarország egész területén végez fővállalkozói és generál kivitelezői feladatokat. Az elmúlt több mint 20 évben több száz sikeres projekt megvalósításában vett részt a Vállalat. Az OPTEN Kft. 2024-es adatai szerint, az országosan 16 547 építőipari vállalkozás között a 109. helyen áll, míg Fejér megye 614 vállalkozása között az 5. helyet foglalja el.

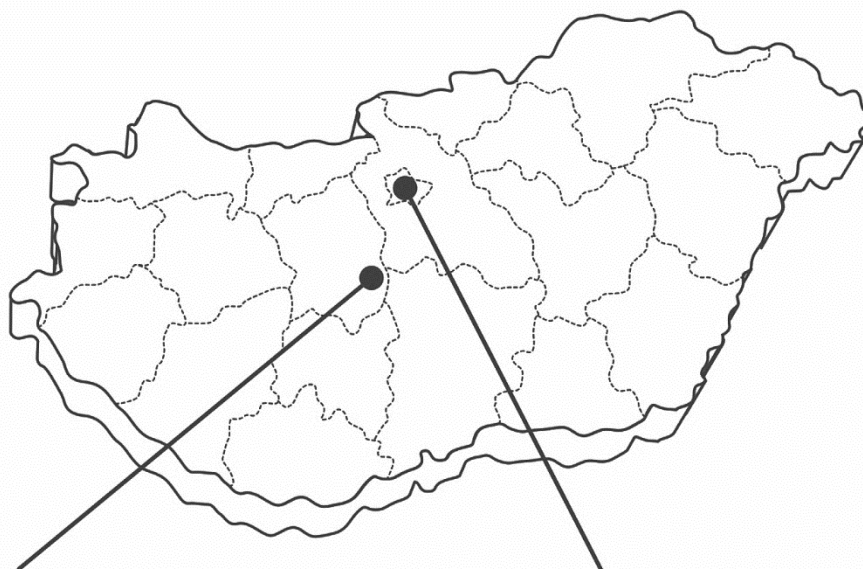
#### Mérföldkövek

2004	Megalakulás
2004-2007	Acélszerkezetgyártási és -kivitelezési, valamint kisebb szakipari munkák ellátása
2007	Generálkivitelezői munkák vállalása, multinacionális megrendelői környezetben való megjelenés
2007-2012	Generálkivitelezői tevékenység felfuttatása, multinacionális és nagyvállalati megrendelők által
2013	ÉPDUKER Építőanyag Kereskedés megnyitása
2017	Áttérés az IFRS szerinti beszámoló készítésre 5 Mrd. Ft-os árbevétel átlépése
2020	ÉPDUFERR átfogó fejlesztési terve
2021	Acélkereskedelmi üzletág elindítása
2022	Acéltermék és alkatrész gyártás üzletága elindítása 2022. február 11. Kereskedés megkezdése a BÉT-en
2023	Acélszerkezetgyártási üzletág elindítása
2024	EXIMFERR divízió alá vonta össze a Társaság az acélkereskedelmi, acéltermék és alkatrész, valamint acélszerkezet gyártási üzletágakat
2025	ÉPDUFERR Property Kft. ingatlanfejlesztési projektcég megalapítása



## Tevékenységi körei

A Társaság építőipari tevékenységét jól kiegészíti a Dunaújvárosban található építőanyag kereskedés, az acélfeldolgozó üzem, és acélszerkezetgyártó üzletág. Legfőbb megrendelői elsősorban multinacionális vagy magyar nagyvállalatok, melyek biztosítják a Cég folyamatos működéséhez és fejlődéséhez a rendszeres megbízásokat. A Társaság két fő területen van jelen az építőipari piacon, az egyik a kereskedelmi jellegű épületek megvalósítása, átépítése, a másik az iparterületeken való összetettebb kivitelezési feladatok elvégzése. 2022-ben bővítette a Társaság a megrendelői körét és nyitott a műemlékvédelem, lakásépítés, valamint a sportlétesítmények kivitelezésének irányába.



### **DUNAÚJVÁROSBAN**

található a Társaság központja, az acéllemez megmunkáló- és acél szerkezet gyártási-, valamint lakatosipari üzeme továbbá építőanyag kereskedése is.

### **BUDAPESTEN**

működik a Társaság mérnökirodája. Itt végzik az alaptevékenységgel – generálkivitelezéssel – kapcsolatos mérnöki feladatokat.



**Árbevétel tevékenységi körök szerinti megoszlásban: (adatok e Ft-ban)**

Forrás: ÉPDUFERR Nyrt. főkönyv, beszámoló

Megnevezés	2025. december 31.	Generálkivitelezés	EXIMFERR	ÉPDUKER
Árbevétel aránya (%)		86,37 %	5,23 %	8,39 %
Értékesítés árbevétele	6 118 294	5 284 733	320 193	513 368
Üzleti tevékenység eredménye	(758 627)	(268 897)	(391 904)	(97 826)

A **Generálkivitelezési üzletág** a tárgyévben meghatározó szerepet töltött be a Társaság árbevételének alakulásában, amely az összes árbevétel 86,37%-át tette ki. Az üzletág a tárgyévben jelentős árbevétel-növekedést ért el, amely az aktív projektállomány bővüléséből adódott. Az üzletág árbevételhez való hozzájárulása tovább erősödött, ezzel meghatározó szerepet töltve be a Társaság összeteljesítményében. Ugyanakkor, az üzleti tevékenység eredménye továbbra is negatív maradt, amely elsősorban a költségoldali nyomásnak, valamint a változatlanul intenzív piaci versenynek tudható be.

Az **EXIMFERR** divízió esetében a Társaság a tárgyév során folytatta a korábban megkezdett strukturális átalakítást, alkalmazkodva a tartósan kedvezőtlen piaci környezethez. Az üzletág Társaság árbevételéhez való hozzájárulása 5,23%-ra mérséklődött. A működés racionalizálása ellenére az üzletág eredménye továbbra is negatív, amely a piaci kereslet alacsony szintjével, valamint az átmeneti kapacitáskihasználtsági kihívásokkal magyarázható.

Az **ÉPDUKER** építőanyag-kereskedelmi üzletág a tárgyévben mérsékelt árbevétel-növekedést ért el, részesedése az összes árbevételből 8,39%-ot tett ki. Az üzletág működését továbbra is a beszűkült piaci kereslet, a túlkínálat és az erős árverseny jellemezte, amely alacsony árreket eredményezett. Az üzleti tevékenység eredménye negatív maradt, amelyet részben a saját kivitelezési projektekhez kapcsolódó anyagellátás fedezeti szintje, valamint a piaci árkörnyezet alakulása befolyásolt.

Összességében a Társaság 2025-ben jelentős árbevétel-növekedést ért el az előző évhez képest, ugyanakkor a működési eredmény továbbra is negatív maradt.



## Generálkivitelezés

EBI Építésaktivitási Jelentése alapján 2025 utolsó negyede az elmúlt 9 év leggyengébb negyedéve volt, ugyanakkor az éves Aktivitás-Kezdés összességében kisebb mértékben csökkent 2024-hez képest (kb. 9%), köszönhetően a társasházi lakásépítések 2025-ös jelentős felfutásának.<sup>1</sup> KSH adatai szerint 2025 második felében az építőipari termelés volumene átmenetileg emelkedett, és január–november között összességében 1,6%-kal haladta meg az előző év azonos időszakát.<sup>2</sup>

Továbbra is a kiválás jellemzi és a bizonytalanság uralja a piacot, az építőipari vállalkozások száma folyamatosan csökken, a termelés visszaesett. A legnagyobb kihívások továbbra is a munkaerőhiány, a hatékonyság és a digitalizáció növelésének kényszere, a magasabb kamatkörnyezet miatti bizonytalanság, a beruházások elmaradása és az erős versenyhelyzet.

A következő időszakban stagnálás és bizonytalanság várható. A külföldi beruházók továbbra is kivárnak, valamint a változatlanul tolódo állami és önkormányzati építési projektek, a költségvetés helyzete tartogathat még bizonytalanságokat az évre.

A Társaság a tárgyévben lakóingatlanok, ipari ingatlanok és közintézmények kivitelezésében vett részt. Az állami intézkedések (pl.: Otthon Start Program) új lendületet adtak a lakóingatlanépítésnek, ezért a jövőben a Társaság is nagyobb hangsúlyt fog fektetni az ilyen típusú beruházások kivitelezésére.

Az ÉPDUFERR 2025-ben elindította az ingatlanfejlesztési üzletágát, amely az egyéb üzletágai kihasználtságát is erősíti, mint az acélszerkezet gyártási üzletág, építőanyag kereskedelem. A folyamatban lévő kivitelezések minőségi, hatékony elvégzése mellett, továbbra is új projektek elnyerésére fektet nagy hangsúlyt a Társaság.

### 2025-ben folyamatban lévő projektek:

#### Siófok társasházi lakások:

A megrendelés tárgya 3 darab, egyenként 10 lakásos társasház generálkivitelezése. Az ÉPDUFERR 2025 augusztusában megkezdte a munkálatokat, a teljesítés várható időszaka 2026 első félévé.

#### Orosháza öntöde újraindítása projekt:

Az ÉPDUFERR a tárgyévben megkezdte az Orosházán található gyártelep, öntödei üzem, valamint a kapcsolódó kiszolgáló egységek generál tervezői és kivitelezői munkáinak megvalósítását. A projekt várható átadása 2026. májusában.

#### Zánkai Villapark:

A Zánkai Villapark 16.323 m<sup>2</sup> területen, közvetlenül a Balaton partján fekvő telken valósul meg, a projekt keretében összesen 38 üdülőegység épül 11 villaépületben. A kivitelezés megkezdődött, az alapozási és közmű munkálatok folyamatban vannak. Várható befejezés 2027.06.30.

<sup>1</sup> Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés, 2025. 4. negyedév, részlet olvasható [proidea.hu](https://proidea.hu)

<sup>2</sup> [KSH](https://ksh.hu)



Kapuvár városi sportcsarnok:

A kivitelezés jelenleg a Megrendelő kérésére szünetel. A projekt finanszírozásának átstrukturálása zajlik, amint a szükséges forrás elérhetővé válik úgy a projekt befejezése folytatódik. Jelenlegi ismereteink szerint erre még az idei évben sor kerülhet.

Maarif török iskola

Maarif Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Gimnázium teljeskörű felújítását az Épduferr Nyrt. 2025. év végével befejezte, az iskola megkapta a használatbavételi és működési engedélyt. A projekt pénzügyi zárása folyamatban van.

**2025. évben (illetve az éves jelentés közzététele időpontjában) lezárt projektek:**Andrássy 13 társasház felújítás és bővítés

A műemléki épület tetőtér beépítését és a teljes épület homlokzatának, valamint belső tereinek felújítását-restaurálását végezte az ÉPDUFERR. A projekt lezárásra került a tárgyévben.

Cegléd kosárlabdacsarnok építése:

Az ÉPDUFERR a megkezdett sportlétesítmény beruházás (sportcsarnok és kiszolgáló egységei) első ütemben meg nem valósult munkálatainak kivitelezését végezte. Az csarnok megkapta a használatbavételi és működési engedélyt a tárgyévben.

**EXIMFERR acél termék- és szerkezetgyártás****2025. üzleti év – működési értékelés**

Az EXIMFERR divízió 2025. első félévében tapasztalt gyengébb teljesítményét követően a gyártási struktúra átalakítását hajtotta végre, amelynek implementációja fokozatosan, a második félév során valósult meg.

A nyári leállásokat követően a szerkezetgyártási üzletágban a megrendelésállomány növekedésnek indult, annak ellenére, hogy a makrogazdasági környezetet továbbra is alacsony növekedési dinamika jellemezte. A magyar gazdaság teljesítménye 2025-ben mindössze 0,3%-os bővülést mutatott<sup>3</sup>, amely elmaradt a 2024. évi szinttől, miközben a beruházási aktivitás jelentős visszaesése fokozta a piaci versenyt.

A negyedik negyedévben az üzletág stratégiai célja a folyamatos gyártás biztosítása volt, kihasználva a megszerzett tanúsítványokból fakadó versenyelőnyt. Ennek eredményeként a megrendelésállomány bővítése és a működési stabilitás erősítése valósult meg.

A gyártási tevékenységhez kapcsolódó humán erőforrás létszáma bővítésre került. Ennek eredményeként a tárgyidőszak végére a szerkezetgyártó üzem havi termelési kapacitása elérte a 80–120 tonna szintet.

A Társaság szolgáltatási portfólióját szerelési tevékenységgel bővítette, reagálva a piaci igények változására, különösen az egy kézben megvalósított, komplex kivitelezési

---

<sup>3</sup> Forrás: <https://www.ksh.hu/ksh-monitor/brutto-hazai-termek-gdp.html>



megoldások iránti kereslet növekedésére. Ez a lépés hozzájárult az új megrendelések megszerzéséhez az év végén.

## 2026. évi fejlesztési irányok

Az EXIMFERR 2026. évre vonatkozó fejlesztési programja a kapacitásbővítésre, a működési hatékonyság növelésére és a technológiai fejlesztésekre fókuszál.

- A Demján pályázat keretében megvalósuló beruházások lezárása 2026. első félévében várható.
- A szervezeti struktúra további fejlesztése a veszteségek minimalizálásán és a folyamatok optimalizálásán keresztül növeli a hatékonyságot.
- A munkaerő-állomány tervezett bővítése lehetővé teszi a többműszakos munkarend kialakítását, amelynek eredményeként a szerkezetgyártó üzem havi kapacitása 120–180 tonnára növelhető.
- A lemezmegmunkálási üzletágban a megrendelésállomány növekedése a pályázati beruházások megvalósulását követően várható, különös tekintettel az új, 3D fejjel felszerelt lézervágó berendezés által biztosított technológiai előnyökre.

## ÉPDUKER Építőanyag kereskedelem

### I. 2025. üzleti év

#### Piaci környezet<sup>4</sup>

A 2025. üzleti évben az építőipari piac mérsékelt, 2,8%-os növekedést mutatott. Az építőanyag-árak 1–2%-os csökkenése stabilizálta az árkörnyezetet.

Az ágazati foglalkoztatás mintegy 30 ezer fővel csökkent, míg az átlagos jövedelmezőség 7% körüli szintre mérséklődött.

#### Működési teljesítmény

A Társaság a kedvezőtlen piaci környezet ellenére stabil működést tartott fenn. A 2025. évi nettó árbevétel az 500 millió forintot meghaladta.

Az árbevétel szerkezetében az épületfa termékcsoport 36 millió forinttal és 326 ezer euróval járult hozzá a teljesítményhez, stabil keresleti viszonyok mellett.

A tárgyidőszakban a szezonális eltérte a megszokottól: a nyári hónapok erős teljesítménye részben ellensúlyozta az első negyedév alacsonyabb aktivitását.

A Társaság generálkivitelezési tevékenységét támogató, saját projektek kiszolgálása jelentős volumen képviselt.

---

<sup>4</sup> Forrás: [https://evosz.hu/data/dokument/EVOSZ-sulyponti\\_20260302.pdf](https://evosz.hu/data/dokument/EVOSZ-sulyponti_20260302.pdf)



### Stratégiai és szabályozói környezet<sup>4</sup>

A második félévben bejelentett állami intézkedések – különösen a lakásépítési és finanszírozási programok – javították a középtávú piaci kilátásokat.

A hazai építőanyag gyártók és kereskedők felkészültek az évi 25–30 ezer új lakás, valamint mintegy 250 ezer felújítás anyagigényének kiszolgálására.

A Társaság működését a 2026–2029 közötti időszak várható növekedési lehetőségeire optimalizálta, különös tekintettel az elnyert kivitelezési projektekre.

### Összegzés

A 2025. üzleti évben a Társaság elsődleges fókuszja a működési hatékonyság javítása és a likviditási pozíció megőrzése volt. A kedvezőtlen piaci környezet ellenére megerősítette beszállítói kapcsolatait.

## II. 2026. első félévi stratégiai irányok

### Piaci környezet és kereslet<sup>4</sup>

A 2026. év elejét szezonális hatások és a beruházási aktivitás átmeneti visszaesése jellemezte. Az állami és önkormányzati megrendelésekről a kereslet súlypontja a lakossági szegmens felé tolódott.

### Értékesítési és árazási stratégia<sup>4</sup>

A Társaság aktívan részt vesz a lakásépítési és felújítási támogatási programokhoz kapcsolódó piaci lehetőségek feltérképezésében.

Árazási stratégiája az, hogy az iparágban várható 5–6%-os áremelkedést differenciáltan érvényesíti. Az első negyedévben stratégiai készletfeltöltést hajt végre a kedvezőbb árrés biztosítása érdekében.

### Portfólió és működés

A saját kivitelezési projektek anyagigényének kiszolgálása stabil alapforgalmat biztosít a középtávú időszakban.

Az ÉPDUKER a piacon megjelenő gyengébb minőségű kivitelezésekkel és irreálisan alacsony árakkal szemben beszállítói szakmai támogatására támaszkodva segíti partnereit a megfelelő anyagok és megoldások kiválasztásában, elsősorban a megbízható, magasabb minőséget képviselő termékekre fókuszálva.

### Hatékonyság és kockázatkezelés

A humán erőforrás-gazdálkodás fókuszában a szakképzett munkaerő megtartása áll. A működési hatékonyság növelése érdekében folytatódik az értékesítési és adminisztratív folyamatok digitalizációja.

A Társaság kiemelt hangsúlyt fektet a kintlévőségei csökkentésére, ezért hitelbiztosítót von be ezen kockázatok elkerülésére.

### Fenntarthatóság és jövőbeni kilátások

A Társaság számára fontos a fenntartható és energiahatékony termékek arányának növelése.

A kieső állami megrendelések hatását a lakossági programokhoz kapcsolódó értékesítés, valamint a saját projektek volumene ellensúlyozza.

## GeoAkku Kft.

A 2025. év során a GeoAkku Kft. a föld alatti energiatárolási technológia fejlesztésére és piaci validációjára fókuszált, különös tekintettel a hidrogénalapú energetikai rendszerekhez való illeszthetőség vizsgálatára.

A korábbi időszakban az MVM Energetika Zrt. részére elkészített „Földalatti energiatárolás és visszanyerés lehetőségeinek vizsgálata” tárgyú tanulmány eredményeként a felek között további szakmai egyeztetések indultak egy lehetséges konkrét projekt előkészítése érdekében. Az egyeztetések során a GeoAkku technológia infrastruktúrába való illeszthetősége, skálázhatósága és gyakorlati alkalmazhatósága került fókuszba.

A tanulmány közzétételét követően a technológia iránt az energetikai szektor több szereplője is érdeklődést mutatott. A GeoAkku Kft. az év során több iparági szereplővel folytatott előzetes egyeztetéseket, amelyek célja a lehetséges együttműködési formák feltérképezése volt.

A fejlesztési tevékenység keretében 2025-ben folytatódott a technológia műszaki továbbfejlesztése, amelynek egyik kiemelt célja a gyakorlati működés demonstrálása volt. Ennek előkészítéseként a GeoAkku Kft. megkezdte egy pilot rendszer kialakítását, amely lehetőséget biztosít a technológia valós körülmények közötti bemutatására. A pilot megvalósítása kulcsfontosságú lépést jelent a technológia ipari validációja szempontjából, valamint alapot teremt a jövőbeni partneri együttműködések és alkalmazási projektek előkészítéséhez.

A GeoAkku technológia fejlesztése a 2025-ös év során egyre inkább a rendszerszintű energetikai alkalmazások irányába mozdult el, különös tekintettel a hidrogénalapú energiatárolási megoldásokra. A technológia nemzetközi szabadalmi védettsége – amely több mint 50 országra terjed ki – továbbra is meghatározó értéket képvisel. A jövőbeni stratégiai irány a technológia ipari alkalmazhatóságának erősítése, a pilot rendszeren keresztüli validáció, valamint olyan együttműködések kialakítása, amelyek lehetővé teszik a technológia szélesebb körű piaci hasznosítását.



## Társadalmi szerepvállalás

A Társaság fontos alapelve a társadalmi szerepvállalás és a fenntartható működésre való törekvés, ennek jegyében az alábbiakat valósította meg:

### “Az emberek egészségéért” Alapítvány támogatása

Az ÉPDUFERR az Alapítvány részére többszöri támogatást nyújtott a Dunaújvárosi Szent Pantaleon Kórház - Rendelőintézet szülészeti-nőgyógyászati osztálya számára egy „hysteroscope” gép, valamint szintén a rendelőintézet számára egy betegápolási tanbábu beszerzéséhez.

A Vállalat kiemelten fontosnak tartja az egészségmegőrzést és az Alapítványt több éve rendszeresen támogatja.

### Ambrózia fesztivál támogatása 2025.

Az ÉPDUFERR Nyrt. rendhagyó módon és profilba vágó megoldással támogathatta a rendezvényt, valamint ezáltal a dunaújvárosi Duna part fejlesztéséhez is hozzájárulhatott. Az Ambrózia Parkhoz vezető Alsó-Duna parti sétány hosszú évek óta várt egy olyan fejlesztésre, amely rendezi a környezetet és így hozzájárul a látogatók kényelméhez. Az ÉPDUFERR kereskedelmi üzletága az ÉPDUKER építő- és alapanyag támogatást nyújtott a szükséges útszakasz kiépítéséhez így megkönnyítette a Park és a fesztivál megközelítését.

### UNI GYŐR NEMZETI Kosárlabda Akadémia Sportegyesület

A Társaság támogatta az Sportegyesület stratégiai és sport-szakmai fejlesztési programját. A Sportegyesület célja többek között a kosárlabda sport népszerűsítése, kosárlabda sporttal összefüggő rendezvények szervezése, oktatás, utánpótlás nevelés.

### Dunaújvárosi „Boldog délután” jótékonysági akció

Az ÉPDUFERR Nyrt. tárgyi adományt adott át a jótékonysági akció keretein belül az Útkeresés Segítő Szolgálat részére, többek között tartós élelmiszert és baba ápolási cikkeket.

### Tehetségkutató tábor részvételi támogatás az Épduferr Nyrt. kollégái részére

6-14 éves gyerekek részére az Ambrózia parkban (Dunaújváros) tehetségkutató tábort szervezett az Euroshow Kft. A táborban 5 területen mérték fel a gyerekeket élménydús programok keretében. Az ÉPDUFERR támogatta a szülőket és részben átvállalta a gyermekek táboroztatási költségét.



## Minősítések, tanúsítványok

A Társaság több mint 10 éve nemzetközi szabványok szerint tanúsított irányítási rendszerek alapján működik.

A Vállalat az alábbi tanúsítványokkal rendelkezik:

MSZ EN ISO 9001:2015	Minőségirányítási rendszer
MSZ EN ISO 14001:2015	Környezetközpontú irányítás
MSZ ISO 45001:2018	Munkahelyi egészségvédelem és biztonság
MSZ EN 3834-2	Hegesztés minőségirányítási követelményei
MSZ EN 1090 EXC3	Üzemalkalmassági tanúsítás acélszerkezetek kivitelezésére

A Társaság kivitelezési projektjein felelős műszaki vezető, illetve a megrendelő részéről műszaki ellenőr biztosítja, hogy minden a jogszabályi és műszaki előírásoknak megfelelően valósuljon meg. A kivitelezések során munkavédelmi technikus ellenőrzi a munkavédelmi és balesetvédelmi előírások betartását.



## 5. ESG

A Társaság 2025-ben az ESG szempontokat az építőipari működésébe integrálta. Törekedett a környezeti terhelés csökkentésére, a biztonságos munkavégzés biztosítására, valamint az átlátható és jogszerű működés fenntartására.

A fenntarthatóság iránti elkötelezettség a Társaság értékrendjének régóta meghatározó eleme. Ennek jegyében gazdasági növekedési lehetőségeit felelősségteljesen kezeli, működése során nem veszélyezteti a jövő generációk szükségleteinek kielégítését, és törekszik az erőforrások megőrzésére.

A Társaság továbbra is elkötelezett az első Fenntarthatósági jelentésében megfogalmazott elvek mellett, és üzleti céljait a felelős vállalatirányítás alapelveit követve valósítja meg. A környezeti, társadalmi és vállalatirányítási (ESG) szempontok következetes érvényesítésével növeli versenyképességét, erősíti a befektetői bizalmat, valamint csökkenti működési kockázatait.

Az ESG-szempontok integrálása a Társaság működésébe átfogó megközelítést igényel, amely biztosítja, hogy döntései során minden érintett fél érdekeit figyelembe vegye.

A Társaság olyan komplex szemléletmódot alkalmaz, amely hozzájárul a környezeti terhelés csökkentéséhez, javítja a munkakörülményeket, és elősegíti az átlátható működést.

## 6. Társaságirányítás és szervezet

A Társaság ügyvezető szerve az 5 tagú Igazgatóság. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés eldöntése, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetőleg amelyek eldöntését a jogszabályok és az Alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utalják. A Társaságnál a nyilvános részvénytársasági működés megkezdésétől Felügyelőbizottság és annak tagjaiból álló Auditbizottság látja el a jogszabályokban és az Alapszabályban meghatározott testületi feladatokat.

Az Igazgatóság tagjai, a Felügyelőbizottság tagjai és az Auditbizottság tagjai megbízási jogviszonyban látják el tevékenységüket.

Igazgatóság tagjai 2025. december 31-én:
Palkovics Milán Dániel - elnök
Furda Vanda
Dr. Deák Zoltán
Balaskóné Szilvási Anna Mária
Körösi Krisztián

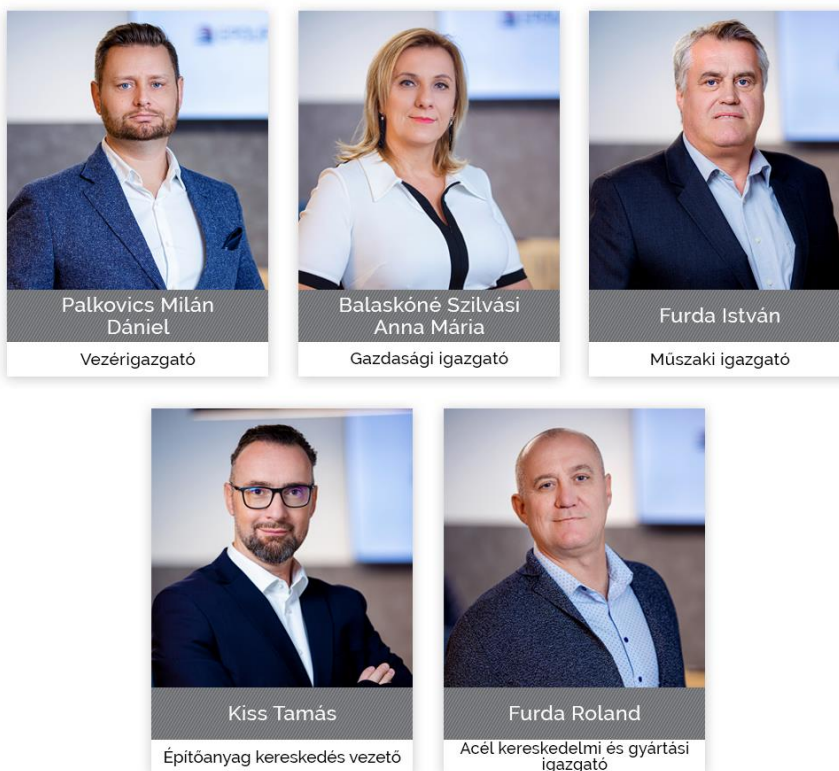
A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai 2025. december 31-én
Fauszt Ágnes - elnök
Balogh Zsolt
Bakonyi Ferenc
Gayer Attila



## A társaság képviselete

A Társaság törvényes képviselőjét Palkovics Milán Dániel, mint az Igazgatóság elnöke önállóan; a tárgyévben Balaskóné Szilvási Anna, Furda Vanda és dr. Deák Zoltán igazgatósági tagok, Furda Roland és Kiss Tamás munkavállalók közül ketten együttesen látták el.

## Menedzsment



## Foglalkoztatáspolitikai

A magyar munkaerőpiacot 2025-ben továbbra is feszes foglalkoztatási környezet jellemezte. Bizonyos szakmákban – különösen a műszaki, ipari és speciális szakértelmet igénylő területeken – tartós munkaerőhiány tapasztalható, amit a demográfiai folyamatok, az aktív korú népesség csökkenése, valamint a külföldi munkavállalás lehetőségei is tovább rontanak. A magas foglalkoztatottsági szint és a 4,4% körüli munkanélküliség<sup>5</sup> következtében a vállalatok számára egyre nagyobb kihívást jelent a megfelelő szakemberek megtalálása. Ezzel párhuzamosan erősödik a béremelési nyomás és növekednek a munkavállalói elvárások a munkafeltételek, a rugalmasság és a juttatások terén. Mindeközben a vállalatok gazdasági környezete a költségek tudatosabb tervezését és kiegyensúlyozott bérpolitikát tesz szükségessé. Ebben a környezetben az ÉPDUFERR számára különösen fontos a versenyképes foglalkoztatási feltételek biztosítása és a munkavállalói elégedettség fenntartása. Mindez a munkaerőért folytatott verseny erősödését eredményezi, amely a vállalatok részéről tudatos, stratégiai HR-megközelítést tesz szükségessé.

<sup>5</sup> Forrás: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/fem/fem2512.html>

A Társaság működésének egyik legfontosabb erőforrása a magasan képzett, tapasztalt és elkötelezett munkavállalói állomány. Az építőipar speciális szakmai kihívásai és a folyamatosan változó piaci környezet miatt a vállalat kiemelt figyelmet fordít a stabil, szakmailag felkészült és hosszú távon elkötelezett munkaerő biztosítására. Az ÉPDUFERR törekszik arra, hogy munkavállalói számára stabil, kiszámítható és hosszú távon is vonzó munkahelyet biztosítson. Foglalkoztatáspolitikájának célja olyan biztonságos, kiszámítható és fejlődést támogató munkakörnyezet kialakítása, amely elősegíti a munkavállalók szakmai fejlődését, növeli elégedettségüket, valamint hozzájárul a vállalat hosszú távú versenyképességéhez. A Társaságnál számos kolléga már több mint 10 éve, vagy akár a kezdetek óta erősíti a csapatot, amely a stabil, alacsony fluktuáció és a munkavállalók hosszú távú elköteleződésének egyértelmű bizonyítéka. A munkavállalói elégedettség további növelése érdekében a Társaság kiemelt figyelmet fordít a nyitott kommunikációra, a visszajelzési lehetőségek biztosítására és a munkavállalók bevonására a szervezeti folyamatok fejlesztésébe. Emellett törekszik a versenyképes juttatási rendszer fenntartására, a szakmai fejlődési lehetőségek bővítésére, valamint a közösségépítő kezdeményezések erősítésére, amelyek hosszú távon támogatják a munkavállalók elkötelezettségét és a stabil szervezeti működést.

A modern munkavállalói igényekhez igazodva egyre nagyobb szerepet kap a rugalmas munkavégzés. Ennek részeként a Társaság lehetőséget biztosít a hibrid munkavégzésre és a rugalmas munkaidő-beosztásra azokon a területeken, ahol a munkakör jellege ezt lehetővé teszi. A heti 1–2 napos home office lehetőség ma már alapvető elvárás a munkavállalók részéről, amelyet a munkáltató a versenyképes foglalkoztatási feltételek részeként figyelembe vesz.

Az ÉPDUFERR 2023 tavaszán hivatalosan is duális képzőhellyé vált, amelynek keretében azóta több gyakorlati képzési turnust is sikeresen lebonyolított. A Paksi Energetikai Technikum és Kollégium mechatronikai technikus hallgatói nyári gyakorlataik során közvetlen tapasztalatot szerezhetnek a Társaság gyártócsarnokának működéséről, valamint a korszerű lemezmegmunkáló gépek használatáról. A program a 2024-es tanévben tovább bővült: a hallgatók számára már nemcsak a nyári időszakban, hanem tanév közben is lehetőség nyílt szakmai gyakorlat teljesítésére az ÉPDUFERR-nél. Egy-egy turnusban egyszerre 6–10 fő számára biztosított a szakmai gyakorlat lehetősége.

Emellett az ÉPDUFERR kiemelt figyelmet fordít az új technológiákhoz kapcsolódó szakmai továbbképzések biztosítására, annak érdekében, hogy a munkavállalók naprakész tudással rendelkezzenek a korszerű építési eljárások, anyagok és digitális megoldások terén. Ennek keretében a munkavállalók jelentős része évente részt vesz szakmai továbbképzésben. A képzések célja a hatékonyság növelése, a minőségi és biztonságos munkavégzés biztosítása, valamint a vállalat versenyképességének fenntartása. A vállalat támogatja a munkavállalók részvételét külső és belső képzéseken, különös tekintettel az innovatív technológiák, például digitalizációs megoldások, automatizált eszközök és fenntartható építési módszerek elsajátítására.

A fentiek együttesen hozzájárulnak a Társaság stabil működéséhez, valamint a hosszú távú munkaerő-megtartás és versenyképesség biztosításához.

### Az alkalmazottak létszámának alakulása

Üzletágak	2025.12.31	2024.12.31
Kivitelezés	<b>23</b>	24
ÉPDUKER Építőanyag kereskedés	<b>10</b>	9
EXIMFERR	<b>18</b>	22
Menedzsment (és támogató szervezetek)	<b>12</b>	13
<b>Összesen</b>	<b>63</b>	<b>68</b>

## 7. Részvényinformációk

### Az alaptőke részvények szerinti megoszlása:

A Kibocsátó alaptőkéje 860.200.780 forint, ami 698.910.780 darab, egyenként 1 forint névértékű, névre szóló, dematerializált előállítású törzsrészvényből („A” sorozat), és 16.129 darab, egyenként 10.000 forint névértékű, névre szóló, dematerializált előállítású kamatozó részvényből („H” sorozat) áll. A Társaság „A” sorozatú törzsrészvényei a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. (BÉT) Xtend piacán regisztrált értékpapírok.

A részvénytőke története 2021-től:

A Társaság 2021. december 23. napján elhatározta jegyzett tőkéjének 698.910.780 forintra való emelését. A változást a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága 2021.12.23. hatállyal 2022. január 10. napján a cégjegyzékbe bejegyezte. Az alaptőke-emelés részvényenkénti kibocsátási értékének névértéken felüli része – összesen 795.643.120 Ft – a Társaság tőketartalékát növelte. Az alaptőke-emelésben 9 jogi személy – köztük a Széchenyi Alapok Zrt. által kezelt egyik alap – és 35 természetes személy vett részt, akik az új törzsrészvények pénzbeli hozzájárulást képező ellenértékét megfizették. A Széchenyi Alapok Zrt. vezető befektetőként a teljes kibocsátás felének összegét, 497.276.950 Ft-ot biztosította.

Az alaptőke-emeléssel érintett új dematerializált törzsrészvények 2022. január 25-én a KELER Zrt. által előállításra és a jogosultak értékpapír-számláin jóváírásra kerültek. A Társaság törzsrészvényeinek a Budapesti Értéktőzsdén történő kereskedése 2022. február 11. napján kezdődött, az Xtend platformra történő regisztrációja az alaptőke-emeléssel kibocsátott új részvényeknek is megtörtént.

Az Igazgatóság határozata alapján 2024. október 15-én intézményi befektetőkkel megvalósult alaptőkeemelés eredményeként a Társaság korábbi, 698.910.780 forint összegű alaptőkéje új kamatozó részvények forgalomba hozatalával, pénzbeli hozzájárulás ellenében 860.200.780 forintra nőtt, mellyel összefüggésben a felemelt teljes alaptőke 69.891.078 darab, egyenként 10 forint névértékű névre szóló dematerializált előállítású törzsrészvényből és 16.129 darab, egyenként 10.000 forint névértékű névre szóló dematerializált előállítású kamatozó részvényből állt. A kamatozó részvények egyenként 62.000 forint kibocsátási értéken kerültek kibocsátásra.



A kibocsátott kamatozó részvények az Alapszabályban bemutatott tulajdonságaik következtében az IAS32.11 Standard szerint visszaadható instrumentumoknak minősülnek, amelyet szét kell bontani tőke- és kötelezettségkomponensre.

A Befektető 2034.01.01. és 2034.12.20. közötti időszakban jogosult azokra a részvényekre, amelyeknél a vételi jog gyakorlása nem érinti az általa lejegyzett részvényeket, értékesítési jogot gyakorolni.

Tekintettel a kamatozó részvények visszaadható jellegére, azok kettős jellege – egyaránt tőke- és kötelezettségkomponens – szükségessé teszi felosztásukat. A tőkekomponens a Társaság saját tőkéjében jelenik meg, míg a kötelezettségkomponens a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerül elszámolásra.

A Társaság 2024. december 23-i közgyűlése részvényfelosztásról határozott, és a 69.891.078 darab, egyenként 10 forint névértékű, dematerializált előállítású, névre szóló törzsrészcsekket az alaptőke változatlanlansága mellett 698.910.780 darab, egyenként 1 forint névértékű, dematerializált előállítású, névre szóló törzsrészccé alakította át. Az értékpapírok cseréjét a KELER Zrt. 2025. február 6-i értéknappal hajtotta végre.

A vállalat alaptőkéje: 860.200.780,-Ft (2019: 500.000.000,-Ft)

Részvények típusa: névre szóló, dematerializált

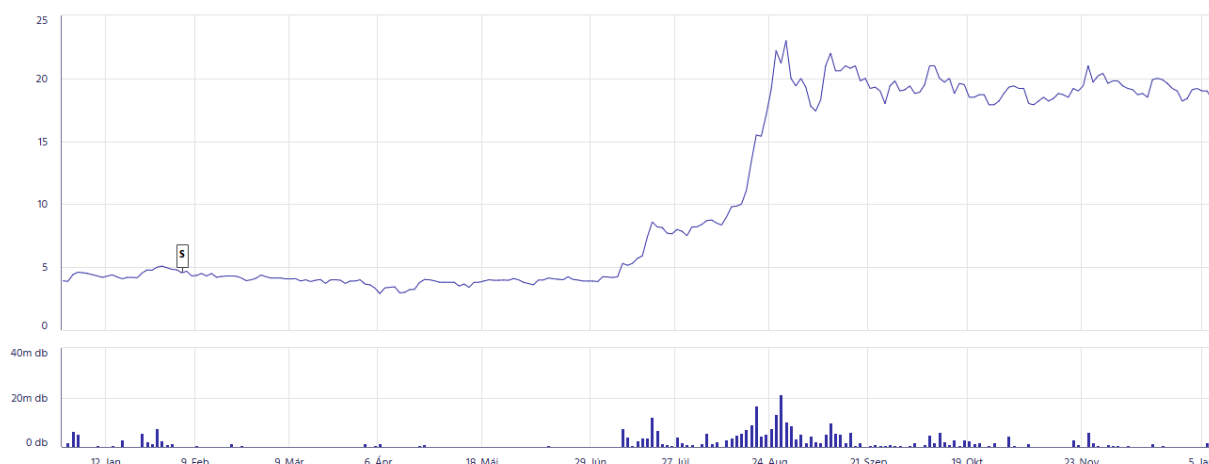
Részvények ISIN kódjai:

- A” sorozatú törzsrészccek: HU0000221338
- H” sorozatú kamatozó részccek: HU0000219316

A BÉT Xtend piacára bevezetett

„A” sorozatú törzsrészccek 'Symbol' kódja: EPDUFERR

### A részvények tőzsdéi kereskedési adatai 2025-ben:



Forrás: <https://www.bet.hu/>



**A Társaság 5 % feletti részesedéssel rendelkező részvényesei a bejelentések alapján  
2025. december 31. napján:**

<b>Épduferr Invest Kft.</b>	<b>Széchenyi Alapok Kockázati Tőkealap Széchenyi Alapok Zrt.</b>
49,27 %	14,23 %

Forrás: ÉPDUFERR Nyrt. részvénykönyv



## 8. Tárgydőszakban megjelent közzétételek:

### Hirdetmények közzétételének helye:

Azokban az esetekben, amikor a Ptk. vagy a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény vagy a tőkepiacról szóló 2011. évi CXX. törvény („Tpt.”) vagy egyéb jogszabály a Társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a Társaság e kötelezettségének a Társaság honlapján (<https://epduferr.hu>), a BÉT honlapján (<https://bet.hu>) és a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett honlapon (<https://kozvetetelek.mnb.hu>) tesz eleget.

### Közzétételek 2025. évben és azt követően, a jelen jelentés nyilvánosságra hozataláig

Dátum	Tárgy
2025.01.02.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.01.02.	Tájékoztatás kijelölt tanácsadó személyében bekövetkezett változásról
2025.01.07.	Tájékoztatás cégbírósági változásbejegyzésről
2025.01.07.	Alapszabály
2025.01.22.	Tájékoztatás a törzsrészesvények átalakításának folyamatáról
2025.02.03.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.02.06.	Tájékoztatás részvénystruktúráról
2025.03.03.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.03.26.	Közgyűlési meghívó
2025.04.01.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.04.07.	Közgyűlési előterjesztések
2025.04.25.	Előterjesztés a rendes közgyűlés 1. napirendi pontjához
2025.04.28.	Közgyűlési határozatok
2025.04.28.	Éves jelentés
2025.04.28.	FT Jelentés
2025.04.28.	Javadalmazási Jelentés
2025.04.28.	Javadalmazási politika
2025.04.30.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.06.02.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.06.11.	Tájékoztatás cégbírósági változásbejegyzésről
2025.06.11.	Alapszabály
2025.06.13.	Tájékoztatás a GeoAkku Kft. tanulmányának prezentációjáról
2025.07.01.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.08.01.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.08.04.	Tájékoztatás Siófokon építendő társasházi lakások generálkivitelezésére vonatkozó vállalkozási szerződésről
2025.08.08.	Tájékoztatás vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről



2025.08.18	Tájékoztató saját részvények vásárlásáról
2025.08.27.	Tájékoztató vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről
2025.08.29.	Tájékoztató vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről
2025.08.31.	Tájékoztató az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.09.23.	Tájékoztató befektetői konferenciáról
2025.09.30.	Tájékoztató algériai vállalat alapítás és együttműködés felfüggesztéséről
2025.09.30.	Féléves jelentés
2025.10.01.	Tájékoztató az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.10.01.	Tájékoztató vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről
2025.10.02.	Tájékoztató saját részvények vásárlásáról
2025.10.02.	Tájékoztató vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről
2025.10.08.	Tájékoztató saját részvények vásárlásáról
2025.10.08.	Tájékoztató vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről
2025.10.10.	Tájékoztató a GeoAkku Kft. és a Hungrana Kft. közötti együttműködési lehetőségek vizsgálatáról
2025.10.16.	Tájékoztató a GeoAkku Kft. találmányának hasznosításáról szóló előadásról
2025.11.03.	Tájékoztató az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.11.28.	Tájékoztató ingatlanfejlesztési projekt cég alapításáról
2025.12.01.	Tájékoztató az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2025.12.11.	Tájékoztató a Zánkai Villapark megvalósításában történő tagi részvételről
2025.12.12.	Tájékoztató a Zánkai Villapark generálkivitelezésére vonatkozó vállalkozási szerződésről
2025.12.16.	Tájékoztató a Budapest I. kerület, Krisztina tér 8. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról
2026.01.05.	Tájékoztató az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2026.01.08.	Tájékoztató vezetői feladatokat ellátó személlyel szoros kapcsolatban álló társaság bejelentéséről
2026.02.02.	Tájékoztató az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2026.02.13.	Tájékoztató könyvvizsgálói jelentés visszavonásáról és a megismételt könyvvizsgálatról
2026.02.13.	Közgyűlési meghívó
2026.02.13.	Tájékoztató igazgatósági tag lemondásáról



2026.02.23.	Közgyűlési előterjesztések
2026.02.27.	Tájékoztatás a Budapest I. kerület, Krisztina tér 8. szám alatti ingatlan fejlesztésének előkészületeiről
2026.03.02.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2026.03.05.	Tájékoztatás a GeoAkku Kft. és az MVM Zrt. között létrejött Stratégiai Együtműködési Keretmegállapodásról
2026.03.16.	Közgyűlési határozatok
2026.03.16.	Éves Jelentés
2026.03.27.	Közgyűlési meghívó
2026.03.27.	Tájékoztatás munkaszervezet változásáról
2026.04.01.	Tájékoztatás az alaptőke nagyságáról és a szavazati jogok számáról
2026.04.02.	Közgyűlési előterjesztések





# EPDUFERR Nyrt.

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK  
SZERINT KÉSZÍTETT**

**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

az

**ÉPDUFERR Nyrt.**

2025. december 31-re végződő üzleti évről

Jóváhagyta:

Palkovics Milán Dániel

Vezérigazgató

Balaskóné Szilvási Anna Mária

Gazdasági igazgató



**KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS**

2025. DECEMBER 31.

Megnevezés	MJ	2025. december 31. auditált	2024. december 31. auditált
Értékesítés árbevétele	(6.1.)	6 118 294	3 850 181
Saját termelés állományváltozása	(6.2.)	14 668	(25 789)
Anyagjellegű ráfordítások	(6.3.)	(5 895 553)	(3 884 624)
Személyi jellegű ráfordítások	(6.4.)	(722 137)	(755 284)
Értékcsökkenési leírás, amortizáció		(113 288)	(102 555)
Egyéb működési bevételek (ráfordítások)	(6.5.)	(160 611)	(177 141)
<b>Üzemi (üzleti) eredmény</b>		<b>(758 627)</b>	<b>(1 095 212)</b>
Kamatbevétel	(6.6.)	19 893	22 932
Kamatráfordítás	(6.6.)	(186 227)	(85 509)
Befektetések valós érték különbözete	(6.7.)	838 551	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei (ráfordításai)	(6.6.)	(4 023)	(8 573)
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	(6.8.)	(1 500)	-
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>666 694</b>	<b>(71 150)</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>(91 933)</b>	<b>(1 166 362)</b>
Nyereségadó	(6.9.)	(92 610)	(44 531)
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>(184 543)</b>	<b>(1 210 893)</b>
<b>ÁTFOGÓ EREDMÉNY</b>		<b>(184 543)</b>	<b>(1 210 893)</b>
EBITDA	(6.10.)	(645 339)	(992 657)
Egy részvényre jutó eredmény (EPS) (Ft/részvény)	(6.10.)	(0,27)	(1,77)
Hígított egy részvényre jutó eredmény (EPS) (Ft/részvény)	(6.10.)	(0,27)	(1,77)

A kiegészítő megjegyzések az éves beszámoló szerves részét képezik.



**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ESZKÖZ OLDAL 2025.december 31.**

Megnevezés	MJ	2025. december 31. auditált	2024. december 31. auditált
<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>			
Ingatlanok	(7.1.)	581 306	579 691
Befektetési célú ingatlanok	(7.1.)	136 807	177 666
Gépek, járművek	(7.1.)	559 477	610 562
Immateriális eszközök	(7.1.)	-	269
Társult vállalkozásban lévő befektetés	(7.3.)	-	1 500
Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	(7.4.)	1 098 883	-
Hosszú lejáratú kölcsön követelések	(7.5.)	202 996	-
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>2 579 469</b>	<b>1 369 688</b>
<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>			
Készletek	(7.6.)	153 851	189 572
Szerződéses eszközök	(7.7.)	(3 785)	538 286
Vevők	(7.8.)	563 113	486 833
Egyéb forgóeszközök	(7.9.)	597 937	1 026 405
Pénzeszközök	(7.10.)	583 038	57 503
<b>Forgóeszközök</b>		<b>1 894 154</b>	<b>2 298 599</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>4 473 624</b>	<b>3 668 287</b>

A kiegészítő megjegyzések az éves beszámoló szerves részét képezik.

**KONSZOLIDÁLT MÉRLEG FORRÁS OLDAL 2025. december 31.**

Megnevezés	MJ	2025. december 31. auditált	2024. december 31. auditált
<b>SAJÁT TŐKE</b>			
Jegyzett tőke	(7.11.)	698 911	698 911
Visszavásárolt saját részvények	(7.11.)	(94 869)	(36 105)
Tőketartalék	(7.11.)	838 986	795 643
Eredménytartalék	(7.11.)	(1 268 579)	(1 084 036)
Kamatkozó részvény tőke komponense	(7.11.)	268 167	268 167
<b>SAJÁT TŐKE</b>		<b>442 616</b>	<b>642 580</b>
<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
Kamatkozó részvény kötelezettség komponense	(7.12.)	731 831	731 831
Hosszú lejáratú hitelek	(7.13.)	177 987	290 047
Halasztott adókötelezettség	(7.15.)	78 598	1 650
Halasztott bevételek	(7.16.)	211 407	233 448
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	(7.2.)	56 146	64 785
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>1 255 969</b>	<b>1 321 761</b>
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
Rövid lejáratú hitelek	(7.13.)	821 594	1 023 321
Rövid lejáratú kölcsönök kapcsolt vállalkozástól	(7.14.)	684 424	4 064
Szállítók	(7.17.)	954 979	500 067
Rövid lejáratú pénzügyi lízing kötelezettségek	(7.2.)	43 434	45 323
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(7.18.)	270 607	131 171
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>2 775 038</b>	<b>1 703 946</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>4 031 007</b>	<b>3 025 707</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>		<b>4 473 624</b>	<b>3 668 287</b>

A kiegészítő megjegyzések az éves beszámoló szerves részét képezik.

**Konszolidált saját tőke változás kimutatás tábla 2025.12.31.**

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Kamatkozó részvény tőkekomponense	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Saját tőke összesen
<b>2023. december 31.</b>	<b>698 911</b>	<b>(36 105)</b>	-	<b>795 643</b>	<b>126 857</b>	<b>1 585 306</b>
Adózott eredmény	-	-	-	-	(1 210 894)	(1 210 894)
Tőkeemelés	-	-	268 167	-	-	268 167
<b>2024. december 31.</b>	<b>698 911</b>	<b>(36 105)</b>	<b>268 167</b>	<b>795 643</b>	<b>(1 084 037)</b>	<b>642 579</b>
Adózott eredmény	-	-	-	-	(184 543)	(184 543)
Saját részvény visszavásárlás	-	(120 623)	-	43 343	-	(77 280)
Saját részvény értékesítése	-	61 859	-	-	-	61 859
<b>2025. december 31.</b>	<b>698 911</b>	<b>(94 869)</b>	<b>268 167</b>	<b>838 986</b>	<b>(1 268 579)</b>	<b>442 616</b>

A kiegészítő megjegyzések az éves beszámoló szerves részét képezik.



**KONSZOLIDÁLT CASH FLOW**

2025. DECEMBER 31.

ÜZLETI TEVÉKENYSÉG	MJ	2025. december 31. auditált	2024. december 31. auditált
Adózás előtti eredmény		(91 933)	(1 166 362)
Kamatráfordítás	(6.6)	186 227	85 508
Kamatbevétel	(6.6)	(19 893)	(22 932)
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	(7.1)	113 288	102 555
Elszámolt értékvesztés	(6.6)	71 070	72 829
Nem realizált árfolyam különbözetek	(6.6)	249	(3 738)
Részesedés tőke módszerrel értékelt vállalatok eredményéből	(6.6)	1 500	-
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye		(10 731)	1 577
Befektetések valós érték különbözete		(838 551)	-
Saját részvény visszavásárlás eredménye		43 343	-
<b>Pénzmozgással nem járó tételek összesen</b>		<b>(453 498)</b>	<b>235 799</b>
Vevőkövetelések és egyéb forgóeszközök állományváltozása	(7.8.-7.9.)	253 363	568 806
Készletek állományváltozása	(7.6.)	(34 272)	137 556
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	(7.17.;7.18.)	634 910	(775 748)
Halasztott bevételek állomány változása	(7.16.)	(22 041)	149 984
Beruházási szerződések állományváltozása	(7.7.)	542 071	(327 405)
Fizetett kamatok	(6.6)	(226 915)	(61 338)
Fizetett nyereségadó		(15 662)	(3 115)
<b>Pénzképződés működési (operatív) tevékenységből</b>		<b>586 023</b>	<b>(1 241 823)</b>
Kapott kamatok	(6.6)	37	22 777
Részesedés vásárlása	(7.3.)	(260 332)	-
Befektetett eszközök beszerzése	(7.1.-7.2.)	(7 719)	(15 120)
Befektetett eszközök eladása	(7.1.-7.2.)	45 010	3 602
Adott kölcsön törlesztés	(7.9.)	4 523	114 120
Adott kölcsön folyósítás	(7.9.)	(210 468)	(189 550)
<b>Pénzfelhasználás befektetési tevékenységből</b>		<b>(428 949)</b>	<b>(64 171)</b>
Részvénykibocsátás bevétele		-	999 998
Saját részvény visszavásárlás	(7.11.)	-	-
Saját részvény értékesítés		61 859	-
Hitel és kölcsön felvétele	(7.13.)	2 924 622	1 191 370
Hitel és kölcsön visszafizetése	(7.13.)	(2 558 049)	(827 464)
Lízingdíj fizetése	(7.2.)	(59 777)	(81 939)
<b>Pénzképződés finanszírozási tevékenységből</b>		<b>368 655</b>	<b>1 281 965</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>		<b>525 729</b>	<b>(24 028)</b>
<b>Devizás pénzeszközök átértékelése</b>		<b>(123)</b>	<b>35</b>
<b>Pénzeszközökre elszámolt hitelezési veszteség</b>	(6.6.)	<b>(71)</b>	<b>(3)</b>
<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>		<b>525 535</b>	<b>(23 996)</b>
Nyitó pénzeszközök és egyenértékeseik	(7.10.)	57 503	81 500
<b>Záró pénzeszközök és egyenértékeseik</b>		<b>583 038</b>	<b>57 503</b>

A kiegészítő megjegyzések az éves beszámoló szerves részét képezik.

## 1. Általános tájékoztatás az ÉPDUFERR Nyrt.-ről

Az ÉPDUFERR Nyrt. (cégjegyzékszám: 07-10-001413, adószám: 24103884-2-07, Társaság vagy Anyavállalat). Magyarországon bejegyzett nyilvánosan működő részvénytársaság.

A Társaság a Csoport anyavállalata.

A Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága a Cg.07-10-001413/105. számú végzésével a Társaság cégnevének ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaságra változását és a további, működési formaváltással kapcsolatos változásokat a cégjegyzékbe 2021. december 13-i hatállyal, 2021. december 22. napján a cégjegyzékbe bejegyezte, ennek megfelelően a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá vált.

A Társaság székhelye Magyarországon, 2400 Dunaújváros, Verebély út 14. alatt van. Internetes honlapjának címe, melyen részletes információk elérhetők a <https://epduferr.hu>. Azokban az esetekben, amikor a Ptk. vagy a Cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Tpt.), vagy egyéb jogszabály kifejezetten így rendelkezik, a Magyar Nemzeti Bank által üzemeltetett honlapon (<https://kozzetetelek.mnb.hu>) tesz eleget.

Főtevékenység: Lakó- és nem lakó épület építése.

A Társaság 2012. szeptember 10-én alakult meg a jogelőd „ÉPDU-FERR” Építőipari-Szolgáltató-Menedzsment Korlátolt Felelősségű Társaság átalakulásával.

### Részvényinformációk:

A Társaság alaptőkéje 2025. december 31. napjára vonatkozóan 698.910.780 db 1 forint névértékű, valamint 16.129 db 10.000 forint névértékű részvényből áll, melynek össznévértéke 860.200.780 forint. A Társaság többszörvényei a Budapesti Értéktőzsde Nyrt. (BÉT) Xtend platformján regisztrált értékpapírok.

A Társaság 2021. december 20. napján elhatározta jegyzett tőkéjének 698.910.780 forintra való emelését. A változást a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága 2021.12.23-i hatállyal 2022. január 10. napján a cégjegyzékbe bejegyezte. Az alaptőke-emelés részvényenkénti kibocsátási értékének névértéken felüli része – összesen 795.643.120 Ft – a Társaság tőketartalékát növeli. Az alaptőke-emelésben 9 jogi személy – köztük a Széchenyi Alapok Zrt. által kezelt egyik alap – és 35 természetes személy vett részt, akik az új többszörvények pénzügyi hozzájárulást képező ellenértékét megfizették. A Széchenyi Alapok Zrt. vezető befektetőként a teljes kibocsátás felének összegét, 497.276.950 Ft-ot biztosította.

Az alaptőke-emeléssel érintett új dematerializált többszörvények 2022. január 25-én a KELER Zrt. által előállításra kerültek, és a jogosultak értékpapír-számláin jóváírásra kerültek. A Társaság többszörvényeinek a Budapesti Értéktőzsdén történő kereskedése 2022. február 11. napján kezdődött, az Xtend platformra történő regisztráció megtörtént.

A Társaság jövőbeni potenciális akvizíciói finanszírozására 2022.06.16-án, tőzsdén kívüli forgalomban, 2022. június 20-i teljesítési határidővel 725.000 darab ÉPDUFERR



törzsrészcvénynt vásárolt. A megvásárolt részvényeknek a Társaság értékpapírszámláján történő jóváírásával az ÉPDUFERR Nyrt. saját részvényeinek száma nulla darabról 725.000 darabra változott, amely a kibocsátott részvénytannyiség 1,04%-a.

A Társaság Igazgatósága 2024.08.15-i közgyűlési határozatnak megfelelően intézményi befektetők bevonásával döntött az alaptőke felemeléséről. A tőkeemelés 2024.10.15-én valósult meg, az alábbi módon: 16.129 darab, új egyenként 10.000 Ft névértékű, egyenként 62.000 Ft kibocsátási értékű, névre szóló dematerializált kamatozó részvény került kibocsátásra.

A Társaság közgyűlése 2024. december 23-án döntött a részvények névértékének 10 Ft-ról 1 Ft-ra történő módosításáról részvényfelosztás formájában. Ennek hatásaként a társaság által kibocsátott, dematerializált úton előállított 1 darab 10 Ft névértékű ÉPDUFERR részvény (ISIN azonosító: HU0000190855) helyébe 10 darab dematerializált, 1 Ft névértékű törzsrészvény (ISIN azonosító: HU0000221338) lépett. A HU0000221338 ISIN azonosítójú törzsrészvények Referenciaárának meghatározása a részvényfelosztás arányának és a kerekítés szabályainak figyelembevételével történik, a HU0000190855 ISIN kódú törzsrészvények 2025. február 3-i Tőzsdenap záróárfolyama alapján.

A Társaság 2025. december 31-i fordulónapon fennálló alaptőkéje: 860.200.780 Ft

Ebből visszavásárolt saját részvények állománya bekerülési értéken: 94.869.033,- Ft., névértéken: 8.963.420,- Ft.

Az alaptőke részvények szerinti megoszlása:

698.910.780 db egyenként 1,-Ft névértékű névre szóló törzsrészvény

16.129 db egyenként 10.000,- Ft névértékű kamatozó részvény

Részvények típusa: „A” sorozat névre szóló, dematerializált

Részvények ISIN kódjai: HU0000221338 (2023: HU0000190855; 2021: HU0000118559)

Részvények 'Symbol' kódja: EPDUFERR

Részvények típusa: „H” sorozat kamatozó részvény

Részvények ISIN kódjai: HU0000219316



Az ÉPDUFERR Nyrt.-ben legalább 5%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkező részvényesek 2025.december 31. napján a teljes részvénytőke vonatkozásában, a részvényfelosztást követően:

	Törzsrészvény	Kamatkozó részvény	Összesen	2025 (%)	Tulajdon forma
	2025 (db)	2025 (db)	2025 (db)		
1) Épduferr Invest Kft	344 355 421	0	344 355 421	49,27	magán
2) Széchenyi Tőkebefektetési Alap	99 455 390	0	99 455 390	14,23	egyéb (belföldi befektetési alap)
3) Közkézhányad	255 099 969	0	255 099 969	36,50	magán
<b>Összesen:</b>	698 910 780	16 129	698 926 909	<b>100,00</b>	

2024. évben kibocsátott 16.129 db kamatozó részvény 0,0023%, a visszavásárolt saját részvény 8.963.420 darab, amely 1,28%, összesen 1,0423%-ot tesznek ki, a közkézhányadba kerültek figyelembevételre.

Tulajdonosi részesedéssel rendelkező részvényesek 2024. december 31-én:

	Törzsrészvény	Kamatkozó részvény	Összesen	2024(%)	Tulajdon forma
	2024 (db)	2024 (db)	2024 (db)		
1) Célépítész Kft	41 800 000	0	41 800 000	5,98	magán
2) Épduferr Invest Kft	434 200 000	0	434 200 000	62,12	magán
3) Széchenyi Tőkebefektetési Alap	99 455 390	0	99 455 390	14,23	egyéb (belföldi befektetési alap)
4) Közkézhányad	123 455 390	0	123 455 390	17,66	magán
<b>Összesen:</b>	698 910 780	16 129	698 926 909	<b>100,00</b>	

A visszavásárolt saját részvények száma 725 000 db, melyek a közkézhányadba kerültek figyelembevételre.



## Igazgatóság

Az Igazgatóság a Kibocsátó ügyvezető szerve, amely legalább 3, legfeljebb 5 tagból áll. Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés nevezi ki. Az Igazgatóság elnöke Palkovics Milán Dániel. Az igazgatóság döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza. Az Igazgatóság feladata mindaz, amit jogszabály vagy az Alapszabály nem utal a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe. Az Igazgatóság működésének szabályait, feladat- és hatáskörét részletesen a Társaság Alapszabálya és az Igazgatóság Ügyrendje tartalmazza, amelyek megtekinthetők a Társaság honlapján.

### Az Igazgatóság tagjai:

Palkovics Milán Dániel – elnök  
Furda Vanda – tag  
Dr. Deák Zoltán – tag  
Balaskóné Szilvási Anna Mária – tag  
Kőrösi Krisztián – tag

## Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság a Társaság ellenőrző testülete. A Felügyelőbizottság négy természetes személy tagból áll, tagjait a Közgyűlés választja, elnökét a tagok maguk közül választják.

### A Felügyelőbizottság tagjai:

Fauszt Ágnes – elnök  
Balogh Zsolt - tag  
Bakonyi Ferenc - tag  
Gayer Attila - tag

## Auditbizottság

A Társaságnál Auditbizottság működik. Az Auditbizottság a Felügyelőbizottságot, illetve az Igazgatóságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben segíti. Az Auditbizottság négy természetes személy tagból áll. Tagjait a Közgyűlés választja a Felügyelőbizottság tagjai közül, elnökét a tagok választják meg maguk közül. Az Auditbizottság maga állapítja meg működésének szabályait, ügyrendjét.

### A Társaság törvényes képviselőjét elláthatja:

A Társaság törvényes képviselőjét Palkovics Milán Dániel, mint az Igazgatóság elnöke önállóan; Balaskóné Szilvási Anna, Furda Vanda és dr. Deák Zoltán igazgatósági tagok, Furda Roland és Kiss Tamás munkavállalók közül ketten együttesen látják el.

**Könyvvizsgálót végző szervezet, személy neve:**

UNIKONTO Számvitelkutatási Kft.  
1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó  
Cégjegyzékszám: 01-09-073167  
Kamarai regisztrációs száma: 001724

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:

dr. Lakatos László Péter  
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 007102

**A Társaság tevékenysége:**

A társaság székhelye Dunaújvárosban található, itt működik a gazdasági igazgatóság, mely könyvelési, pénzügyi, HR, minőségirányítási, eszközgazdálkodási feladatokat lát el. Valamint ugyanitt található a 2021-ben elindított EXIMFERR üzletág központi irodája és gyártó üzeme.

2022-ben a társaság megvásárolta és megkezdte fejlesztését a 2400 Dunaújváros, Verebély László utca 26. alatti 8000 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett telephely megnevezésű ingatlanban. A Társaság az Ingatlant acélszerkezetgyártási tevékenysége központjaként, logisztikai és raktározási bázisaként használja.

Szintén Dunaújvárosban található az építőanyag kereskedés, mely ÉPDUKER néven folytatja tevékenységét, 10 fővel, mintegy 6500 m<sup>2</sup>-en. Lakossági és vállalkozói vevői kört egyaránt kiszolgál.

Budapesten a Budafoki út 183. szám alatt működik a Társaság mérnöki irodája (bérelt ingatlanban), mely az alaptevékenységgel kapcsolatos mérnöki feladatokat látja el. Feladatai közé tartozik a bejövő ajánlatkérések feldolgozása és elkészítése, szerződéses. Szakági mérnökök, előkészítők végzik feladataikat elsősorban.

A Társaság Zalakomáron fiókteleppel rendelkezik, ahol egy csarnoképület és hozzá tartozó irodák találhatóak. 2021-ben pályázat keretein belül a telephely felújítása megtörtént.

Az Társaság 2022. évtől Pakson fiókteleppel rendelkezik.



## A Társaság leányvállalata és társult vállalkozása, konszolidáció

A Társaság leányvállalatával egy Csoportot alkot. Az ÉPDUFERR Nyrt. az ÉPDUFERR Property Kft. 2025. november 27-i alapításával anyavállalattá vált, így a Csoport első konszolidált pénzügyi kimutatásait a 2025. üzleti évre vonatkozóan köteles elkészíteni. Az összehasonlító adatokat – konszolidált csoport hiányában – az anyavállalat 2024. évi egyedi pénzügyi adatai képezik, azzal az eltéréssel, hogy az egyedi kimutatásban FVTPL kategóriában elszámolt társult vállalati befektetés a konszolidált kimutatásban tőke módszerrel értékelt, mert a konszolidált pénzügyi kimutatásokban annak valós értéken történő értékelése nem lehetséges.

A Csoport tagjai és főbb tevékenységei 2025. december 31-én:

Társaság	Cím	Főtevékenység
ÉPDUFERR Nyrt.	2400 Dunaújváros, Verebély László út 14.	Lakó- és nem lakóépület építése
ÉPDUFERR Property Kft.	2400 Dunaújváros, Verebély László út 14.	Ingtatlanfejlesztés
GeoAkku Kft.	2400 Dunaújváros, Verebély László út 14.	Természettudományi, műszaki kutatás, kísérleti fejlesztés

A tagokkal kapcsolatos lényegesebb adatok:

Társaság	Jegyzett tőke 2025. december 31.-én	Részesedés mértéke % 2025. december 31.-én	Változás hatályba lépése	Jegyzett tőke 2024. december 31.-én	Részesedés mértéke % 2024. december 31.-én	Minősítés
ÉPDUFERR Nyrt.	698 911	-	-	698 911	-	Anyavállalat
ÉPDUFERR Property Kft.	3 000	100%	2025.11.27	-	-	Leányvállalat
GeoAkku Kft.	3 000	50%	2023.07.13	3 000	50%	Társult vállalkozás

Mindegyik Társaság nyilvánosan közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait.

### ÉPDUFERR Property Kft.

Az ÉPDUFERR Property Korlátolt Felelősségű Társaság az ÉPDUFERR Nyrt. 100%-os tulajdonában álló leányvállalata, amelyet 2025. november 27-én alapítottak. A társaság ingatlanfejlesztési tevékenységet folytat érdekeltségéin keresztül.

A Csoport tudomása szerint nem áll fenn olyan szerződéses, jogszabályi vagy szabályozói tényező, amely korlátozná a leányvállalat azon képességét, hogy eszközeit az anyavállalat rendelkezésére bocsássa, illetve osztalékot, tőkét vagy kölcsönt juttathasson részére.

**GeoAkku Kft.**

A GeoAkku Kft. a Csoport 50%-os részesedéssel bíró társult vállalkozása, amely föld alatti hidrogénalapú energiatárolási technológia fejlesztésével és hasznosításával foglalkozik, amely lehetővé teszi a megújuló energia hosszú távú, akár szezonális tárolását. fennmaradó 50%-os részesedés magánszemély tulajdonában áll.

Az ÉPDUFERR Nyrt. az 50%-os szavazati joggal arányos képviselő révén jelentős befolyást gyakorol a társaság pénzügyi és működési döntéseire, azonban irányítást nem, ezért a társaság társult vállalkozásként kerül bemutatásra az IAS 28 standard alapján.

A GeoAkku Kft. saját tőkéje 2025.december 31.-én és 2024. december 31-én:

Társaság	Saját tőke 2025. december 31.	Teljes átfogó jövedelem (adózott eredmény) 2025.december 31.	Saját tőke 2024. december 31.	Teljes átfogó jövedelem (adózott eredmény) 2024.12.31.
GeoAkku Kft.	5 553	(21 912)	27 465	24 564



## 2. A pénzügyi kimutatások elkészítésének az alapja és a vállalkozás folytatása

### Nyilatkozat az IFRS-eknek való megfelelésről

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

### A pénzügyi kimutatások tartalma

E pénzügyi kimutatások az ÉPDUFERR Nyrt., mint Anyavállalat és a konszolidálásba bevont vállalkozásainak (együttesen: Csoport) vagyont, teljesítményét és pénzügyi helyzetét mutatják be. A Csoport pénzügyi kimutatásait az Anyavállalat menedzsmentje készíti el és hagyja jóvá, valamint gondoskodik azok közzétételéről.

### 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 Csoport, ahogyan azokat az Európai Unió befogadta.

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

A Csoport 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 kereskedési célú pénzügyi instrumentumokat kellett valós értéken értékelni.

### Külföldi pénznem

A külföldi pénznem a gazdálkodó egység funkcionális pénznemétől eltérő pénznem.

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatásait forintban prezentálja.

Egy adott gazdálkodó egységnek csak idegen pénznemen keletkezhet átváltásiárfolyam-különbözete.

### 3. A konszolidációhoz kapcsolódó számviteli politikák

#### **A konszolidáció alapja**

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Csoport és a Csoport által kontrollált gazdálkodók (a Csoport leányvállalatai) pénzügyi kimutatásait (értékeit) tartalmazzák. A 2014. január 1-jétől kezdődő üzleti évtől a kontroll fogalmát az IFRS 10 standard fogalmazza meg. E standard szerint, a befektető akkor rendelkezik kontrollal a befektetést élvező cég felett, amennyiben jogosult ez utóbbi által megtermelt, változó természetű pozitív hozamra, illetve viseli a negatív hozam következményeit és képes döntéseivel (hatalmával) a működést irányítani, így e hozamokat befolyásolni. Az irányítási képesség, így a kontroll is jogokból fakad.

A kontrollt elsősorban tulajdonosi részesedés, más tulajdonosokkal kötött megállapodás, vagy egyedi piaci helyzet (pl. monopolhelyzet) folytán lehet elérni.

E pénzügyi kimutatásban szereplő vállalkozások felett az anyavállalat a kontrollt – kivétel nélkül – tulajdonosi részesedése folytán érte el.

Az év folyamán megszerzett, illetve eladott leányvállalatok bevételeit, illetve ráfordításait a konszolidált átfogó eredménykimutatás tartalmazza a megszerzés tényleges dátumától az eladás tényleges dátumáig.

A leányvállalatok teljes átfogó eredménye a Csoport és a nem kontrolláló részesedések tulajdonosait illetik meg. Az átfogó eredmény összegét akkor is hozzá kell rendeli a nem kontrolláló érdekeltséghez, ha az negatív lesz.

Szükség esetén a leányvállalatok pénzügyi kimutatásai módosításra kerülnek, annak érdekében, hogy számviteli politikáik megfeleljenek a Csoport többi tagja által alkalmazott számviteli politikáknak.

A konszolidáció időpontjában teljeskörűen kiszűrésre kerülnek a csoporton belüli tranzakciók, egyenlegek, bevételek és ráfordítások, akkor is, ha a létrejövő eredmény egy eszköz értékében jelenik meg.

#### **A nem kontrolláló érdekeltség**

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban a leányvállalat nettó eszközeit (eszközeit és kötelezettségeit) az anyavállalat teljes egészében megjeleníti. A konszolidált saját tőkének azonban csak a megszerzés utáni és csoportra jutó részét jeleníti meg anyavállalatra jutó saját tőkeként a Csoport.

A leányvállalati nettó eszközök nem kontrolláló részesedésre jutó értékét (ideértve az akvizíciókor meglévő, az akvizíció után keletkező és az akvizíciós valós érték módosítások hatásait is) elkülönítve egyetlen soron jeleníti meg a Csoport nem kontrolláló érdekeltség néven. A nem kontrolláló érdekeltség a saját tőke – nem anyavállalat tulajdonosaira jutó – része. A nem kontrolláló érdekeltséget a Csoport a nettó eszközök arányában jeleníti meg (könyv szerinti értéken) az egyes fordulónapokon, azt nem értékeli valós értékre az egyes üzleti évek végén.

Abban az esetben, ha egy korábban megszerzett leányvállalatbeli részesedés megváltozik, de az a tranzakció után is leányvállalatnak minősül, a megszerzett nettó eszköz és a fizetett ellenérték közötti különbözetet a saját tőke növekedéseként vagy csökkenéseként kezeli.

## **A konszolidáció szabályai**

### **Az üzleti kombinációk kezelése**

Üzleti kombinációnak minősül az a helyzet, amikor a Csoport egy új társaság fölött kontrollt szerez és az akvizíció célja a felvásárolt üzleti tevékenységének a megszerzése volt és nem csak a felvásárolt gazdálkodó eszközeinek megszerzésére irányult a tranzakció. A kontroll megszerzését attól a naptól kell megállapítani, amely nappal a leányvállalattá minősítéshez szükséges bármely helyzet teljesült.

Az üzleti kombináció napjára meg kell határozni a goodwill/negatív goodwill értékét. Ez a részesedésért átadott eszközök valós értékének (ellenérték) és a megszerzett nettó eszközök valós értékének különbözete (arányosan). Az ellenérték meghatározása során a korábbi részesedés értékét figyelembe kell venni.

Az ellenértékbe bele kell számítani:

- a megfizetett vagy járó pénzt;
- a kombináció kapcsán a felvásárló által kibocsátott részvények valós értékét (a valós érték a kibocsátás napján érvényes részvényárból származtatandó);
- az átadott egyéb eszközök valós értékét (csökkentve az esetleg átadott kötelezettségekkel);
- a függő ellenértékek valós értékét, vagyis az ellenértéknek azt a részét, amelyet bizonyos jövőbeli események bekövetkezésekor (be nem következésekor) kell átadni vagy jár vissza.

Amennyiben a függő ellenérték becsült értékétől a ténylegesen átadott (visszkapott) érték eltér, akkor ezt a különbözetet az eredmény terhére vagy javára számolja el a Csoport abban az időszakban, amikor a különbözet értéke számíthatóvá vált.

### **Megszerzett nettó eszközök meghatározása**

Az üzleti kombináció keretében megszerzett eszközöket és kötelezettségeket az üzleti kombináció napján érvényes valós értéken kell értékelni. Az értékelés során fel kell venni a mérlegbe azokat az eszközöket és kötelezettségeket is, amelyek nem szerepelnek a felvásárolt gazdálkodó egyedi pénzügyi kimutatásaiban, de a megjelenítésüket a standardok előírják. Különösen ide tartoznak a felvásárolt gazdálkodónál meglévő belső előállítású immateriális eszközök, illetve a kötelezettségek között meg kell jeleníteni – valós értéken – azokat a függő kötelezettségeket, amelyek a felvásároltat terhelték az üzleti kombináció napján, függetlenül attól, hogy az IAS 37 szerint ezek nem jeleníthetők meg kötelezettségként az egyedi pénzügyi kimutatásokban.

### **Az értékelési időszak**

Ha egy üzleti kombináció kezdeti elszámolása nem teljes annak a beszámolási időszaknak a végén, amelynek során a kombináció történt, a felvásárlónak saját pénzügyi kimutatásaiban ideiglenes összegeket kell szerepeltetnie azokra a tételekre, amelyekre az elszámolás nem teljes.

Az értékelési időszak folyamán a felvásárlónak visszamenőlegesen módosítania kell – az akvizíció időpontjára vonatkozóan – a megjelenített ideiglenes összegeket, hogy tükrözze az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó új információkat,

amelyek – amennyiben ismertek lettek volna – hatással lettek volna az abban az időpontban megjelenített összegek értékelésére.

Az értékelési időszak folyamán a felvásárlónak meg kell jelenítenie további eszközöket vagy kötelezettségeket is, ha az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó új információkat szerzett be, amelyek – amennyiben ismertek lettek volna – azoknak az eszközöknek és kötelezettségeknek abban az időpontban történő megjelenítését eredményezték volna.

Az értékelési időszak véget ér, amint a felvásárló megkapja az akvizíció időpontjában fennálló tényekre és körülményekre vonatkozó, általa keresett információkat vagy megtudja, hogy további információ nem szerezhető be.

Az értékelési időszak nem haladhatja meg az akvizíció időpontjától számított egy évet.

### **A Csoport számviteli politikájának lényeges elemei**

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásokat tesz közzé (továbbiakban: pénzügyi kimutatások). A pénzügyi kimutatások a következőket foglalják magukban (részek):

- konszolidált mérleg;
- konszolidált átfogó eredménykimutatás;
- konszolidált saját tőke-változás kimutatás;
- konszolidált cash-flow kimutatás;
- kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz.

### **A prezentálással kapcsolatos lényegesebb döntések**

A Csoport 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.

Az konszolidált pénzügyi kimutatásokat magyar forintban teszi közzé a Csoport. Ez a prezentálás pénzneme. Az konszolidált pénzügyi kimutatások egy naptári évet fognak át. Az konszolidált pénzügyi kimutatások fordulónapja minden évben a naptári év utolsó napja, december 31.

A Csoport az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatását legelőször a 2025-ös üzleti évre készítette el, a 2024-es összehasonlító adatokkal.

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



Az konszolidált 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 Csoport, hogy az összehasonlíthatóság megvalósuljon.

### **Funkcionális pénznem**

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális pénzneme a forint (HUF), a Csoport beszámolási pénzneme forint (HUF). A beszámoló mértékegység ezer HUF.

A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében ('funkcionális pénznem') szerepelnek, az alábbiak szerint:

A devizaműveletek – a rendelkezésre álló pénzügyi kimutatás figyelembevételével – a fordulónapon érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamveszteség és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.



### 3.1. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó számviteli politikák

#### Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek – IFRS 15

Az IFRS 15 egy új, öt lépésből álló modellt határoz meg a vevőkkel kötött szerződésekből keletkező árbevételekre vonatkozóan. Az IFRS 15 alapján árbevétel olyan értékben mutatható ki, amely tükrözi a gazdálkodó egység által elvárt azon ellenértéket, melyre az általa a vevőnek átadott áruk, vagy nyújtott szolgáltatások ellentételezéseként jogosult lenne.

A modell a kontrollon, a kontroll átadásán alapszik. A bevétel szerződés alapján kerül elszámolásra, amikor a kontrollt a másik fél részére átadták.

#### 1. lépés

Szerződés akkor jön létre, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

- A felek elfogadták a szerződést és elkötelezettek annak teljesítésére,
- A felek jogai annak alapján egyértelműen meghatározhatók,
- A szerződésnek gazdasági haszna van,
- Valószínűsíthető, hogy az eladó megkapja az átadott áru/teljesített szolgáltatás ellenértékét, akár jogi eszközök alkalmazásával annak beszedésére.

#### 2. lépés

A szerződés teljesítésével kapcsolatos különálló kötelek meghatározása. Minden elkülöníthető, leválasztható áruszállítás, szolgáltatásnyújtás vagy ezek kombinációja különálló teljesítési kötelemnek minősül. Ha teljesítési kötelelem nem határozható meg a szerződésből, akkor árbevétel nem számolható el.

#### 3. lépés

Az ügylet árának a meghatározása, amelyre a szállító a várakozásai szerint jogosult lesz a vevő számára átadott áru vagy nyújtott szolgáltatás ellenértékeként. Cél az, hogy a bevétel elszámolása egyenletesen történjen. Az árbevétel elszámolásához az eladási ár mellett különböző tényezőket kell figyelembe venni, mint például teljesítményi ösztönzők adott időtartam alatt. Ezek összegét árbevétel csökkentőként kell elszámolni az ösztönzés időtartama alatt. Adott ügylet árbevételét becsléssel kell meghatározni, amelyhez különböző módszerek alkalmazhatóak:

- valószínűséggel súlyozott várható érték módszere,
- legvalószínűbb érték módszere,
- ha bármilyen finanszírozási elem kapcsolható a teljesítéshez, akkor a pénz időértékével is számolni kell.

#### 4. lépés

Az ügylet árának hozzárendelése az egyedi kötelekhez. Az eladónak meg kell osztania az ügylet árát az egyes kötelek között. Amennyiben az egyes kötelekhez

egyedi árak nem rendelhetők, a megosztáshoz becslést kell alkalmazni, melyek az alábbi módszerek lehetnek:

- korrigált piaci értékelés módszere,
- várható költség + a várható fedezet módszere,
- maradvány módszer, vagyis a teljes szerződéses árból a teljesítési kötelezettségek eladási árának levonása utáni összeg), amely csak különleges esetekben alkalmazható.

## 5. lépés

Az árbevétel elszámolása. Az árbevételt akkor lehet elszámolni, amikor a megvásárolt eszköz vagy szolgáltatás feletti kontroll átszáll az eladóról a vevőre. A kontroll átszállása akkor történik meg, ha annak révén a vevő képes irányítani az eszköz használatát és jogosult az eszközből származó hasznok szedésére.

A bevételeket addig a mértékig számolja el a Csoport, ameddig valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok a Csoporthoz befolyanak és a bevétel nagysága megbízhatóan meghatározható. A bevételek értékelése a kapott ellenérték valós értékén történik, amibe az árengedmények, rabattok és az értékesítést terhelő adók és illetékek nem számítanak bele.

Az árbevétel összege az értékesítéshez kapcsolódó adók és engedmények nélkül kerül elszámolásra akkor, amikor a javak átadása, illetve a szolgáltatás nyújtása megtörténik, valamint a kockázatok és hasznok átszállnak.

A kamatbevételek elismerése időarányosan történik, tükrözve a kapcsolódó eszköz tényleges hozamát.

A Csoport az IFRS 15 szerint bemutatandó beruházási szerződéseket az egyes eszközökre vonatkozóan elkülönítetten kezeli.

A beruházási szerződés olyan szerződés, amelyet kifejezetten egy eszköz vagy egy olyan eszközcsoport létrehozására kötöttek, amelynek elemei a kivitelezésüket, a technológiájukat és funkciójukat vagy alapvető céljukat, vagy felhasználásukat tekintve szorosan összetartoznak, vagy kapcsolódnak egymáshoz.

Az egyes beruházási szerződések készülségi fokának megállapítása során a Csoport figyelembe veszi a szerződés teljesítésével összefüggésben felmerült költségeket. A készülségi fok megállapítása során a Csoport mindazon közvetlen költségeket figyelembe veszi, melyek a szerződéssel kapcsolatban közvetlenül felmerülnek.

A szerződéses bevételnek tartalmaznia kell a szerződésben megállapodott bevétel eredeti összegét, és a szerződéses munkák változtatásait, az igényeket és az ösztönző kifizetéseket, amennyiben valószínű, hogy azok bevételt eredményeznek és ezeket megbízhatóan lehet mérni.

A szerződéses bevételt a kapott vagy járó ellenszolgáltatás valós értékén értékelik. A szerződéses bevétel mérését egy sor olyan bizonytalansági tényező befolyásolja, amelyek

jövőbeli események kimenetelétől függenek. A becsléseket gyakran felül kell vizsgálni, ahogy események következnek be és bizonytalanságok oldódnak meg. A szerződéses bevétel összege ezért egyik időszakra a másikra növekedhet, vagy csökkenhet. Például:

- (a) a vállalkozó és a megrendelő a szerződésben való megállapodás időszakát követő bármely időszakban megállapodhatnak olyan változtatásokról vagy igényekről, amelyek növelik vagy csökkentik a szerződéses bevételt;
- (b) a fix áras szerződésben kikötött bevétel összege növekedhet a költségek növelhetőségét megengedő záradékok hatására;
- (c) a szerződéses bevétel összege csökkenhet a vállalkozó által a szerződés megvalósítása során okozott késedelmekből eredő kötbérek hatására; vagy
- (d) ha a fix áras szerződés az egységnyi kibocsátás rögzített árát tartalmazza, akkor a szerződéses bevétel a darabszámok növekedésével együtt növekszik.

A változtatás olyan, a megrendelő által adott utasítás, amely megváltoztatja a szerződés értelmében elvégzendő munkák hatókörét. A változtatás eredményezheti a szerződéses bevétel növekedését vagy csökkenését. Változtatások például az eszköz specifikációjának vagy tervének változásai, és a szerződés futamidejében bekövetkező változások.

A változtatást a szerződéses bevételek akkor tartalmazzák, ha a megrendelő valószínűleg jóváhagyja a változtatást és a bevétel összegének abból eredő megváltozását, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető.

Az igény egy olyan összeg, amit a vállalkozó a megrendelőtől, vagy más féltől be kíván szedni olyan költségek megtérítéseként, amelyeket a szerződéses ár nem tartalmaz. Ilyen igény származhat például a megrendelő által okozott késedelemről, a specifikációkban vagy a tervben szereplő hibákból, vagy a szerződéses munka hatókörének vitatott változtatásaiából. Az igényekből eredő bevétel összegének mérése jelentős mértékű bizonytalanságnak van kitéve, és gyakran a tárgyalások kimenetelétől függ. Az igényeket ezért a szerződéses bevételek csak akkor tartalmazzák, ha a tárgyalások egy olyan előrehaladott szakaszba jutottak, hogy már valószínű, hogy a megrendelő elfogadja az igényt, és a megrendelő által valószínűleg elfogadott összeg megbízhatóan mérhető.

Az ösztönző kifizetések olyan összegek, amelyeket akkor fizetnek a vállalkozónak, ha bizonyos előírt teljesítménynormákat elérnek, vagy túlteljesítenek. A szerződés például ösztönző kifizetést irányozhat elő a vállalkozó részére a szerződés határidő előtti teljesítéséért. Az ösztönző kifizetéseket a szerződéses bevételek akkor tartalmazzák, ha a szerződés teljesítése annyira előrehaladott állapotban van, hogy valószínű, hogy az előírt teljesítménynormákat teljesítik, vagy túlteljesítik, és az ösztönző kifizetés összege megbízhatóan mérhető.

A szerződéses költségeknek tartalmazniuk kell az adott szerződéssel közvetlenül kapcsolatos költségeket; azokat a költségeket, amelyek általában a szerződéses tevékenységhez kapcsolódnak és a szerződéshez hozzárendelhetők; és mindazokat az egyéb költségeket, amelyek a szerződés kikötései értelmében a megrendelőnek kifejezetten felszámíthatóak.

Az adott szerződéssel közvetlenül kapcsolatos költségek tartalmazzák az építkezés helyszínén felmerülő bérköltségeket, beleértve a helyszín felügyeletét, az építkezéshez felhasznált anyagok költségét, a szerződés teljesítéséhez használt gépek és berendezések

értékcsökkenését, a gépeknek, berendezéseknek és anyagoknak a szerződéses helyszínrre történő odaszállításának és onnan történő elszállításának költségeit, a gépek és berendezések bérleti költségeit, a szerződéshez közvetlenül kapcsolódó tervezési és műszaki szolgáltatási munkák költségeit, a hibajavítási és garanciális munkák becsült költségeit, beleértve a várható szavatossági költségeket, és harmadik felek igényeit. Ezeket a költségeket csökkentheti bármely, a szerződéses bevételbe be nem számított eseti bevétel, például a felesleges anyagok eladásából, és a gépeknek és berendezéseknek a szerződés végén történő elidegenítéséből származó bevételek.

A szerződéses tevékenységhez általános jelleggel kapcsolódó és a szerződéshez hozzárendelhető költségek magukban foglalják a biztosítást, az adott szerződéshez közvetlenül nem kapcsolódó tervezési és műszaki szolgáltatási munkák költségeit, és az építésirányítási költségeket.

A szerződéses feltételek értelmében a kifejezetten a megrendelőnek felszámítható egyéb költségek magukban foglalhatnak egyes általános jellegű igazgatási költségeket és olyan fejlesztési költségeket, amelyekre nézve a szerződés megtérítési kötelezettséget ír elő.

A szerződéses költségek a szerződés megszerzésének időpontjától a szerződés végső befejezéséig terjedő időszakban a szerződéshez kapcsolódó költségeket foglalják magukban. Ugyanakkor a szerződéses költségek tartalmazzák a szerződéshez közvetlenül kapcsolódó és a szerződés megszerzése során felmerült költségeket is, ha azok elkülönítetten azonosíthatók, megbízhatóan mérhetők és ha valószínű, hogy a szerződés megszerzésre kerül. Ha a szerződés megszerzése érdekében felmerülő költségeket a felmerülés időszakában ráfordításként számolják el, a szerződéses költségek azokat nem tartalmazzák, amikor a szerződést egy későbbi időszokban megszerzik.

Ha a beruházási szerződés kimenetele megbízhatóan becsülhető, akkor a beruházási szerződéshez kapcsolódó szerződéses bevételeket és szerződéses költségeket a szerződéses tevékenységek fordulónapi készültségi fokának megfelelően kell elszámolni a bevételek és a ráfordítások között.

Fix áras szerződés esetében a beruházási szerződés kimenetelét akkor lehet megbízhatóan becsülni, ha a szerződéses bevétel teljes összege megbízhatóan mérhető; valószínű, hogy a szerződéssel kapcsolatos gazdasági hasznok befolyznak a gazdálkodó egységhez; mind a szerződés teljesítéséhez szükséges költségek, mind a szerződéses munkálatok mérleg fordulónapi készültségi foka megbízhatóan mérhetőek; és a szerződéshez kapcsolódó szerződéses költségek egyértelműen beazonosíthatók és megbízhatóan mérhetőek, oly módon, hogy a ténylegesen felmerült szerződéses költségeket össze lehet hasonlítani az előzetes költségbecslésekkel.

A költség alapú szerződés olyan beruházási szerződés, ahol a vállalkozónak az elfogadott vagy egyéb módon meghatározott költségeket, plusz ezeknek a költségeknek egy bizonyos hányadát, vagy egy előre meghatározott díjat térítenek meg.

Egy költség alapú szerződés esetében a beruházási szerződés kimenetelét akkor lehet megbízhatóan becsülni, ha valószínű, hogy a szerződéssel kapcsolatos gazdasági hasznok befolyznak a gazdálkodó egységhez; és a szerződéshez kapcsolódó szerződéses költségek, akár kifejezetten visszatérítendőek, akár nem, egyértelműen beazonosíthatóak és megbízhatóan mérhetőek.

A bevételeknek és a ráfordításoknak a szerződéses munkák készültségi fokára való hivatkozással történő elszámolását gyakran teljesítésarányos módszernek nevezik. Ezen módszer alapján a szerződéses bevételeket a teljesítés adott fokának elérése során felmerült szerződéses költségekkel mérik össze, aminek eredményeként az elvégzett munkához arányosan tartozó bevételek, ráfordítások és nyereség kerül bemutatásra. Ez a módszer hasznos információval szolgál az adott időszak során végzett szerződéses tevékenységről és teljesítményről. A teljesítésarányos módszer alapján a szerződéses bevételek az eredménykimutatásban abban a beszámolási időszakban kerülnek elszámolásra, amelyben a munkát elvégzik. A szerződéses költségek az eredménykimutatásban általában arra a beszámolási időszakra nézve kerülnek költségként elszámolásra, amelynek során azt a munkát, amelyhez a költség kapcsolódik, elvégzik. Azonban a szerződés összes költségének a szerződés összes bevételét várhatóan meghaladó bármely összegét azonnal elszámolják ráfordításként.

Előfordulhat, hogy egy vállalkozónál jövőbeli szerződéses tevékenységgel kapcsolatban merül fel szerződéses költség. Az ilyen szerződéses költségeket eszközként kell megjeleníteni, feltéve, hogy ezek megtérülése valószínű. Az ilyen költségek a megrendelőtől esedékes összeget képviselnek, és gyakran a befejezetlen szerződéses munkák állományába kerülnek besorolásra.

Egy beruházási szerződés végső kimenetelét csak akkor lehet megbízhatóan megbecsülni, ha valószínű, hogy a szerződéssel kapcsolatos gazdasági hasznok befolyanak a gazdálkodó egységhez. Ha azonban valamilyen bizonytalanság merül fel a szerződéses bevételek közé már beállított és az eredménykimutatásban már elszámolt valamely összeg behajthatóságát illetően, akkor a behajthatatlan összeget, vagy azt az összeget, amelynek tekintetében a ráfordítás megtérülésének valószínűsége megszűnt, a ráfordítások között kell elszámolni, nem pedig a szerződéses bevételek összegének korrekciójaként.

A folyamatban lévő szerződések készültségi fokát többféle módon lehet megállapítani. A Csoport az elvégzett munkák megbízható becslésére alkalmas módszert használ:

- (a) az adott időpontig elvégzett munkák során felmerült szerződéses költségeknek a becsült összes szerződéses költséghez viszonyított aránya;
- (b) az elvégzett munkáról készült felmérések; vagy
- (c) a szerződéses munka egy fizikai részének teljesítése.

### Működéshez kapcsolódó ráfordítások

A Csoport jelenlegi tevékenységéből fakadóan a ráfordításokat a következők szerint bontja meg:

- anyagjellegű ráfordítások: a Csoport tevékenysége 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: a gépek, felszerelések, berendezések, immateriális javak, valamint használati jogi eszközök értékcsökkenhető összegének szisztematikus elosztása az eszköz hasznos élettartamára.

### Egyéb működési bevételek (ráfordítások)

Az egyéb bevételek között jeleníti meg a Csoport 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. Az egyéb bevételeket és az egyéb ráfordításokat nettó módon jeleníti meg a Csoport az eredménykimutatás főlapján, de a kiegészítő megjegyzésekben részletezi az összetevőit.

### Pénzügyi eredmény

A Csoport a kamatráfordításokat (mint saját finanszírozásának egyik terhét), az adott kölcsönök után kapott kamatokat mutatja be a pénzügyi eredmény pozíción.

Az IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok Standard által bevezetett értékvesztési modell szabályai szerint számított várható értékvesztéseket is itt jeleníti meg a Csoport.

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

A pénzügyi eredményt az eredménykimutatásba nettósítva állítja be a Csoport.

### Nyereségadó

A jövedelemadó ráfordítást a tényleges és a halasztott jövedelemadó összege alkotja.

### Egy részvényre jutó eredmény számítása – IAS 33

A részvényenkénti eredményt úgy számítja ki a Csoport, hogy a Csoport részvényeseire jutó éves eredményt elosztja az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítja ki. A Csoport az EPS mutatót a konszolidált alapon kell kiszámítsa.

### **EBITDA alkalmazás és annak fogalma**

Bár az IFRS nem használja az EBITDA fogalmát, a Csoport úgy döntött, hogy ezt a gyakran használt mutatószámot is alkalmazza, tekintettel a széleskörben jellemző iparági gyakorlatra.

Meggyőződése, hogy az érték közlése a pénzügyi kimutatások felhasználói számára hasznos, információ tartalommal bír.

Az értelmezhetőség érdekében a számítás módját az alábbiakban rögzítjük:

<b>+/-</b>	Üzemi tevékenység eredménye	X/(X)
<b>-/+</b>	Értékcsökkenés és amortizáció eliminálása	(X)/X
<b>=</b>	<b>EBITDA</b>	<b><u>X/(X)</u></b>

A Csoport az üzemi tevékenység eredményét az értékcsökkenés és amortizáció összegével módosítja.

Az IAS 16, IAS 38 és IFRS 16 standardok alá tartozó eszközök, valamint az eszközként a Társaságnál kimutatott, operatív lízingbe adott eszközök értékcsökkenése, amortizációja kiszűrésre kerül a mutatószám számítása során (azok „visszaadásra” kerülnek). Az ilyen eszközök nem szisztematikus csökkenését (jellemzően: értékvesztését) – hasonlóan az értékcsökkenéshez és amortizációhoz – is visszakorrigálja a Csoport. [Az egyéb eszközök pl. pénzügyi instrumentumok értékvesztését nem korrigálja a mutató számítása során.]

### **3.2. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések**

#### **Immateriális eszközök – IAS 38**

A Csoport az Immateriális eszközök közül az alábbi csoportokkal rendelkezik:

- Szoftverek felhasználói joga
- Saját tulajdonú szoftverek.

Az immateriális eszközöket megszerzéskor bekerülési költségen értékeli a Csoport. Az immateriális eszközöket akkor mutatja ki, ha valószínű, hogy az eszközhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható.



Az egyedileg megszerzett immateriális eszköz bekerülési értéke tartalmazza annak vételárát, beleértve az importvámokat és vissza nem igényelhető forgalmi adókat, levonva a kapott árengedményeket (kereskedelmi kedvezmény és rabatt), valamint a közvetlenül az eszköz rendeltetészerű használatra való előkészítésének tulajdonítható költségeket, munkavállalói juttatásokat, szakértői díjakat, tesztelési költségeket, bejegyzési díjakat, illetékeket. Az immateriális eszköz beszerzéshez felvett hitel után elszámolt kamat az IAS 23-as standardban rögzítettek alapján az immateriális eszköz bekerülési értékét növeli az immateriális eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A saját előállítású immateriális eszközökkel kapcsolatos fejlesztési költségek aktiválásra kerülnek, amennyiben az IAS 38-as standardban rögzített aktiválási kritériumok teljesülnek. A saját előállítású immateriális eszköz bekerülési értéke magában foglalja az eszköznek a vezetés szándékainak megfelelő használatra alkalmassá válásához szükséges, az eszköz létrehozásához, elkészítéséhez és előkészítéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket. az immateriális eszköz előállítása közben felhasznált vagy elhasznált anyagok és szolgáltatások költségei, munkavállalói juttatásokat, szakértői díjakat, tesztelési költségeket, bejegyzési díjakat.

Az immateriális eszközöket bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartja nyilván.

Az immateriális eszközök évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

Az eszköz maradványértéke az a becsült összeg, amelyet a gazdálkodó egység jelenleg kapna az eszköz elidegenítésekor, csökkentve az elidegenítés becsült költségeivel, ha az eszköz életkora és állapota olyan lenne, mint ami annak hasznos élettartama végén várható.

A Csoport a 200.000, - Ft alatti egyedi beszerzéseknél használatba vételkor egy összegben érvényesíti az értékcsökkenést, és mennyiségi nyilvántartást vezet.

A hasznos élettartamok és az amortizációs módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az alkalmazott leírási kulcsok és hasznos élettartamok eszközcsoportonként a következők:

Szoftverek felhasználói joga	20-50%	2-5 év
Saját tulajdonú szoftverek	10-20%	5-10 év



## Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések – IAS 16

A Csoport az Ingatlanok, gépek és berendezések közül az alábbi csoportokkal rendelkezik:

- Saját használatú (Földterület és) épületek
- Értékesítésre tartott ingatlanok
- Gépek
- Gépjárművek
- Bútorok és szerelvények
- Irodai berendezések

A saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

Az ingatlanok és épületek, gépek és berendezések bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, a vételár, beleértve az import vámokat és vissza nem igényelhető forgalmi adókat, levonva a kapott kereskedelmi és mennyiségi engedményeket, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek, egyéb közvetlen költségek, valamint az eszköz leszerelésének, elszállításának, és a helyszínen helyreállításának költségei. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az IAS 23-as standardban rögzítettek alapján az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

Az eszköz leszerelésének, eltávolításának, valamint a helyszínen helyreállításának becsült költségei is a bekerülési érték részét képezik, amennyiben a kötelezettségre az IAS 37 (Céltartalékok, függő kötelezettségek és követelések) rendelkezései szerint céltartalékot kell képezni

A saját használatú ingatlan olyan ingatlan, amelyet (a tulajdonos vagy – pénzügyi lízing esetén – a lízingbevevő) a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítés, áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra tartanak.

Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése és halmozott értékvesztése, ha van, kivezetésre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy veszteség az eredmény-kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben.

Az értékcsökkenés elszámolásának kezdete az üzembe helyezés napja és havonta lineáris módszerrel történik komponens megközelítéssel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján, figyelembe véve a hasznos élettartam végén várható maradványértéket, ha az jelentős nagyságrendű. A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Ha az ingatlanok, gépek és berendezések egyes részeinek eltérő a hasznos élettartama, azokat az ingatlanok, gépek és berendezések között külön tételekként kezelendők. A lineáris mértékű értékcsökkenéstől való eltérést a Csoport tevékenység jellege nem indokolja.

A hasznos élettartam az az időszak, amelyen keresztül egy adott eszköz a gazdálkodó egység általi használatra várhatóan rendelkezésre áll, vagy azon termékek vagy hasonló teljesítményegységek száma, amelyeket az eszköz révén a gazdálkodó egység várhatóan kinyerhet.

A Csoport a 200.000, - Ft alatti egyedi beszerzéseknél használatba vételkor egy összegben érvényesíti az értékcsökkenést, és mennyiségi nyilvántartást vezet.

Az alkalmazott leírási kulcsok és a hasznos élettartamok eszközcsoportonként a következők:

Saját használatú (Földterület és) épületek	3% 30 év+maradványérték (50%)
Gépek	20-33% 3-5 év
Gépjárművek	20-25% 4-5év+maradványérték (20%)
Bútorok és szerelvények	14,50-33% (3-7 év)
Irodai berendezések	14,50-55% (2-7 év)

Az ingatlanok, gépek és berendezések könyv szerinti értéke évente felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.



## Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlan olyan ingatlan (földterület, épület, épületrész, vagy mindkettő), amelyet bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartanak (a tulajdonos vagy pénzügyi lízing esetén a lízingbevevő).

A Csoport azokra az ingatlanokra, amelyeket befektetési célú ingatlanként történő jövőbeni használatra építenek vagy újítanak fel, de amelyek még nem felelnek meg az IAS 40-es standard „befektetési célú ingatlan” definíciójának, az IAS 16-os standardot alkalmazza. Amint befejeződött az ingatlan megépítése vagy felújítása, az ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, az IAS 40-es standard előírásai vonatkoznak rá.

A befektetési céllal tartott ingatlanokra az IAS 40-es standard előírásai vonatkoznak. Annak meghatározásához, hogy egy ingatlan befektetési célú ingatlannak minősül-e, megítélésre van szükség. A Csoport a kritériumokat úgy alakítja ki, hogy ezt a megítélést következetesen tudja alkalmazni, összhangban az IAS 40-es standardban rögzített iránymutatásokkal.

A befektetési célú ingatlanokra a Csoport a bekerülési érték-modellt alkalmazza és a saját használatú ingatlanokhoz hasonlóan azokat értékcsökkenti.

Az alkalmazott leírási kulcs:

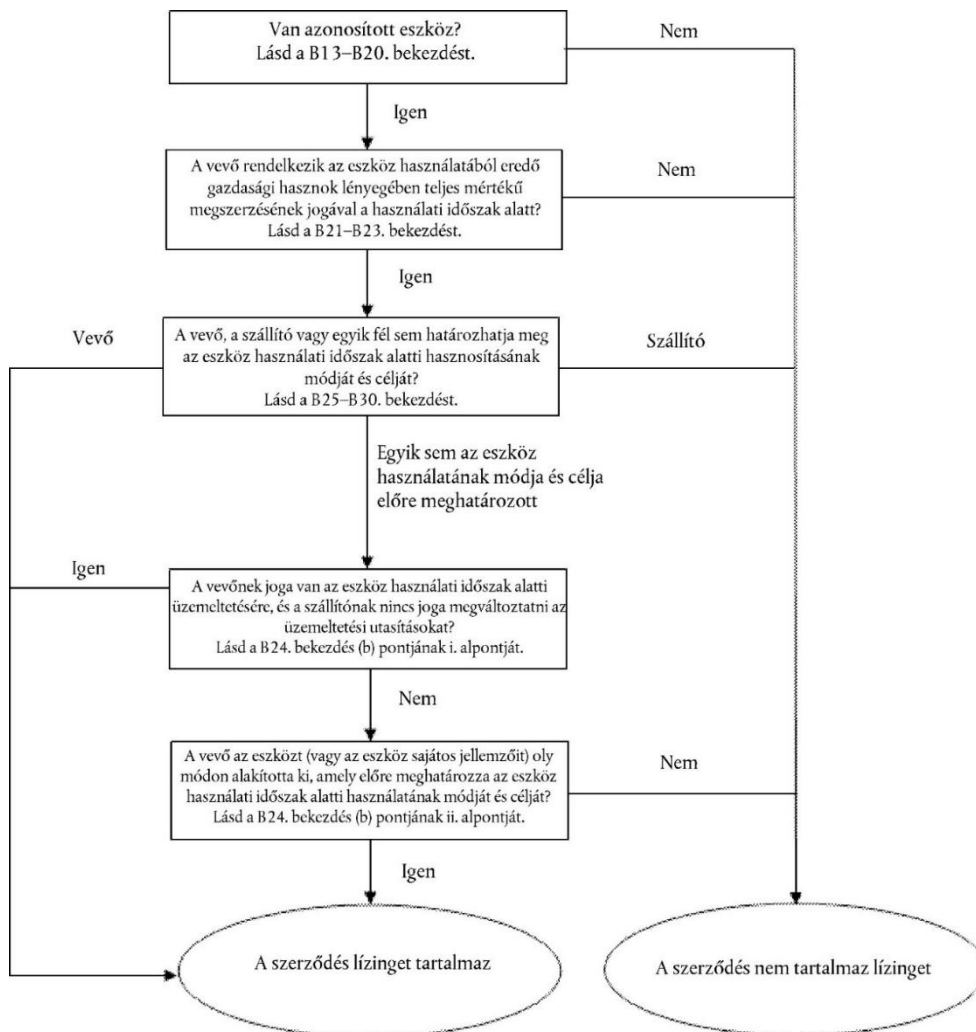
Befektetési célú (Földterület és) épületek                      5% 20 év+maradványérték (50%)

## Társult vállalati befektetések

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban a Csoport a társult vállalkozásokban lévő befektetéseit tőkemódszerrel értékeli az IAS 28 előírásainak megfelelően. A befektetés kezdeti megjelenítése bekerülési értéken történik, majd a könyv szerinti érték a Csoport társult vállalkozás eredményéből való részesedésével módosul. A Csoport eredménykimutatásában a társult vállalkozás eredményéből való részesedés elkülönítetten kerül bemutatásra.



Lízingek – IFRS 16



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, amikor ugyan bérleti megállapodást köt a cég egy eszközre, de nem a cég érdekében kontrollálják a mögöttes eszköz (pl. személyes használatra átadott cégautó).

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

1. ábra Lízingszerződés minősítése IFRS 16.B31



2025. évben a Csoport bérelt, valamint zárt, illetve nyíltvégű lízingbe vett személygépkocsi állománnyal kapcsolatos szerződésai lízingszerződésnek minősültek.

### **Megjelenítés a lízingbevevőnél**

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

### **Megjelenítési kivételek**

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

### **Használatijog-eszköz értékelése**

A Csoport 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 Csoport 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 Csoport. A jelenértékszámítás során a lízingbevételhez kapcsolódó inkrementális kamatlábat használja Csoport. A lízingkövetelésre az ECL-t az egyszerűsített módszer alapján határozza meg a Csoport.

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 Csoport akkor tekinti pénzügyi lízingnek bármely konstrukciót (lízingbeadóként),

- a mögöttes eszközt a lízing futamidejének a végén átruházza a lízingbevevőre;
- olyan joga a lízingbevevőnek, 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.

### Értékesítési céllal tartott eszközök és megszűnő tevékenységek

Értékesítésre tartott eszközök közé kell sorolni azokat a befektetett eszközöket, amelyek értéke már nem folyamatos használat, hanem egy közeli értékesítési tranzakció keretében térül majd meg. Értékesítési céllal tartottak azok az úgynevezett elidegenítési csoportok is, amelyek olyan eszközöket és hozzájuk szorosan kapcsolódó kötelezettségeket tartalmaznak, amelyekről a későbbiekben egy tranzakció keretében válnak meg várhatóan (pl. egy értékesítésre szánt leányvállalat).

E besorolás akkor alkalmazható, ha nagyon valószínű, hogy az értékesítés a minősítéstől számított egy éven belül megtörténik, és az eszköz vagy a csoport jelenlegi formájában készen is áll az értékesítésre, az értékesítés érdekében szükséges tevékenységek folynak (pl. marketingtevékenység) és az eszközt, elidegenítési csoportot ésszerű áron kínálják.

A Csoport az értékesítésre tartott eszközeit elkülönítve mutatja be a mérlegben.

### Készletek és beruházási szerződések

#### Készletek – IAS 2

A Csoport a Készletek közül az alábbi csoportokkal rendelkezik:

- Anyagok
- Áruk
- Befejezetlen termelés
- Göngyölegek

Befejezetlen termelés: A (szolgáltatás) kivitelezési tevékenység azon költségei, amelyekkel kapcsolatban a Csoport még nem számolta el a kapcsolódó árbevételt. Akkor mutatható ki készletként, ha még nincs kapcsolódó bevétel (IFRS 15).

A kivitelezési folyamat során melléktermékek is keletkeznek. A Csoportnak nem elsődleges célja a melléktermék előállítása, ezért nem kíván nyereséget realizálni ezen termékek esetében. A melléktermék költsége a melléktermék nettó realizálható értéke.

A mérlegben a készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbon kerülnek bemutatásra.

A készletek bekerülési értékének tartalmaznia kell valamennyi beszerzési költséget, a vételárat, az importvámokat és egyéb adókat (ide nem értve azokat, amelyeket a gazdálkodó egység az adóhatóságoktól a későbbiekben visszaigényelhet), valamint a kapcsolódó szállítási, rakodási és egyéb kezelési költségeket. A kereskedelmi árengedmények, a rabattok és a hasonló tételek a beszerzési költség meghatározása során levonásra kerülnek. A bekerülési érték része az átalakítási költség, a közvetlen bérköltségek, gyárépületek és berendezések értékcsökkenése és karbantartása, az üzem vezetésének és igazgatásának költségei, és minden más költség, amely annak érdekében merült fel, hogy a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüljenek. A készlet beszerzéshez felvett hitel után elszámolt kamat az IAS 23-as standardban rögzítettek alapján a készlet bekerülési értékét növeli a készlet rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

Az árukészletek bekerülési értékét az először bevételezve, először kiadva (FIFO) formulával kell meghatározni. A Csoportnak azonos bekerülési érték formulát kell alkalmaznia valamennyi hasonló jellegű és rendeltetésű készletre. Az eltérő jellegű és rendeltetésű készletekre indokolt lehet eltérő bekerülési érték formulák alkalmazása. A FIFO módszer azt feltételezi, hogy az elsőként megvásárolt vagy előállított készlettételeket értékesítik először, így az időszak végén készleten maradó tételek azok, amelyeket legutoljára szereztek be, vagy állítottak elő.

A szolgáltatási tevékenységgel kapcsolatos készleteket az előállításuk költségein értékelik. Ezek a költségek elsősorban a szolgáltatás nyújtásában közvetlenül részt vevő munkavállalók, beleértve az ellenőrzést végző munkavállalókat is, munkabér- és egyéb költségeiből, valamint a hozzárendelhető általános költségekből állnak. Az értékesítési és az általános igazgatási személyzet bérköltségét és egyéb költségeit nem veszik figyelembe, hanem ráfordításként számolják el a felmerülésük időszakában. A szolgáltatási tevékenységgel kapcsolatos készletek bekerülési értéke nem tartalmaz árreket, vagy fel nem osztható általános költségeket.

Az eszközöket nem szabad az értékesítésük vagy használatuk révén várhatóan realizálható összeget meghaladó értéken kimutatni, ezért a készletek értékét a bekerülési érték alá, a nettó realizálható értékre írják le. A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során a becsült eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeivel és az értékesítéshez szükséges becsült költségekkel. Továbbá csökkent értékben kell azokat a záró anyag- és árukészleteket a mérlegbe beállítani, amelyek nyilvántartott beszerzési ára magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke.

Minden későbbi időszakban új becslést kell készíteni a nettó realizálható értékre. Ha azon körülmények, amelyek miatt a készleteket korábban a bekerülési értékük alá leírták, már nem állnak fenn, vagy amikor egyértelmű bizonyíték van a nettó realizálható értéknek a megváltozott gazdasági körülmények miatti növekedésére, akkor a korábban elszámolt leírást visszaírják úgy, hogy az új könyv szerinti érték a bekerülési érték és a módosított nettó realizálható érték közül az alacsonyabb lesz (azaz a visszaírás az eredeti leírás összegére korlátozódik).

A készletek könyv szerinti értéke évente felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét,

mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### **Szerződéses eszközök, szerződéses kötelezettségek – IFRS 15**

A Csoport az építőipari szolgáltatásával kapcsolatban az általa már teljesített, a vevő által még meg nem fizetett, vagy esedékessé nem vált ellenértéket szerződéses eszközként jeleníti meg a könyveiben.

### **Pénzügyi eszközök és kötelezettségek**

Az IFRS 9-cel összhangban az alábbi szabályokat alkalmazza a Csoport:

#### **Besorolás**

A kereskedési célú, nyereségszerzés érdekében tartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek, ill. a derivatív instrumentumok az eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi instrumentumok közé tartoznak.

Azokat a tőkeinstrumentumokat, amelyeket a Csoport nem kereskedési céllal szerzett meg, valós értéken értékeli a nettó eredménnyel szemben.

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek (vagyis a belőlük származó cash flow kizárólag kamat és tőketörlesztés), illetve a tartásuk célja a szerződéses cash flow-k beszedése (üzleti modell teszt) az amortizált bekerülési érték kategóriába kerülnek (AC kategória). Ez a kategória tartalmazza a vevő- és egyéb követeléseket, a és a pénzkészleteket.

Azok az adósságinstrumentumok, amelyek megfelelnek az SPPI tesztnek, de tartásuk célja a szerződéses cash flow-k és az instrumentumok értékesítése az FVTOCI kategóriába kerül. Ekkor az instrumentum valós értéken kerül a könyvekbe, a valós érték miatti különbözet pedig az egyéb átfogó eredményt érinti, amely a saját tőke elkülönített tartalékában halmozódik. Az adósságinstrumentumhoz tartozó kamat, várható értékvesztés, értékesítés eredménye a nettó eredményt érinti. A felhalmozott átértékelést az instrumentum kivezetésekor vissza kell forgatni a nettó eredménybe.

Az egyéb kötelezettségek közé olyan pénzügyi kötelezettségek tartoznak, amelyek nem lettek besorolva az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok közé.

Az egyéb kötelezettségek körébe tartozó tételek a pénzügyi kimutatások VII. fejezetének 21. pontjában kerültek részletezésre.

A Csoport a derivatívákat valós értéken értékeli.

#### **Megjelenítés**

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek az elszámolás napján kerülnek a Csoport könyveibe, a derivatív eszközök kivételével, amelyek a kereskedés napján kerülnek be. 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.

### **Kivezetés**

A pénzügyi eszközök akkor kerülnek kivezetésre, amikor lejárnak a pénzügyi eszközökből eredő cash-flow megszerzésére irányuló jogok, vagy a Csoport jelentős mértékben átruházza a pénzügyi eszköz tulajdonjogával kapcsolatos összes kockázatot és hasznot (bármilyen jelentős jog megtartása nélkül).

### **Értékelés**

A kezdeti megjelenítést követően az eredménnyel szemben valós értéken értékelt összes pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség, valamint az összes egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszköz értékelése valós értéken történik. Amennyiben nem áll rendelkezésre jegyzett piaci ár valamely aktív piacról és a valós értéket nem lehet megbízhatóan meghatározni, a Csoport értékelési technikákat alkalmaz a valós érték megállapítása érdekében.

Az AC kategóriába sorolt pénzügyi eszközök és az összes olyan pénzügyi kötelezettség, amely nem tartozik az eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott kategóriába amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A díjak és kedvezmények, beleértve a kezdeti tranzakciós költségeket is, a kapcsolódó instrumentum könyv szerinti értékében szerepelnek, és az eszköz effektív kamatlába alapján amortizálódnak.

Az adósságinstrumentumok – leszámítva az eredménnyel szemben valós értéken értékelt tételeket – várható értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek a könyvekbe. A várható értékvesztés tárgyévi része az eredmény terhére vagy javára kerül elszámolásra.

Erdeménnyel szemben valós értéken nyilvántartott pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nyereségét vagy veszteségét az átfogó eredménykimutatásban (tárgyévi eredmény elemeként, nettó módon), értékpapírok nyereségeként vagy veszteségeként kell elszámolni.

Az FVTOCI instrumentum effektív kamatbevételéből származó hozamot a tárgyévi eredményben kell külön soron kimutatni, az eszköz várható veszteségétől eltérő pozícióban (amely a nettó nyereség egy másik kategóriájában kerül elszámolásra). Az ilyen pénzügyi eszköz értékelési nyereségét vagy veszteségét az egyéb átfogó eredményben kell elszámolni. Az FVTOCI pénzügyi adósságinstrumentumok elidegenítéséből származó nyereséget vagy veszteséget a tárgyévi eredményben kell elszámolni, és a korábban felhalmozott egyéb átfogó eredményt át kell sorolni a nettó eredménybe.

Az adósságinstrumentumként nyilvántartott pénzügyi eszközök és egyéb pénzügyi kötelezettségek vonatkozásában a nyereség vagy veszteség akkor kerül amortizációs eljárással (adózott eredményként) elszámolásra az átfogó eredménykimutatásban, amikor a pénzügyi eszközt vagy kötelezettséget kivezetik vagy értékvesztést számolnak el.

### **Valós értéken történő értékelés**

A pénzügyi instrumentumok valós értéke a beszámolási időszak végén jegyzett piaci ár, tranzakciós költségek nélkül. Ha nem áll rendelkezésre jegyzett piaci ár, az instrumentum

valós értéke értékelési modellek vagy diszkontált cash-flow technikák alkalmazásával kerül megállapításra.

Diszkontált cash-flow technikák alkalmazásakor a becsült jövőbeni cash-flow a Csoport gazdasági becslésein alapul, és a diszkont ráta olyan piaci ráta, amely a mérleg fordulónapján egy adott instrumentumra hasonló feltételek és kikötések mellett érvényes. Értékelési modellek alkalmazásakor az adatok a beszámolási időszak végén végzett piaci értékeléseken alapulnak.

1.szint: Az értékeléshez felhasznált adatok nyilvánosan elérhető, jegyzett áron alapulnak (további információk nem szükségesek az értékeléshez).

2.szint: A jegyzett árakkal nem rendelkező eszközök esetén az értékeléshez felhasznált adatok közvetve vagy közvetlenül megfigyelhetők.

3. szint: A tőzsdén nem forgalmazott derivatívák valós értékének becslése azon összegen alapul, amelyet a Csoport szokásos üzleti feltételek szerint kapna a szerződés beszámolási időszak végén történő megszűnésekor, figyelemmel az adott piaci viszonyokra és a felek aktuális hitelképességére.

#### Amortizált bekerülési érték mérése

A pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti kimutatásakor meghatározott értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve vagy csökkentve az eredeti érték és a lejáratkori érték közötti különbséget effektív kamatláb módszerrel kiszámolt halmozott amortizációjával, és csökkentve a pénzügyi eszközök értékvesztése vagy behajthatatlansága miatti leírással.

Az effektív kamatláb az a ráta, amely pontosan diszkontálja a becsült jövőbeni készpénz-kifizetéseket vagy -bevételeket a pénzügyi instrumentum várható élettartama során, vagy – adott esetben – egy rövidebb időtartamra a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére. Az effektív kamatláb számításakor a Csoport a pénzügyi eszköz összes szerződéses feltételének figyelembevételével becsüli a cash-flow-t, de nem veszi figyelembe a jövőbeni hitelvesztéseket.

#### Pénzügyi eszközök értékvesztése (várható értékvesztés)

Az AC és FVTOCI kategóriába tartozó adósságinstrumentumokra várható értékvesztés miatti tartalékot kell elszámolni. A várható értékvesztés az instrumentum élettartama alatt nem realizálható cash flow összegével írható le. A várható értékvesztés a következő tényezőkből eredeztethető:

- veszteségnek kitett összeg (EAD);
- nem-teljesítés esetén realizált veszteség (LGD);
- fizetéképtelenné válás valószínűsége (PD) a releváns időszakra nézve.

A pénzügyi eszközök megjelenítésekor a 12-havi várható veszteséget kell kiszámítani, amelyet a 12 havi PD segítségével kell meghatározni, ami annak valószínűségét jelenti, hogy a partner 12 hónapon belül fizetéképtelenné válik (1. szakasz). Az így meghatározott ECL-t az eszköz közvetlen csökkentése nélkül, kontra aktív tételként kell figyelembe venni (tartalék). Az eszköz bruttó értéke (ECL nélkül számolt értéke) nem változik.

Ha az eszköz hitelminősége romlik, akkor át kell sorolni a 2. szakaszra, melynél már az élettartalmi értékvesztésre kell tartalékot képezni, szintén a nettó eredménnyel szemben, az eszköz értékének közvetlen csökkentése nélkül.

Ha az eszköz értékvesztetté válik, akkor át kell sorolni a 3. szakaszra, amelynél az élettartalmi veszteség közvetlenül az eszköz értékét csökkenti.

Ha az eszköz hitelminősége javul, az eszközt a 3. szakaszból a 2. szakaszba, illetve a 2. szakaszból az 1. szakaszba kell visszasorolni.

Egy eszközt a Csoport nem teljesítőnek tekint, ha a szerződéses cash flowk legalább 90 napot késtek, azonban piaci információk felhasználásával egyedi mérlegelés alapján korábban is megállapítható az, hogy az eszköz nem teljesítő.

A Csoport vélelmezi a hitelminőség romlást, ha a szerződéses cash flow több mint 30 napot késik.

A hitelminőség romlásra, illetve az értékvesztésre a következő jelek utalhatnak:

- piaci adatok
- gazdasági környezet változása
- külső minősítési adatok
- összehasonlító adatok
- kockázatkezelők megállapításai
- haladék nyújtása adósnak
- fizetési hajlandóság

Bizonyos kisebb követelés egyenlegek esetén az ECL kollektív alapon kerül meghatározásra. A vevőkövetelésekre az egyszerűsített ECL modellt kell alkalmazni, ami azt jelenti, hogy rögvést az élettartalmi értékvesztést kell elszámolni és nem kell követni a hitelminőség állapotát folyamatosan.

Az alábbi ECL arányokat alkalmazza:

<b>Késés</b>	<b>ECL %</b>
Le nem járt	0 %
31 – 60 nap között	3 %
61 – 90 nap között	5 %
91-180 nap között	10 %
181-360 nap között	15 %
1-2 éven belül lejárt	20 %
Több, mint 2 éve lejárt	100% vagy egyedileg



Amennyiben várható hitelezési veszteség nagysága csökken, a csökkenést az eredmény javára kell elszámolni, a megfelelő ráfordítás csökkentésével

### **Vevőkövetelések**

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

A vevői és egyéb követelések esetében értékvesztés megállapítására akkor kerül sor, ha objektív bizonyosság van arra, hogy a Csoport nem lesz képes behajtani minden, a mögöttes megállapodás szerint esedékes összeget. Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés, valamint az előzőekben történt behajtások arra vonatkozó jelzéseknek tekinthetők, hogy a vevőkövetelésnél értékvesztés történhetett.

A forintban és devizában – a devizajogszabályok előírásainak megtartásával – fennálló behajthatatlannak minősített és elévült követeléseket, valamint a megsűnt és lejárt követeléseket nem szabad a mérlegben szerepeltetni.

### **Egyéb forgóeszközök**

Ezek az eszközök olyan követelések, amelyek a többi követelés közé nem tartozó fizetési igényeket tartalmazza. Az értékelésük a vevőkövetelésekével egyezik meg. Ezen a mérlegpozíción jelennek meg az aktív időbeli elhatárolások is.



### Hitelfelvételi költségek - IAS 23

A hitelfelvételi költségek – amennyiben valószínűsíthető, hogy a jövőben gazdasági hasznokat eredményeznek majd – részét képezik a bekerülési értéknek olyan eszközök megszerzése, építése vagy gyártása esetén, melyeknek használatra vagy értékesítésre alkalmassá tétele szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. Ezeket az eszközöket az úgynevezett minősített eszközök.

A Csoport a hitelfelvételi költségek aktiválását akkor kezdi meg az adott eszközre, ha

- az eszközzel kapcsolatban a kiadások felmerültek
- a beruházás megvalósítása valószínűsíthető, visszavonhatatlan elkötelezettsége van a megvalósításra

Ha az eszköz használatra kész, akkor a hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni.

### Pénzeszközök és pénz-egyenértékesek

A pénzeszközök a készpénzt és bankbetéteket foglalják magukban. A pénz-egyenértékesek olyan rövid távú, a beszerzéstől számított három hónapnál nem hosszabb lejáratú, magas likviditású befektetési formák, amelyek minimális értékváltozási kockázatot hordoznak és azonnal pénzeszközökre konvertálhatók.

Amennyiben egy pénzeszköz esetében értékvesztés következne be, úgy azt a nettó eredmény terhére kell elszámolni, az ECL-t ezekre az eszközökre is el kell számolni.

### Jegyzett tőke és tartalékok

A jegyzett tőke tartalmazza az Anyavállalat által kibocsátott részvények névértékének összegét. A jegyzett tőke és tőketartalék csak azokat a tőkeelemeket tartalmazhatja, ahol nincsen visszavásárlási kötelezettség vagy megfelel az úgynevezett puttable instrumentumnak a kibocsátott instrumentum (utóbbi a Társaságnál nincs).

2024-ben az Anyavállalat olyan kamatozó részvényt bocsátott ki, amelyhez a vásárlónak visszaadási lehetősége van. Amíg a visszaadási opció nem jár le vagy nem enyészik el máshogyan, a kamatozó részvény nem tekinthető a jegyzett tőke vagy a tőketartalék részének.

Az eredménytartalék az előző üzleti évek felhalmozott eredményét tartalmazza.

A tőketartalék a tulajdonosok által jegyzett tőkén felül befizetett összegeket tartalmazza.

### Visszaadható kamatozó részvények tőkekomponense

A visszaadható kamatozó részvények becsült cash-flow-inak jelenértéke kötelezettségnek minősül az IAS 32 szabályai alapján, így az a tőke részét nem képezheti. Kibocsátáskor a kapott ellenérték és a kötelezettség jelenértéke közötti különbözetet tekinti csak tőkének a Csoport, amelyet külön tőkeelemben halmoz. Ezt a tőkeelemet a lejáratig nem értékeli át.

### Osztalékok

A Csoport a fizetendő osztalékokat a pénzügyi beszámolóban az eredménytartalék csökkentésével egyidejűleg kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékokat jóváhagyták. A kamatozó részvények osztalékát is akkor kell elszámolni, amikor az esedékessé válik, mivel a fizetés nem csak az idő múlásától függ, hanem attól is, hogy a Ptk. szabályai szerint a kamat megfizethető-e.

### Saját részvények

Ha a Csoport megvásárolja az Anyavállalat részvényeit, a kifizetett ellenérték és a járulékos költségek Saját részvényként kerülnek kimutatásra, saját tőke csökkentő tételként, önálló soron negatív előjellel, amíg a részvények bevonásra vagy újra eladásra nem kerülnek.

Amikor ezeket a részvényeket a későbbiekben a Csoport eladja, az a saját tőke értékét növeli úgy, hogy az ezen keletkező nyereség vagy veszteség közvetlenül a saját tőkét érinti (nyereség esetén az ársíót növeli, veszteség esetén az eredménytartalékokat csökkenti). A saját részvényekkel kapcsolatos tranzakciókat a tranzakció napján kell könyvelni.

### Visszaadható kamatozó részvények kötelezettség komponense

A visszaadható kamatozó részvények becsült cash-flow-inak jelenértékét kötelezettségként jeleníti meg a Csoport, amelyet a társaságra jellemző tőkeköltség segítségével diszkontált. E kötelezettséget kamatoztatja fel a Csoport a későbbi években, amely az eredményt érinti majd. A kötelezettség komponens – tekintettel arra, hogy változó kamatozású az instrumentum – minden évben újraértékelendő. A kamatok az eredményt terhelik.

### Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken ismeri el a Csoport, és a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken mutatja be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

### Céltartalékok

Céltartalék képzésre kerül sor, amennyiben a Csoportnak egy korábbi esemény folytán – törvényből eredő vagy szerződéses alapon adódó – kötelezettsége keletkezik és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség teljesítéséhez gazdasági hasznot jelentő eszközök kiáramlására lesz szükség, továbbá, ha megbízható becslés készíthető a kötelezettség összegéről. A Csoport többek között a következőkre képez céltartalékokat:

1. a kilépő munkavállalókkal kapcsolatban várható költségekre minden olyan esetben, ahol a kapcsolódó döntés már a mérleg fordulónapja előtt megszületett és az érintettekkel kommunikálva lett.
2. peres ügyek miatt az olyan esetekre, amelyek harmadik felek által támasztott követelések már folyamatban lévő bírósági eljárási szakaszban vannak, továbbá már elegendő információval rendelkezik a megbízható becslés elvégzéséhez, hogy ebből várhatóan fizetési kötelezettség keletkezik.

3. a hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

### **Állami támogatások – IAS 20**

Az állami támogatások elszámolására az IAS 20 szabályai szerint kerül sor. Az állami támogatást akkor jeleníti meg a Csoport, ha valószínű, hogy a támogatást realizálja, függetlenül attól, hogy az elszámolást technikailag elfogadták-e. Az ezek szerint járó, de el nem fogadott támogatásokat követelésként kell megjeleníteni. A múltbéli veszteséghez kapcsolódó támogatásokat azonnal elszámolja a Csoport az eredmény javára, a ráfordításhoz kapcsolódót akkor, ha a kapcsolódó ráfordítás az eredménykimutatásban megjelenik, az eszközhez kapcsolódót pedig akkor, amikor az eszközhez kapcsolódó eredményt terhelő tétel megjelenik, előtte a támogatás összegét halasztott bevételként mutatják ki.

### **Nyereségadó tartozás és követelés, halasztott adó tartozás és eszköz**

A Csoport valamennyi típusú, a jogszabályi rendelkezések alapján fizetendő adó esetében az IAS 12 Jövedelemadók ("IAS 12") standard előírásai alapján végzi el annak kiértékelését, hogy az adott adótípus jövedelemadónak minősül-e.

Az átfogó eredménykimutatásban megjelenő jövedelemadó az adott időszakra vonatkozó folyó és halasztott adót jelenti. A halasztott adó a tárgyévi eredményben kerül kimutatásra, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben kimutatásra kerülő tételekhez kapcsolódik, ekkor a halasztott adó is ott kerül kimutatásra.

A Csoport halasztott adót számol el az eszközök és forrásoknak az adott, jövedelemadónak minősülő adót szabályozó jogszabályszerinti értéke és a nyilvántartási értéke közötti ideiglenes eltérések vonatkozásában a mérleg módszer alapján. A halasztott adó kimutatott összege az eszközök és források nyilvántartási értéke realizálásának vagy rendezésének várható módján alapul, a beszámolási időszak végén érvényben lévő vagy lényegében érvényben lévő adókulcsok alkalmazása mellett.

Az adott időszakra vonatkozó adó az adott év adóköteles jövedelme után fizetendő adót jelenti, a beszámolási időszak végén érvényes adókulcsok és az előző évi helyesbítések alkalmazása mellett.

A halasztott adókövetelés csak a jövőben valószínűsíthetően rendelkezésre álló adóköteles nyereségnek megfelelő mértékig kerülhet kimutatásra.

Az egyéb, jövedelemadónak nem minősülő adók a jövedelemadóktól elkülönítve kerülnek megjelenítésre az átfogó eredménykimutatásban.

### **Szegmensinformációk**

Az IFRS 8 alapján a Csoport szegmens információk bemutatására kötelezett, mivel értékpapírjait tőzsdén forgalmazzák.

Működési szegmens a vállalkozás olyan egysége, amely üzleti tevékenységet folytat, és amellyel kapcsolatban külön pénzügyi információk állnak rendelkezésre, illetve amelynek működési eredményeit a gazdálkodó egység legfőbb működési döntéshozója rendszeresen felülvizsgálja annak érdekében, hogy döntést hozzon a szegmenshez rendelendő forrásokról, és hogy értékelje annak teljesítményét.

A Csoport az alábbi bemutatandó szegmenseket azonosította:

- Kivitelezés: A kivitelezés szegmens teljes körű generálkivitelezési és fővállalkozói tevékenységet folytat kis- és nagyléptékű építőipari beruházások megvalósításában. A szegmens tevékenysége kiterjed a mély- és magasépítésre, út- és közműépítésre, épületvillamosági és épületgépészeti munkákra, valamint a projektekhez kapcsolódó tervezési feladatokra.
- Építőanyag kereskedelem (ÉPDUKER): lakossági és kisvállalkozások részére építkezésekhez, felújításokhoz szükséges alapanyagokat biztosítja egy különálló telephelyen belül.
- Acél kereskedelem/gyártás (EXIMFERR): egyedi gyártású acélszerkezetek, valamint lemezmegmunkálással előállított termékek tervezésével és gyártásával foglalkozik, elsősorban építőipari és ipari vállalkozások részére.

### Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredmény kimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredmény kimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

### A cash flowhoz kapcsolódó általános számviteli politikák

A Csoport a cash flow kimutatását a működési cash flowig az indirekt módszerre építi. A befektetési és a finanszírozási cash flow direkt módszerrel készül. A Csoport a kifizetett kamatot a működési cash-flow részén belül, míg a kifizetett osztalékot a finanszírozási cash-flow részeként prezentálja.

#### 4. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

A vezetés becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A számviteli becslések ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkön – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között észszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgálja a Csoport. Az alábbiakban azon becsléseket és feltételezéseket foglalja össze, amelyeknél jelentős a kockázata annak, hogy lényeges eltérést eredményeznek az eszközök és kötelezettségek értékében.

##### 4.1. Megfelelő mértékű adóalapot képező nyereség realizálása, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető

Halasztott adókövetelés csak akkor vehető fel, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képező nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető. Jelentős feltételezések szükségesek a menedzsment részéről a felvehető halasztott adóeszközök vonatkozásában, a jövőben – az adótervezési stratégia fényében – felmerülő adóalapot képező nyereség időpontjáról és összegéről.

##### 4.2. Követelések értékvesztése

A Csoport a kétes követelések értékvesztését a vevők nem fizetéséből, illetve fizetéképtelenségéből adódó becsült veszteség mértéke alapján határozza meg. Ennek során figyelembe veszi a vevők korosítását, a peresített követeléseket, illetve a korábbi tapasztalatok alapján a vevők fizetési hajlandóságát. A Csoport ezeket a tételeket, minden év végén egyedileg megvizsgálja, és a szükséges nagyságú értékvesztés elszámolásával a várható megtérülés nagyságára korrigálja a könyvekben szereplő értéket.

##### 4.3. Céltartalékok

A céltartalék képzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeljük, és ha a bekövetkezés valószínűsége ötven százaléknál nagyobb, a kötelezettség teljes összegére a Csoport tartalékot képez.

##### 4.4. A tárgyi eszközök értékvesztésének meghatározása

Az értékvesztés kalkuláció a jövedelemtermelő egységek realizálható értéke, tehát azok értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke, illetve használati értéke alapján történik.

A használati érték meghatározása a diszkontált várható pénzáramok alapján történik. A legfontosabb változók a pénzáramok meghatározása során a diszkontráták, a maradványérték, a pénzáramokban figyelembe vett periódus hossza, valamint a bejövő és

kimenő pénzáramok összegének megállapításához tett becslések és feltételezések, beleértve a termékárakra, működési költségekre, a jövőbeli termelési összetételre, valamint a jövőbeli keresletre vonatkozó előrejelzéseket. Mivel ezek a pénzáramok minden egyes befektetett eszköz esetében a menedzsment jövőre vonatkozó becsléseit tükrözik, így ezen becslések megnövekedett bizonytalanságnak vannak kitéve.

#### **4.5. Visszaadható kamatozó részvény**

A visszaadható kamatozó részvény értékelése számos feltételezést igényel, illetve ez az értékelés komplex modell alapján történik. Ez az értékelés természeténél fogva bizonytalanságot hordoz és a részvény értéke miatt jelentős becslésnek és jelentős feltételezésnek minősül.

#### **4.6. Valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok**

A Csoportnak vannak olyan vagyoni elemei, amelyeket valós értéken kell értékelni vagy a vállalkozás úgy döntött, hogy azt valós értéken értékeli. A valós érték meghatározása olyan terület – főleg a jelenlegi helyzetben alkalmazott értékelés – amely döntéseket igényel, illetve e döntések a szokásosnál lényegesen nagyobb bizonytalanságot hordoznak. Tekintettel e tételek nagyságrendjére, a megítélés kockázatkonzentrációt is jelent.



## 5. Változások a számviteli politikában

### A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések

#### 2025. évben a számviteli politikában nem történt változás.

A Csoport nem alkalmazott korábban semmilyen standardot, értelmezést vagy módosítást, amelyet kibocsátottak, de még nem lépett hatályba.

A pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a Csoport nem alkalmazta a következő új és felülvizsgált IFRS számviteli standardokat, amelyek már kiadásra kerültek, de még nem léptek hatályba.

- IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai
- IFRS 9 és IFRS 7 módosításai: Természettől függő villamos energiára hivatkozó szerződések
- Az IAS 21 módosításai: A devizaárfolyamok változásainak hatásai (a EU befogadás még folyamatban van a hiperinflációs prezentációs pénznemre áttérés kapcsán)
- Az IFRS Számviteli Standardok éves fejlesztései – 11. kötet: IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7
- IFRS 18 Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele
- IFRS 19 Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: közzétételek (a EU befogadás még folyamatban van)

Az igazgatóság nem várja, hogy a fenti standardok alkalmazása jelentős hatással lesz a Csoport jövőbeli pénzügyi kimutatásaira, kivéve az IFRS 18-at, amely átalakítja a pénzügyi kimutatások bemutatását.

*Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai – A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai*

Elektronikus átutalással rendezett pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettség kimutatásból való kivezetése

A módosítások lehetővé teszik a gazdálkodó egységek számára, hogy az elektronikus fizetési rendszerrel rendezett pénzügyi kötelezettséget (vagy annak egy részét) a rendezés napja előtt teljesítettnek (és kimutatásból kivezethetőnek) tekintsék, ha meghatározott kritériumok teljesülnek. Ha egy gazdálkodó egység ezt a számviteli politikát alkalmazza, akkor azt minden, ugyanazon elektronikus fizetési rendszeren keresztül végzett rendezésre alkalmaznia kell.

Pénzügyi eszközök besorolása

Az alapvető hitelezési megállapodással összhangban lévő szerződéses feltételek

A módosítások útmutatást nyújtanak arra vonatkozóan, hogy a gazdálkodó szervezet hogyan értékelje, hogy egy pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-ja összhangban van-e egy alapvető hitelezési megállapodással. Ezzel a gazdálkodó szervezetek számára segítséget kívánnak nyújtani a szerződéses cash flow jellemzőinek értékelésére vonatkozó

követelmények alkalmazásában olyan pénzügyi eszközök esetében, amelyek környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) szempontokkal kapcsolatos jellemzőkkel rendelkeznek.

#### Visszkereseti jellemzőkkel rendelkező eszközök

A módosítások pontosítják a „visszkereset” kifejezés leírását, különös tekintettel arra, hogy egy pénzügyi eszköz akkor rendelkezik visszkereseti jellemzőkkel, ha a gazdálkodó szervezet végső jogát a cash flow-k fogadására szerződésileg a meghatározott eszközök által generált cash flow-kra korlátozzák.

#### Szerződésileg kapcsolódó instrumentumok

A módosítások tisztázzák a szerződésileg összekapcsolt instrumentumok jellemzőit, amelyek megkülönböztetik őket más visszkereseti jellemzőkkel rendelkező pénzügyi eszközöktől. Konkrétan a módosítások kiemelik, hogy az ilyen instrumentumok esetében a több szerződésileg összekapcsolt instrumentumot (tranche-t) használó pénzügyi eszközök tulajdonosainak kifizetéseinek prioritását egy vízesség szerű kifizetési struktúra határozza meg, ami hitelkockázat-koncentrációt és a veszteségek aránytalan elosztását eredményezi a különböző tranche-ok tulajdonosai között. A módosítások azt is megjegyzik, hogy nem minden, több adósságinstrumentummal végzett tranzakció felel meg a több szerződésileg kapcsolódó instrumentummal végzett tranzakciók kritériumainak, hanem ehelyett lehetnek kölcsönnyújtási megállapodások kiterjesztett hitelvédelemmel. Ezen túlmenően a módosítások tisztázzák, hogy az alapul szolgáló poolban lévő instrumentumokra való hivatkozás magában foglalhat olyan pénzügyi instrumentumokat is, amelyek nem tartoznak a besorolási követelmények hatálya alá.

#### Közzététel

FVTOCI-ként kijelölt saját tőke instrumentumokba történő befektetések.

Az IFRS 7 követelményei módosulnak, és előírják, hogy a gazdálkodó egységnek közzé kell tennie az időszakban az egyéb átfogó jövedelemben bemutatott valós érték nyereségét vagy veszteségét, külön feltüntetve az időszakban kimutatásból kivezetett befektetésekhez kapcsolódó valós érték nyereségét vagy veszteségét, valamint az időszak végén tartott befektetésekhez kapcsolódó valós érték nyereségét vagy veszteségét.

A szerződéses cash flow-k időzítését vagy összegét megváltoztatható szerződéses feltételek.

A módosítások előírják, hogy a gazdálkodó szervezetnek közzé kell tennie azokat a szerződéses feltételeket, amelyek megváltoztathatják a szerződéses cash flow-k időzítését vagy összegét egy olyan függő esemény bekövetkezése (vagy elmaradása) esetén, amely nem kapcsolódik közvetlenül az alapvető hitelezési kockázatok és költségek változásaihoz. A követelmények az amortizált bekerülési értéken vagy FVTOCI-ként értékelhető pénzügyi eszközök minden osztályára és az amortizált bekerülési értéken értékelhető pénzügyi kötelezettségek minden osztályára vonatkoznak.

A módosításokat az IAS 8 szerint visszamenőlegesen kell alkalmazni, bizonyos kivételekkel.

*Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései*

Az IASB éves fejlesztési folyamatának részeként öt IFRS számviteli standard módosítását tette közzé.

**IFRS 1 Nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalommal történő alkalmazása – Fedezeti elszámolás első alkalommal alkalmazók esetében**

Az IFRS 9 követelményeivel való összhang érdekében az IFRS 1:B5-B6 módosításra került, hogy a fedezeti elszámolás „minősítési kritériumaira” (a „feltételek” helyett) hivatkozzon, és hogy az IFRS 1 érthetőségének javítása érdekében hivatkozásokat adjon az IFRS 9:6.4.1-re. IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek – A kimutatásból való kivezetésből származó nyereség vagy veszteség

A módosítások törlik az IFRS 7:B38-ban szereplő elavult hivatkozást egy olyan bekezdésre, amelyet az IFRS 13 kiadásakor töröltek, és összehangolják e bekezdés szövegét az IFRS 13-ban használt kifejezésekkel.

**Útmutatás az IFRS 7 alkalmazásához – A valós érték és a tranzakciós ár közötti halasztott különbség közzététele**

A módosítások frissítik az IFRS 7:IG14-et, hogy az adott bekezdés megfogalmazása összhangba kerüljön az IFRS 7:28-cal, és javítják az IFRS 7:IG14 példájában szereplő megfogalmazás belső következetességét.

**Útmutatás az IFRS 7 alkalmazásához – Bevezetés és hitelkockázati közzétételek**

A módosítások az IFRS 7:IG1-hez egy nyilatkozatot adnak hozzá, amely tisztázza, hogy az útmutatás nem feltétlenül illusztrálja az IFRS 7 hivatkozott bekezdéseiben szereplő összes követelményt. A módosítások egyszerűsítik az IFRS 7:IG20B-ben nem illusztrált követelmények magyarázatát is.

**IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Lízingkötelezettségek kivezetése**

A módosítások az IFRS 9.2.1(b)(ii) bekezdésébe hivatkozást adnak az IFRS 9:3.3.3 bekezdésre, amely tisztázza, hogy ha a lízingbe vevő megállapította, hogy a lízingkötelezettség az IFRS 9 szerint megszűnt, akkor az IFRS 9:3.3.3 bekezdést kell alkalmaznia, és ezért az ebből eredő nyereséget vagy veszteséget az eredményben kell elszámolnia.

**IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Tranzakciós ár**

A módosítások az IFRS 9.5.1.3-ban szereplő „tranzakciós ár (az IFRS 15 meghatározása szerint)” kifejezést „az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összeg” kifejezéssel helyettesítik, hogy megszüntessék az IFRS 9.5.1.3 és az IFRS 15 követelményei közötti ellentmondást, amely szerint a követelést a bevételként elszámolt tranzakciós ár összegétől eltérő összegben kell értékelni. Ezenkívül az IFRS 9 A. mellékletéből törlik az „ügyleti ár” (az IFRS 15 meghatározása szerint) hivatkozást.

**IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása**

A módosítások arra a problémára reagálnak, hogy az IFRS 10:B73-B74 követelményei bizonyos helyzetekben ellentmondásosak lehetnek. Az IFRS 10:B73 a „de facto ügynököket” a befektető nevében eljáró felekként definiálja, és kimondja, hogy annak megállapítása, hogy más felek de facto ügynökként járnak-e el, megítélést igényel. Az IFRS 10:B74 második mondata azonban egyértelműbb megfogalmazást tartalmaz, és kimondja, hogy egy fél akkor minősül de facto ügynöknek, ha a befektető tevékenységét irányító felek képesek arra utasítani azt a felet, hogy a befektető nevében járjon el. A módosítások frissítik az IFRS 10:B74-et, hogy kevésbé egyértelmű megfogalmazást használjon, és tisztázza, hogy az IFRS 10:B74-ben leírt kapcsolat csak egy példa olyan körülményre, amelyben megítélés szükséges annak meghatározásához, hogy egy fél tényleges megbízottként jár-e el.

#### IAS 7 Pénzforgalmi kimutatás – Költségmódszer

A módosítás az IAS 7:37-ben a „költségmódszer” kifejezést „beszerzési értéken” kifejezéssel helyettesíti, összhangban a „költségmódszer” meghatározásának eltávolításával az IFRS számviteli standardokból.

Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai – Természetfüggő villamos energiára vonatkozó szerződések

#### *Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok módosításai*

A módosítások az IFRS 9 következő követelményeit érintik:

- az IFRS 9 saját felhasználásra vonatkozó követelményei módosulnak, hogy magukban foglalják azokat a tényezőket, amelyeket a gazdálkodó szervezetnek figyelembe kell vennie az IFRS 9:2.4 alkalmazásakor a megújuló villamos energia vásárlására és átvételére vonatkozó szerződések esetében, amelyeknél a villamos energia termelésének forrása természetfüggő; és
- az IFRS 9 fedezeti elszámolási követelményei módosulnak, hogy egy gazdálkodó szervezet, amely meghatározott jellemzőkkel rendelkező, természetfüggő megújuló villamos energiára vonatkozó szerződést használ fedezeti instrumentumként:
- meghatározott kritériumok teljesülése esetén a változó mennyiségű előre jelzett villamosenergia-tranzakciókat fedezett tételként jelölje meg; és
- a fedezett tétel értékelése a fedezeti eszközhöz használt mennyiségi feltételezésekkel megegyező feltételezésekkel.

#### *Az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek és az IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező leányvállalatok: közzétételek módosításai*

Az IFRS 7 és az IFRS 19 módosításra került, hogy bevezessék a meghatározott jellemzőkkel rendelkező, természetfüggő villamosenergia-szerződésekre vonatkozó közzétételi követelményeket.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra vonatkoznak, de korábbi alkalmazásuk is megengedett. A saját felhasználásra vonatkozó mentességre vonatkozó módosításokat az IAS 8 szerint visszamenőlegesen kell alkalmazni, az első alkalmazás időpontjában fennálló tényeket és körülményeket figyelembe véve. A fedezeti elszámolási követelményekre vonatkozó módosításokat előre tekintően kell alkalmazni az első alkalmazás időpontjában vagy azt követően kijelölt új fedezeti kapcsolatokra.

*IFRS 18 Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele*

Az IFRS 18 felváltja az IAS 1-et, az IAS 1 számos követelményét változatlanul átveszi, és új követelményekkel egészíti ki azokat. Ezenkívül az IAS 1 egyes bekezdései átkerültek az IAS 8-ba és az IFRS 7-be. Továbbá az IASB kisebb módosításokat hajtott végre az IAS 7-ben és az IAS 33-ban (Egy részvényre jutó eredmény).

Az IFRS 18 új követelményeket vezet be a következők tekintetében:

- meghatározott kategóriák és meghatározott részösszegek bemutatása az eredménykimutatásban
- a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók (MPM) közzététele a pénzügyi kimutatások mellékletében
- az összesítés és bontás javítása.

A gazdálkodó egységeknek az IFRS 18-at a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazniuk, de a korábbi alkalmazás is megengedett. Az IAS 7 és az IAS 33 módosításai, valamint a felülvizsgált IAS 8 és IFRS 7 akkor lépnek hatályba, amikor a gazdálkodó egység az IFRS 18-at alkalmazza. Az IFRS 18 visszamenőleges alkalmazást ír elő, meghatározott átmeneti rendelkezésekkel.

A Csoport előrejelzése szerint ezeknek a módosításoknak az alkalmazása hatással lehet a Csoport jövőbeli pénzügyi kimutatásaira, mivel az eredménykimutatásban szereplő besorolás jelentősen megváltozik.

*IFRS 19 Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: közzétételi kötelezettségek*

Az IFRS 19 lehetővé teszi, hogy a jogosult leányvállalatok (azaz azok a leányvállalatok, amelyek nem rendelkeznek nyilvános elszámolási kötelezettséggel, és amelyek végső vagy közbeső anyavállalata az IFRS számviteli standardoknak megfelelő, nyilvánosan hozzáférhető konszolidált pénzügyi kimutatásokat készít) csökkentett közzétételi kötelezettséget alkalmazzanak, amikor pénzügyi kimutatásaikban az IFRS számviteli standardokat alkalmazzák.

Az új standard a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra vonatkozik, de korábbi alkalmazása is megengedett. A Csoport anyavállalata az IFRS 19-et nem alkalmazhatja, a leányvállalat egyedi pénzügyi kimutatásait még a magyar szabályok szerint készíti.

## 6. Átfogó eredménnyel kapcsolatos kiegészítő megjegyzések

### 6.1. Értékesítés árbevétele

	2025. december 31.	2024. december 31.
Építőipari árbevétel	5 253 017	3 000 678
Közvetített szolgáltatás árbevétele	11 316	12 122
Építőanyag kereskedelmi tevékenység árbevétele	513 368	419 262
Acélkereskedelmi tevékenység árbevétele	320 193	418 119
Földhasználati jog bevétele	20 400	-
<b>Összesen</b>	<b>6 118 294</b>	<b>3 850 181</b>

Az árbevétel 2025-ben jelentős növekedést mutat az előző évhez képest, amelynek meghatározó forrása az építőipari szegmens teljesítménye. A növekedéshez egyfelől a tárgyévben befejezett projektek – a Maarif török iskola felújítására és az Andrásy út 13. társasház felújításására – elszámolt árbevétele járult hozzá, másfelől 2025-ben már folyamatban lévő, illetve induló projektek, mint például az Emicast és a Siófok Akvamarin beruházás által generált bevételek. Azon folyamatban lévő projektek részletes adatait, amelyeknél 2025.12.31-én a tényleges készülségi fok és a számlázás mértéke eltér egymástól, a 7.7-es megjegyzés tartalmazza.

Az építőanyag kereskedelemről származó árbevételben a 2024. évben megfigyelt növekedés tovább folytatódott, ami a 2025. évi árbevételben 21,97%-os növekedést jelentett a szegmensben.

Az acélpiacon tapasztalható kereslet visszaesés 2025. évben is tapasztalható volt. Ennek hatására a szegmens árbevételében 23,76%-os csökkenést okozott.

2025. évben a Csoport tulajdonában lévő Zalakomár településen található ingatlanra földhasználati jog került alapításra.

### 6.2. Saját termelés állományváltozása

	2025. december 31.	2024. december 31.
Saját termelés állományváltozása	14 668	(25 789)
<b>Összesen</b>	<b>14 668</b>	<b>(25 789)</b>

Az aktivált saját teljesítmények olyan elszámolt költségeket jelentenek, amelyek a vállalat által előállított termékekhez kapcsolódnak.

A saját termelés negatív állományváltozása egyrészt a korábban nem nyilvántartott, év elején fellelt készletek értékesítése, másrészt év közben végrehajtott készletérték-korrekció okozott.



**6.3. Anyagjellegű ráfordítások**

	2025. december 31.	2024. december 31.
Anyagköltség	572 039	402 741
Anyagok megmunkálás költségei	1 070	33 136
Bérmunka költségei	4 052 658	2 108 486
Biztosítási díjak	21 024	33 665
Bontási hulladék szállítása	54 667	113 140
Egyéb igénybevett szolgáltatás költsége	32 813	25 018
Egyéb szolgáltatás	1 060	638
Egyéb ügynöki, közvetítői szolgáltatás	3 078	-
Eladott áruk beszerzési értéke	490 073	414 790
Fizetett bérleti díjak	122 260	142 354
Forgalom utáni bónusz	(17 533)	(9 193)
Gép, gépjármű, egyéb karbantartási költség	28 390	42 118
Hatósági, igazgatási díjak	16 559	8 834
Hirdetés, reklám költség	10 598	29 580
Hulladékkezelési díj	38 059	8 748
Informatikai szolgáltatások díja	10 758	11 698
Irodafenntartás	50 246	56 236
Jogi szolgáltatások	44 500	38 732
Közterület használati engedélyek díjai	61 998	71 696
Leltár különbözet	2 983	61 171
Mérnöki tevékenység	5 404	45 970
Oktatás, továbbképzés költsége	1 142	2 465
Pénzügyi, befektetési szolgáltatások	44 494	47 443
Szakértői díjak	99 378	18 548
Szállítás-rakodás, útdíj, parkolás	36 446	16 034
Számviteli - ügyviteli szolgáltatás	58 888	96 590
Tagdíjak	3 232	1 960
Telefon, posta, internet	12 121	11 243
Utazás, szállás költség	2 983	9 218
Vagyonvédelmi szolgáltatások	34 165	41 567
<b>Összesen</b>	<b>5 895 553</b>	<b>3 884 624</b>

Az anyagjellegű ráfordítások növekedése elsődlegesen a bérmunka költségeinek emelkedéséből adódik, amely a Csoport projektvolumenének bővülésével áll összefüggésben.



Fizetett bérleti díjak olyan eszközökhöz és helyiségekhez kapcsolódnak, melyek elsősorban a projektek megvalósításával kapcsolatban merültek fel, és rövid távúak. Ezek a szerződések az IFRS 16 szerint a rövid bérleti időszak vagy a kis összegű bérleti díjak miatt nem minősülnek pénzügyi lízingnek.

#### 6.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bérlétszám	589 084	610 633
Egyéb személyi jellegű kifizetések	51 774	58 091
Bérlétszámok	81 279	86 560
<b>Összesen</b>	<b>722 137</b>	<b>755 284</b>

A személyi jellegű ráfordítások összege 2025-ben csökkent az előző évhez képest. A csökkenéshez hozzájárult az átlagos statisztikai állományi létszám csökkenése is, amely 68 főről 63 főre csökkent.



## 6.5. Egyéb működési bevételek, ráfordítások eredménye

Az egyéb bevételek és ráfordítások olyan tételek, amely a fő tevékenységhez nem kapcsolhatóak, de az eredményt befolyásolják.

	2025. december 31.	2024. december 31.
Adók	(58 427)	(45 523)
Adott támogatás	(27 855)	(1 050)
Behajthatatlan követelés	(2 079)	(10 962)
Bírság, kártérítés, kötbér	(47 236)	(101 463)
Egyéb	4 672	2 530
Előleg, kaució, óvadék rendezése	-	(3 585)
GINOP-4.1.3-19-2020-02067 támogatás	231	231
GINOP-1.2.8-20-2020-00513 támogatás	1 947	1 947
GINOP-1.2.9-20-2021-00131 támogatás	4 089	4 089
GINOP-3.2.2-8-2-4-16-2020-02287 támogatás	-	54
GINOP-4.1.4-19-2021-04106 támogatás	148	146
GINOP-1.2.1-21-2021-00825 támogatás	15 627	7 998
Késedelmi kamat, önellenőrzési pótlék	5 191	(13 578)
Készlet értékvesztés	(69 993)	(38 842)
Operatív lízingbe vett eszköz kivezetés	4 455	(113)
Selejtezett tárgyi eszköz	(983)	(5 622)
Szállító-vevő rendezés	-	28 179
Tárgyi eszköz értékesítés	10 731	(1 577)
Utólag adott engedmény	(1 129)	-
<b>Összesen</b>	<b>(160 611)</b>	<b>(177 141)</b>

A készlet értékvesztés növekedése a készletforgás lassulásával magyarázható, amelynek következtében az elfekvő, nehezebben értékesíthető készletek aránya megnövekedett.

A Csoport 2025. évben Sportegyesület, valamint „Az Emberek Egészségéért” Alapítvány javára nyújtott támogatást.

A kapott GINOP támogatások eszközökhöz kapcsolódó támogatásnak minősülnek, amelyek eredménybe történő feloldása az érintett eszközök hasznos élettartama alatt, az értékcsökkenéssel arányosan kerül elszámolásra.



**6.6. Pénzügyi műveletek eredménye és valós értékelés**

	2025. december 31.	2024. december 31.
Adott kölcsönök kamata	19 893	22 932
GVT időérték rendezés	-	10 509
Hitel, lízing kamatok	(104 851)	(61 338)
Hitelezési veszteség	(10 313)	(67 620)
Hitelezési veszteség visszaírása	9 235	44 595
Kamatozó részvény időarányos kamata	(81 376)	(24 171)
Nem realizált árfolyamnyereség	57	493
Nem realizált árfolyamveszteség	(305)	(4 231)
Realizált árfolyamnyereség	4 866	14 615
Realizált árfolyamveszteség	(8 160)	(7 087)
Skontó	598	153
<b>Összesen</b>	<b>(170 356)</b>	<b>(71 150)</b>

A pénzügyi műveletek egyenlege 2025-ben jelentősen csökkent az előző évhez képest. A visszaesés meghatározó oka a kamatozó részvények időarányos kamatának elszámolása, amely a tárgyévben már a teljes tizenkét hónapos időszakot terhelte. Mivel a kamatozó részvények kibocsátására 2024 októberében került sor, az előző üzleti évben azok kamatterhe mindössze töredék évet érintett, így a két időszak között mutatkozó különbség nem a finanszírozási feltételek romlását, hanem az elszámolási időszak természetes meghosszabbodását tükrözi.

A hitel- és lízingkamatok növekedése a finanszírozási állomány bővülésével áll összhangban. Kedvező fejleményként értékelhető ugyanakkor, hogy a hitelezési veszteségek nettó egyenlege számottevően javult.

Az adott kölcsönök munkavállalók vagy más, jellemzően kapcsolt vállalkozások részére adott kölcsönök kamatai. Az adott kölcsönök kamatlába megegyezik a külső piaci szereplők által alkalmazott kamatokkal.

**6.7. Valós értéken értékelt tőkeinstrumentumok és derivatívák értékkülönbözete**

	2025. december 31.	2024. december 31.
Vételi opció valós értéke	748 238	-
Tőkeinstrumentumok valós érték-különbözete	90 313	-
<b>Összesen</b>	<b>838 551</b>	<b>-</b>

A Csoport a ZNK Üdülőkert Kft.-ben lévő 10%-os tulajdoni hányadú befektetését az IFRS 9 szerint valós értéken értékeli, azzal, hogy a valós érték különbözete az eredmény javára számolja el. A felértékelés pénzbeáramlással nem járt. A befektetések valós értéke 3. mérési szintű (modell alapú) értékelésen alapul.

A befektetéshez kapcsolódik egy opciós jog, amely arra ad egyoldalú lehetőséget a Csoport anyavállalatának, hogy fix áron megszerezze a projekt fennmaradó 90%-át. Ez a vételi jog egy derivatíva, amelyet valós értéken kellett értékelni. Tekintettel arra, hogy a derivatíva a



részesedéssel szoros kapcsolatban áll, a tőkeinstrumentummal együtt prezentálja a Csoport azzal, hogy a derivatíva és a tőkeinstrumentum értékét elkülöníti.

Az átértékelés kapcsán a Csoport az ingatlanfejlesztési projekt és a projektre vonatkozó opció együttes értékéből indult ki a valós érték meghatározása során.

A becslés természeténél fogva magában foglal jövőre vonatkozó várakozásokat, amelyek az átértékelés kimutatott összegét a későbbiekben akár jelentősen módosíthatják.

### 6.8. Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből

	2025. december 31.	2024. december 31.
Társult vállalkozás Csoportra jutó eredménye	(1 500)	-
<b>Összesen</b>	<b>(1 500)</b>	-

A kapcsolódó vállalkozás könyv szerinti értékét a 7.3 pontban részletezzük.

### 6.9. Nyereségadó ráfordítás

Ez a ráfordítás pozíció a következő adótételeket tartalmazza:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	15 662	3 112
Halasztott adó	76 948	41 419
<b>Nyereségadó ráfordítás</b>	<b>92 610</b>	<b>44 531</b>

A jövedelemadó ráfordítások között prezentálja a Csoport a tárgyévi társasági adót, valamint a halasztott adót. A társasági adó mértéke az év során 9%.

A Csoport tagjait az adóhatóságok rendszeresen ellenőrzik. Mivel az egyes tranzakciókra vonatkozó adószabályok értelmezésében vita lehet, a pénzügyi kimutatásokban szereplő adóegyenlegeket a későbbiekben az adóhatóság eljárásában megváltoztathatja.

A tárgyévi nyereségadó a következőképpen alakul:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Adózás előtti eredmény	(91 933)	132 139
Eredményt csökkentő tételek	142 732	204 458
Eredményt növelő tételek	125 485	106 898
<b>Társasági adóalap</b>	<b>(109 181)</b>	<b>34 580</b>
<b>Társasági adóalap jövedelem minimum</b>	<b>174 019</b>	-
<b>Társasági adó</b>	<b>15 662</b>	<b>3 112</b>
Adókedvezmények	-	-
<b>Társasági adó kötelezettség</b>	<b>15 662</b>	<b>3 112</b>



A társasági adóalapot módosító tételek az alábbiak voltak:

- csökkentő tételek között került kimutatásra az adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenés összege (142 732 eFt)
- növelő tételek a számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés (113 288 eFt), a követelésekre elszámolt értékvesztés (10 244 eFt) és bírság (1 954 eFt) szerepeltek.

A Csoport az adókötelezettséget jövedelem-(nyereség) minimum szerint állapította meg.

## 6.10. Egy részvényre jutó eredmény, EBITDA

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a Csoport részvényeseinek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrésztvények és a kamatozó részvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket. A Csoportnak – mivel konszolidált pénzügyi kimutatásokat készít – a konszolidált adatok alapján kell közzétegye az EPS mutatót.

	2025. december 31.	2024. december 31.
Részvényesek között felosztható eredmény (Ft)	(184 543 000)	(1 210 894 000)
Év során forgalomban lévő részvények súlyozott átlaga (db)	690 188 552	684 414 183
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)	(0,27)	(1,77)
Részvényesek között felosztható eredmény (Ft)	(184 543 000)	(1 210 894 000)
Év során forgalomban lévő részvények súlyozott átlaga (db)	690 204 681	684 414 183
Egy részvényre jutó hígított eredmény (Ft/db)	(0,27)	(1,77)

A Csoport az iparági gyakorlat szerint közzéteszi az EBITDA mutatót is, ami nem IFRS-ben definiált mérőszám. A mérőszám számítását a számviteli politikák tartalmazzák. Az EBITDA levezetése a következő:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Üzemi tevékenység eredménye	(758 627)	(1 095 212)
Értékcsökkenés eliminálása	113 288	102 555
EBITDA	(645 339)	(992 657)



## 7. Mérleghez kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

### 7.1. Immateriális eszközök, ingatlanok, gépek, berendezések és járművek

	Immateriális eszközök	Ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok	Gépek	Berendezések, járművek	Összesen
<b>Bruttó érték 2024. december 31.</b>	<b>1 689</b>	<b>626 111</b>	<b>217 750</b>	<b>583 443</b>	<b>279 927</b>	<b>1 708 920</b>
Növekedés	474	2 728	74	35 359	22 759	61 394
Csökkenés	-	-	(36 447)	(2 875)	(26 060)	(65 382)
Átsorolás	-	8 114	(8 114)	-	10 547	10 547
<b>Befejezetlen beruházás 2024. december 31.</b>	<b>269</b>	<b>5 446</b>	<b>1 527</b>	<b>11 357</b>	<b>-</b>	<b>18 599</b>
Növekedés/csökkenés	(269)	(1 173)	(1 527)	(2 840)	241	(5 568)
<b>Befejezetlen beruházás 2025. december 31.</b>	<b>-</b>	<b>4 273</b>	<b>-</b>	<b>8 517</b>	<b>241</b>	<b>13 031</b>
<b>Bruttó érték 2025. december 31.</b>	<b>2 163</b>	<b>635 780</b>	<b>171 736</b>	<b>613 087</b>	<b>287 414</b>	<b>1 710 180</b>
<b>Értékcsökkenés 2024. december 31.</b>	<b>(1 689)</b>	<b>(46 420)</b>	<b>(40 084)</b>	<b>(141 771)</b>	<b>(111 036)</b>	<b>(341 000)</b>
Tárgyévi értékcsökkenés	(474)	(4 500)	(6 074)	(53 607)	(48 633)	(113 288)
Csökkenés	-	-	7 673	2 619	12 133	22 425
Átsorolás	-	(3 556)	3 556	-	-	-
<b>Értékcsökkenés 2025. december 31.</b>	<b>(2 163)</b>	<b>(54 476)</b>	<b>(34 929)</b>	<b>(193 488)</b>	<b>(147 537)</b>	<b>(432 592)</b>
<b>Nettó érték 2024. december 31.</b>	<b>269</b>	<b>579 691</b>	<b>177 666</b>	<b>441 672</b>	<b>168 891</b>	<b>1 368 189</b>
<b>Nettó érték 2025. december 31.</b>	<b>-</b>	<b>581 306</b>	<b>136 807</b>	<b>419 599</b>	<b>139 877</b>	<b>1 277 590</b>

Az ingatlanok között saját célú, valamint befektetési célú ingatlanok is találhatóak. A befektetési célú ingatlanok esetében az IAS 16 bekerülési értéken történő értékelést választotta a Csoport.

A Csoportnak nincs meghatározatlan élettartammal rendelkező eszköze az immateriális eszközök között.



Az ingatlanok valós értéke az ingatlanbecslő szakértő véleménye alapján került megállapításra.

Megnevezés	Valós érték becslése 2025. 12. 31.
8751 Zalakomár, 852/7 hrsz	22 100
3027 Dunaújváros, Táborállás utca	19 800
8751 Zalakomár, 852/8 hrsz.	130 000
<b>Összesen</b>	<b>171 900</b>

Az ingatlanok nettó értéke mérlegfordulónapon:

Megnevezés	Bruttó érték	Értékcsökkenés	Nettó érték
8751 Zalakomár, 852/7 hrsz	23 033	(5 562)	17 471
3027 Dunaújváros, Táborállás utca	12 920	(3 120)	9 800
8751 Zalakomár, 852/8 hrsz.	136 310	(26 774)	109 536
<b>Összesen</b>	<b>172 263</b>	<b>(35 456)</b>	<b>136 807</b>

## 7.2. Pénzügyi lízing keretében beszerzett eszközök

A tárgyi eszközök tartalmazzák mindazon eszközöket, amelyeket pénzügyi lízing keretében vásárolt meg a Csoport, illetve azokat az eszközöket is, melyek a hatályos magyar számviteli törvény alapján operatív lízingnek minősülnek, de a Csoport kimutatásaiban pénzügyi lízingként kerültek kimutatásra.

A Csoport különböző tárgyi eszközöket, jellemzően személygépkocsikat szerzett be pénzügyi lízing keretében, amelyek értéke a következőképpen alakult:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bruttó érték	199 607	184 792
Halmazott értékcsökkenés	(92 296)	55 322
<b>Nettó érték</b>	<b>107 311</b>	<b>129 470</b>

A pénzügyi lízing keretében beszerzett eszközökhöz kapcsolódó fizetési kötelezettségek a következőképpen alakulnak:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Éven belül esedékes	43 434	45 323
2-5 év között esedékes	56 146	64 785
<b>Lízingkötelezettség</b>	<b>99 581</b>	<b>110 108</b>

A lízingelt eszközök állománya teher-, valamint személygépkocsiból áll.

### 7.3. Társult vállalkozásban lévő befektetés

	2025. december 31.	2024. december 31.
GeoAkku Kft.	-	1 500
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>

Az Anyavállalat 2023.06.28-án 50%-os tulajdoni résszel megalapította a GeoAkku Kft.-t. A létrejött Kft. egy projektcég, melynek fő tevékenysége a létrejöttét követően rendelkezésére bocsátott szabadalom hasznosítása alapján az energiatárolás alternatív lehetőségeinek feltárása, első lépésként az ipari megvalósíthatóság vizsgálata.

A társaság a Csoport társult vállalkozásának minősül az IAS 28 előírásai szerint, és a konszolidált pénzügyi kimutatásokban tőkemódszerrel kerül elszámolásra. A tőkemódszer alkalmazása során a Csoport a társult vállalkozás eredményéből való részesedését az eredménnyel szemben számolja el, azonban a befektetés könyv szerinti értéke nullánál alacsonyabb nem lehet.

### 7.4. Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

	2025. december 31.	2024. december 31.
ZNK Üdülőkert Kft. üzletrésze	260 332	-
ZNK Üdülőkert Kft. Üzletrésze érték különbözete	90 313	-
Vételi opció értéke	748 238	-
<b>Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök</b>	<b>1 098 883</b>	<b>-</b>

A Csoport a ZNK Üdülőkert Kft.-ben 10%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik, amely nem minősül társult vállalkozásnak. A Csoport számviteli politikájának megfelelően a befektetés valós értéken, az értékváltozást az eredménnyel szemben elszámolva (FVTPL) kerül bemutatásra az IFRS 9 előírásai szerint.

### 7.5. Hosszú lejáratú kölcsön követelések

	2025. december 31.	2024. december 31.
ZNK Üdülőkert Kft. kölcsöne	173 368	-
ZNK Üdülőkert Kft. kölcsön kamat	29 628	-
<b>Hosszú lejáratú kölcsön követelések</b>	<b>202 996</b>	<b>-</b>

A Csoport a ZNK Üdülőkert Kft. részére egy éven túli lejáratra nyújtott kölcsönt. A kölcsöntőke és kamat összege a futamidő végén egy összegben esedékes. A kölcsön kamatkondíciója a piaci feltételeknek megfelel.

A kölcsön összegét amortizált bekerülési értéken értékeli a Csoport.



## 7.6. Készletek

A Csoport tevékenységéből adódóan az alábbi készletfajtákkal rendelkezik:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Anyagok	43 304	70 064
Befejezetlen termelés és félkész termékek	29 874	-
Áruk	169 410	150 739
Késztermék	11 386	-
Göngyöleg	7 677	6 575
Készletekre elszámolt értékvesztés	(107 800)	(37 806)
<b>Összesen</b>	<b>153 851</b>	<b>189 572</b>

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kerülnek kimutatásra az üzleti év végén.

A készlet-értékvesztés növekedésének hátterében a készletforgási sebesség lassulása áll, amelynek eredményeként az elfekvő és nehezen értékesíthető készletek aránya számottevően emelkedett.

## 7.7. Szerződéses eszközök

A Csoport a fordulónapig be nem fejezett beruházások eredményét teljesítési fok (százalék) alapján megállapított értéken mutatja ki. Az elszámolt közvetlen költségek között a Csoport nem mutatja ki a felosztható adminisztrációs költségeket. A vonatkozó időszakok beruházási szerződésből adódó értékei:

	Készültségi fok	2025. december 31.	Készültségi fok	2024. december 31.
Duna Medical Center projekt	kivezetve*	-	95,40%	68 297
Kapuvár Sportcsarnok projekt	72,00%	368 674	69,00%	319 608
Andrássy út 13. társasház felújítás	100,00%	-	85,00%	166 469
Maarif török iskola projekt	100,00%	305 829	17,00%	(3 285)
Ceglédi kosárlabda csarnok projekt	100,00%	-	62,00%	(7 617)
Siófok Akvamarin projekt	35,00%	186 458	-	-
<b>Folyamatban lévő projekt IFRS 15</b>		<b>860 961</b>		<b>543 472</b>
Projektekre kapott előleg összesen		(864 746)		(5 186)
<b>Szerződéses eszközök</b>		<b>(3 785)</b>		<b>538 286</b>

A Duna Medical Center projekthez kapcsolódóan 2021. évben, százalékos teljesítés alapján elszámolt árbevétel 2025. évben kivezetésre került, tekintettel arra, hogy az alvállalkozóként bevont Universal Builders Kft. felszámolási eljárás keretében megszűnt, az árbevétel összege nem vált realizálhatóvá.



**7.8. Vevők**

Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Vevőkövetelések	611 398	688 256
Kétes követelésekre képzett értékvesztés	(48 285)	(201 423)
<b>Vevők</b>	<b>563 113</b>	<b>486 833</b>

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

Lejárat	Bekerülési érték 2025. december 31.	Nyilvántartott értékvesztés	Mérleg érték 2025. december 31.	Bekerülési érték 2024. december 31.	Nyilvántartott értékvesztés	Mérleg érték 2024. december 31.
Nem lejárt	403 451	-	403 451	225 005	-	225 005
1-30	31 305	3 736	27 569	27 921	-	27 921
31-60	34 959	11 492	23 467	5 165	155	5 010
61-90	1 726	86	1 640	27 376	1 369	26 007
91-180	68 584	7 478	61 106	138 273	13 827	124 446
181-360	284	43	241	54 434	8 165	46 269
361	71 089	25 450	45 639	210 082	109 610	100 472
<b>Vevőkövetelés</b>	<b>611 398</b>	<b>48 285</b>	<b>563 113</b>	<b>688 256</b>	<b>133 126</b>	<b>555 130</b>

A késett követelésekre a számviteli politika szerinti egyszerűsített modell szerint történt a várható hitelezési veszteség elszámolása.

A Duna Medical Center projekthez kapcsolódóan 2021. évben, az alvállalkozóként bevont Universal Builders Kft.-vel fennálló elszámolt vevőkövetelés, valamint az ezzel szemben megképzett 100%-os értékvesztés összege 2025. évben kivezetésre került, tekintettel arra, hogy az Universal Builders Kft. felszámolási eljárás keretében megszűnt, és a követelés megtérülése véglegesen meghiúsult.

Egyedileg nagy értékű vevők, akik az éves árbevétel legalább 10%-át tették ki:

Vevő	Arány árbevételen belül - 2025. december 31.
Maarif Hungary Property Kft.	58,83%



## 7.9. Egyéb forgóeszközök

Az egyéb pénzügyi követelések között szereplő adott kölcsönök részletezése:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Kölcsön – Brood-Show Kft	-	2 531
Kölcsön – Furda Anita	20 546	19 071
Kölcsön – Furda Vanda	10 066	36 833
Kölcsön - GeoAkku Kft.	34 994	27 017
Kölcsön - Pálinkás István	1 041	-
Kölcsön – Palkovics Milán	-	37 801
Kölcsön - Szakács László	10 000	9 310
Kölcsön – Szili György	-	14 696
Kölcsön - UNI GYŐR Nemzeti kosárlabda SE	38 695	25 104
Kölcsön ÉPDUFERR Invest Kft.	-	38 910
Kölcsön - Fodor István	-	1 887
<b>Összesen</b>	<b>115 342</b>	<b>213 160</b>

Az egyéb követelés más vállalkozással szemben egy részesedés értékesítéssel kapcsolatos követelést tartalmaz, melyet a 8.1. pontban részletezünk.

A kölcsönök egy része visszafizetésre vagy kompenzálásra került 2025. év folyamán.

Palkovics Milán Dániel, az Igazgatóság elnöke és az Épduferr Invest Kft. 2025. október 2-án ÉPDUFERR Nyrt. tőzsrészcsemet értékesített kereskedési helyszínen kívül, részvényenként 18 Ft-on. A részvényátruházások vételárának teljesítésére a fennálló kölcsöntartozások beszámításával került sor, amelynek eredményeként Palkovics Milán Dániel kölcsöntartozása megszűnt, Furda Vanda kölcsöntartozása pedig 13.409 ezer Ft-ra mérséklődött. A Furda Vandával szemben fennálló követelés összegéből a tranzakciót követően az üzleti év végéig további törlesztés történt.



Kölcsönön kívüli egyéb rövid lejáratú követelések összetétele:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Adott előleg	308 650	647 013
Adott foglaló	20 000	-
ÁFA	34 081	121 707
Aktív időbeli elhatárolás	9 297	14 041
Óvadék, kaució követelés	88 832	7 533
Egyéb adók követelés	1 453	-
Egyéb követelés más vállalkozással szemben	18 672	18 348
Egyéb követelésre elszámolt hitelezési veszteség	(3)	(89)
HIPA követelés	1 613	-
Társasági adó	-	4 692
<b>Összesen</b>	<b>482 595</b>	<b>813 245</b>

#### 7.10. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

Pénzeszközök	2025. december 31.	2024. december 31.
Készpénz	8 397	13 402
Bankbetétek	574 720	44 109
Várható hitelezési veszteség (ECL) pénzeszközre	(79)	(8)
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>583 038</b>	<b>57 503</b>

A pénzeszköz egyenértékesekkel a Csoport nem rendelkezik. A bankszámlákra kapott kamat mértéke 0-1% közötti. E tételek valós értéke könyv szerinti értékükkel közel azonos.

A Csoport 2025. december 31-én egyéb likvid pénzeszközökkel nem rendelkezik.



## 7.11. Saját tőke

### Jegyzett tőke, visszavásárolt saját részvény, kamatozó részvény tőke komponense

A jegyzett tőke az Anyavállalat forgalomban lévő törzs- és kamatozó részvényeinek névértékét tartalmazza.

Az alaptőke felemeléséről az Igazgatóság vagy az Igazgatóság előterjesztése alapján a Közgyűlés határoz.

A Anyavállalat jegyzett tőkéje összesen 860 200 780 Ft, amely részben törzsrészvényekből, részben pedig kamatozó részvényekből áll.

Az IFRS szabályainak megfelelően a kibocsátott kamatozó részvényeket tőkeinstrumentumra és pénzügyi kötelezettségre bontottuk, így a mérlegben a jegyzett tőke értéke nem tükrözi teljes mértékben az alapszabályban rögzített kibocsátási értéket. A törzsrészvények teljes összege, valamint a kamatozó részvények saját tőke komponense továbbra is a saját tőkében kerül kimutatásra, azonban a kamatozó részvényekhez kapcsolódó kötelezettségkomponenst a hosszú lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

Ebből adódóan a mérlegben szereplő jegyzett tőke értéke és az alapszabály szerinti nominális jegyzett tőke közötti különbség e pénzügyi instrumentum kettős természetének IFRS szerinti kezeléséből ered.

A cégbíróságon bejegyzett tőke egyeztetését a 8.2 pontban részletezzük.

Az ÉPDUFERR Nyrt. részvényeinek névértéke az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Január 1-jén meglévő részvények névértéke	698 911	698 911
Tőkeemelés során kibocsátott kamatozó részvények	161 290	161 290
Összesen	860 201	860 201



Az Nyrt. forgalomban lévő részvényeinek darabszámát az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
	db	db
Kibocsátott törzsrészvények	698 910 780	698 910 780
<i>Ebből saját részvény</i>	<i>(8 963 420)</i>	<i>(7 250 000)</i>
Kamatozó részvények	16 129	16 129
Összesen	689 963 489	691 676 909

Az Nyrt. forgalomban lévő részvényeinek névértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Részvények névértéke összesen	698 911	698 911
<i>Ebből saját részvény (névértéken)</i>	<i>(8 963)</i>	<i>(7 250)</i>
Kamatozó részvény névértéke	161 290	-
Forgalomban lévő részvények névértéke	851 237	691 661

A saját részvény a mérlegben visszavásárlási értéken szerepel.

## Ázsió

Az ázsió a vállalati részvények kibocsátásakor a névérték fölött kapott összeget, valamint a saját részvény értékesítése során elért eredményt tartalmazza.

2024. évben került sor 16.129 darab kamatozó részvény 62.000 forintos kibocsátási értéken történő forgalomba hozatalára, amelyek névértéken felüli összértéke 838.708.000 Ft. Az IFRS szabályai szerint a kamatozó részvények kettős – tőke- és kötelezettségjellegű – természetére tekintettel e kibocsátás névérték feletti része nem az ázsióban, hanem a saját tőke és a hosszú lejáratú kötelezettségek között került megfelelő bontásban kimutatásra.

2025. évben saját részvény tranzakciókra került sor, amelyek nettó eredménye az ázsiót 43 343 ezer forinttal növelte. Az IFRS szabályai szerint a saját részvényekkel kapcsolatos tőketranzakciók különbözete nem az eredménykimutatásban, hanem közvetlenül a saját tőkén belül kerül elszámolásra.



Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Nyitó érték	795 643	795 643
Saját részvény visszavásárlás eredménye	43 343	-
<b>Összesen</b>	<b>838 986</b>	<b>795 643</b>

## Eredménytartalék

A Csoport eredménytartaléka a mindenkori halmozott, tulajdonosoknak ki nem osztott eredményt tartalmazza.

### 7.12. Kamatozó részvény kötelezettség komponense

	2025. december 31.	2024. december 31.
Kamatozó részvény kötelezettség komponense	731 831	731 831
<b>Összesen</b>	<b>731 831</b>	<b>731 831</b>

A kamatozó részvény kötelezettség komponense a várható cash flowk Anyavállalatra jellemző tőkeöltséggel diszkontált értéke alapján került meghatározásra. A kapott ellenérték és a kötelezettség komponens különbségét a saját tőke tartalmazza, külön tartalékként. A kötelezettség komponenshez jelenleg kapcsolódó effektív kamatlába értéke: 15,67% pa.

A kibocsátott kamatozó részvény 10 éves forint államkötvény hozama + 3,25% kamatfelár.

A kibocsátott kamatozó részvények értéke: 999 998 eFt, amelyből a névérték 161 290 eFt. A névérték és az árszámjelű különbözet nem kerülhetett a jegyzett tőke és tőketartalék sorokra, mert számviteli értelemben nem minősülnek oda tartozónak (lásd releváns számviteli politikák).



### 7.13. Hosszú és rövid lejáratú hitelek

Banktól felvett rövid és hosszú lejáratú hitelek részletezése 2025.12.31-én:

Folyósító hitelintézet	Hitel fajtája	Pénznem	Fennálló hiteltartozás	Tőketörlesztés 1 éven belül esedékes összege	Tőketörlesztés 2-5 éven belül esedékes összege	Biztosítékok
OTP Bank Nyrt.	Széchenyi Újraindítási Likviditási hitel (250.000 eFt keret)	HUF	17 500	17 500	-	természetes személy készfizető kezessége, GHG
OTP Bank Nyrt.	Széchenyi Újraindítási Beruházási hitel (271.000 eFt keret)	HUF	207 846	33 517	174 330	jelzálog,GHG, természetes személy készfizető kezessége
MBH Bank Nyrt.	MFB hitel GINOP 3.2.2-8-2-4-16 támogatáshoz (5.347 eFt keret)	HUF	5 412	1 755	3 657	támogatásból beszerzett eszközök
MBH Bank Nyrt.	MBH forgóeszköz hitel	HUF	500 000	500 000	-	
MBH Bank Nyrt.	Széchenyi Likviditási Hitel MAX+	HUF	58 929	58 929	-	természetes személy készfizető kezessége, GHG
MBH Bank Nyrt.	MBH Széchenyi kártya MAX	HUF	209 894	209 894	-	
	<b>Összesen</b>		<b>999 581</b>	<b>821 594</b>	<b>177 987</b>	



## Banktól felvett rövid és hosszú lejáratú hitelek részletezése 2024.12.31-én:

Hitel fajtája	Pénznem	Fennálló hiteltartozás devizában	Tőketörlesztés 1 éven belül esedékes összege	Tőketörlesztés 2-5 éven belül esedékes összege	Biztosítékok
Széchenyi Újraindítási Likviditási hitel (250.000 eFt keret)	HUF	68 422	50 922	17 500	természetes személy készfizető kezessége, GHG
Széchenyi Újraindítási Beruházási hitel (271.000 eFt keret)	HUF	241 362	33 516	207 847	jelzálog, GHG, természetes személy készfizető kezessége
Forgóeszközhitel (230.000 eFt keret)	HUF	137 791	137 791	-	jelzálog
MFB hitel GINOP 3.2.2-8-2-4-16 támogatáshoz (5.347 eFt keret)	HUF	7 167	1 755	5 412	támogatásból beszerzett eszközök
MBH forgóeszköz hitel	HUF	500 000	500 000	-	
Széchenyi Likviditási Hitel MAX+	HUF	123 214	63 926	59 288	természetes személy készfizető kezessége, GHG
MBH Széchenyi kártya MAX +	HUF	235 411	235 411	-	
<b>Összesen</b>		<b>1 313 367</b>	<b>1 023 321</b>	<b>290 047</b>	



**7.14. Más vállalkozástól kapott kölcsön**

	2025. december 31.	2024. december 31.
ÉPDUFERR INVEST Kft.-től kapott kölcsön	629 755	-
Célépítész Kft. -től kapott kölcsön	54 669	4 064
<b>Összesen</b>	<b>684 424</b>	<b>4 064</b>

**7.15. Halasztott követelések/adókötelezettségek**

A tárgyidőszakban a következő halasztott adó egyenlegek keletkeztek:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Halasztott adókötelezettségek	78 598	1 650
<b>Összesen</b>	<b>78 598</b>	<b>1 650</b>

A halasztott adó egyenleg 9%-os kulccsal került felvételre.

A halasztott adó levezetése és forrása a következő:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Ingtatlanok értékcsökkenés különbözete	9 373	(171 031)
Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenés különbözete	(6 728)	177 666
Tárgyi eszközök értékcsökkenés különbözete	162 485	144 648
Immateriális eszköz értékcsökkenés különbözete	-	269
Egyéb befektetés	838 551	-
Vevői értékvesztés	(48 285)	(133 126)
Egyéb forgóeszközök	(2 880)	(89)
Pénzeszközök	(79 209)	(8)
<b>Nettó adókötelezettség</b>	<b>873 307</b>	<b>18 329</b>
Ebből adókövetelés	-	-
Ebből adókötelezettség	78 598	1 650



### 7.16. Halasztott bevételek

A halasztott bevételek részletezése az alábbiak szerint alakult:

	2025. december 31.	2024. december 31.
GINOP-1.2.9-20-2021-00131	42 031	46 121
GINOP-4.1.3-19-2020-02067	1 540	1 771
GINOP-1.2.8-20-2020-00513	25 746	27 693
GINOP-4.1.4-19-2021-04106	1 264	1 412
GINOP-1.2.1-21-2021-00825 támogatás	140 826	156 451
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>211 407</b>	<b>233 448</b>

A halasztott bevételek kizárólag állami támogatásokat (GINOP pályázatok) tartalmaznak, amelyek elszámolása az IAS 20 standard alapján történik. A támogatások bevételként való megjelenítése az eszközök hasznos élettartama alatt, az értékcsökkenéssel párhuzamosan, időarányosan kerül elszámolásra. A 2025. évi csökkenés az éves feloldásból adódik.

### 7.17. Szállítók

A szállítói kötelezettségek lejáratí szerkezete a következő:

Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Nem esedékes	348 891	105 689
1-30 napja esedékes	207 374	63 363
31-60 napja esedékes	34 483	71 218
61-90 napja esedékes	49 027	18 209
91-180 napja esedékes	65 132	81 306
181-365 napja esedékes	122 145	60 713
365 napon túl esedékes	127 927	99 569
<b>Szállítók</b>	<b>954 979</b>	<b>500 067</b>

A szállítói kötelezettségek között nem volt a teljes szállítói állomány 10%-át meghaladó arányú partner.

### 7.18. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bérfizetési kötelezettség	40 031	38 236
Egyéb adók	40 565	66 013
Fizetendő kamatok kamatozó részvény után	84 978	24 171
Kapott előlegek	61	61
Kapott foglaló	-	2 040
Kapott kaució	650	650
Kiutalt támogatási előlegek	102 231	-
Költségek passzív időbeli elhatárolása	2 092	-
<b>Összesen</b>	<b>270 608</b>	<b>131 171</b>

A kapott támogatási előleget két jogcímen kapta a Társaság. A kiutalt támogatási előleg a Nemzetgazdasági Minisztérium 1+1 KKV Beruházás-élénkítő Támogatási Program keretében



nyújtott támogatás, melynek kiutalt előlege 99.057 e Ft volt. A támogatás keretében a Csoport új eszközök beszerzésére, vállalati infokommunikációs fejlesztésre, megújuló energiaforrást hasznosító technológiák alkalmazására, valamint tanácsadási szolgáltatások igénybevételére jogosult. A támogatás mértéke 40,17%

A fennmaradó összeg a GINOP Plusz-3.2.5-24-2024-00001 azonosítószámú „Munkakörülmények fejlesztése” elnevezésű kiemelt projekt keretében érkezett támogatási előleg, amelynek forrása az Európai Szociális Alap+, intenzitása 100%.

### Valós érték hierarchia

Az IFRS 13 alapján a Csoport a valós értéken értékelt eszközei és kötelezettségei tekintetében, a következetesség és az összehasonlíthatóság növelése érdekében az alábbiak szerint mutatja be a három fokozatú értékelési szint szerinti valós érték hierarchiát:

Az eszköz vagy kötelezettség valós értékének megállapítására használt inputokat a valósérték-hierarchián belül különböző szintekre lehet besorolni. Ezekben az esetekben a valós értéken történő értékelés a valósérték-hierarchiának teljes egészében abba a szintjébe kerül besorolásra, amelyben a teljes értékelés szempontjából jelentős legalacsonyabb szintű input szerepel. Annak felméréséhez, hogy egy konkrét input mennyire jelentős a teljes értékelés szempontjából mérlegelés szükséges, amely során figyelembe kell venni az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozó tényezőket.

Értékelési szint 1: olyan jegyzett, általában tőzsdei árak homogén eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain, amelyekhez a Csoport az értékelés időpontjában hozzáférhet.

Értékelési szint 2: a jegyzett árakon kívüli, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputokat is tartalmazó mérés.

Értékelési szint 3: az eszköz vagy a kötelezettség értékét nem közvetlenül megfigyelhető inputokat is felhasználó mérés.

A Csoport az alábbi pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket birtokolja:

Pénzügyi eszközök és egyenlegeik		
Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Követelések munkavállalókkal és társaságokkal szemben	337 009	231 508
Kaució, óvadék, foglaló	108 833	7 534
Vevők	563 113	486 833
Pénzeszköz és egyenértékeseik	583 038	57 503
<b>Összesen</b>	<b>1 591 993</b>	<b>783 378</b>

Pénzügyi kötelezettségek és egyenlegeik		
Megnevezés	2025. december 31.	2024. december 31.
Banki hitelek	999 581	1 313 368
Szállítói tartozások	954 979	500 067
Lízing kötelezettségek	99 580	110 108
Kapott kaució, foglaló	650	2 690
Egyéb kapott kölcsön	684 424	4 064
<b>Összesen</b>	<b>2 739 214</b>	<b>1 930 297</b>



**A hierarchiában az alábbi módon helyezkednek el az egyes eszközök és kötelezettségek:**

Megnevezés	2025. december 31.			2024. december 31.		
	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3	Értékelési szint 1	Értékelési szint 2	Értékelési szint 3
<b><i>Pénzügyi eszközök</i></b>						
Követelések munkavállalókkal és társaságokkal szemben	-	-	337 009	-	-	231 508
Kaució, óvadék	-	-	108 833	-	-	7 534
Vevők	-	-	563 113	-	-	486 833
Pénzeszköz és egyenértékeseik	583 038	-	-	57 503	-	-
<b>Összesen (eszközök)</b>	<b>583 038</b>	<b>-</b>	<b>1 008 955</b>	<b>57 503</b>	<b>-</b>	<b>725 875</b>
<b><i>Pénzügyi kötelezettségek</i></b>						
Banki hitelek	-	-	999 581	-	-	1 313 368
Lízingek	-	-	99 580	-	-	110 108
Szállítói tartozások	-	-	954 979	-	-	500 067
Kapott kaució	-	-	650	-	-	2 690
Egyéb kapott kölcsön	-	-	684 424	-	-	4 064
<b>Összesen (kötelezettségek)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 739 214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 930 297</b>



## 8. Egyéb kiegészítő megjegyzések

### 8.1. Szegmens információk

A Csoport üzleti szempontból 2025. évben három működési szegmensre osztható:

- Kivitelezés
- Építőanyag kereskedelem (ÉPDUKER)
- Acél gyártás és kereskedelem (EXIMFERR)

2025.12.31	Kivitelezés	EXIMFERR	ÉPDUKER	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Értékesítés árbevétele	5 284 733	320 193	513 368	-	6 118 294
<b>Árbevétel</b>	<b>5 284 733</b>	<b>320 193</b>	<b>513 368</b>	-	<b>6 118 294</b>
Saját termelés állományváltozása	(10 974)	25 642	-	-	14 668
Anyagjellegű ráfordítások	(5 026 279)	(392 419)	(476 855)	-	(5 895 553)
Személyi jellegű ráfordítások	(368 747)	(243 239)	(110 151)	-	(722 137)
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	(50 059)	(53 133)	(10 096)	-	(113 288)
Egyéb működési bevételek (ráfordítások)	(97 571)	(48 948)	(14 092)	-	(160 611)
<b>Üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>(268 897)</b>	<b>(391 904)</b>	<b>(97 826)</b>	-	<b>(758 627)</b>
Kamatbevétel	16 729	1 191	1 973	-	19 893
Kamatráfordítás	(158 727)	(10 516)	(16 984)	-	(186 227)
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei (ráfordításai)	(3 524)	(406)	(93)	-	(4 023)
Valós értéken értékelt vállalkozások értékelési különbözete	838 551	-	-	-	838 551
Részesedés tőke módszerrel értékelt vállalatok eredményéből	-	-	-	(1 500)	(1 500)
Nyereségadó	(90 170)	(925)	(1 515)	-	(92 610)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>333 962</b>	<b>(402 560)</b>	<b>(114 445)</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(184 543)</b>



## Konzolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény

2025.12.31	Kivitelezés	EXIMFERR	ÉPDUKER	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	5 284 733	320 193	513 368	-	6 118 294
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>5 284 733</b>	<b>320 193</b>	<b>513 368</b>	<b>-</b>	<b>6 118 294</b>
					-
<b>Szegmens eredmény (adózott eredmény)</b>	<b>333 962</b>	<b>(402 560)</b>	<b>(114 445)</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(184 543)</b>

Árbevételek levezetése	2025.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	6 118 294
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
<b>Eredmény levezetése</b>	
Szegmenshez rendelt eredmény	(183 043)
Szegmenshez nem rendelt eredmény	(1 500)

## 2024. évre vonatkozó adatok

2024.12.31	Kivitelezés	EXIMFERR	ÉPDUKER	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Harmadik féltől származó bevétel	3 009 519	419 961	420 701	-	3 850 181
<b>Árbevétel</b>	<b>3 009 519</b>	<b>419 961</b>	<b>420 701</b>	<b>-</b>	<b>3 850 181</b>
Saját termelés állományváltozása	-	(25 789)	-	-	(25 789)
Anyagjellegű ráfordítások	(2 916 443)	(569 851)	(398 331)	-	(3 884 625)
Személyi jellegű ráfordítások	(427 940)	(242 759)	(84 585)	-	(755 284)
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	(43 275)	(49 525)	(9 755)	-	(102 555)
Egyéb működési bevételek (ráfordítások)	(145 758)	9	(31 392)	-	(177 141)
<b>Üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>(523 897)</b>	<b>(467 954)</b>	<b>(103 362)</b>	<b>-</b>	<b>(1 095 213)</b>
Kamatbevétel	17 925	2 501	2 506	-	22 932
Kamatráfordítás	(65 107)	(8 938)	(11 464)	-	(85 509)
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei (ráfordításai)	(6 700)	(935)	(937)	-	(8 573)
<b>Társult vállalkozások valós értékülönözete</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 298 500</b>	<b>1 298 500</b>
Nyereségadó	(34 808)	(4 857)	(4 866)	-	(44 531)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>(612 587)</b>	<b>(480 183)</b>	<b>(118 123)</b>	<b>1 298 500</b>	<b>87 607</b>



**Konzolidált szegmensenkénti árbevétel és eredmény**

2024.12.31	Kivitelezés	EXIMFERR	ÉPDUKER	Szegmenshez nem rendelt	Összesen
Árbevétel külső felektől	3 009 519	419 961	420 701	-	3 850 181
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-	-
<b>Szegmens árbevétel (szegmensek közöttivel)</b>	<b>3 009 519</b>	<b>419 961</b>	<b>420 701</b>	<b>-</b>	<b>3 850 181</b>
<b>Szegmens eredmény (adózott eredmény)</b>	<b>(612 587)</b>	<b>(480 183)</b>	<b>(118 123)</b>	<b>1 298 500</b>	<b>87 607</b>

Árbevételek levezetése	2024.12.31
Szegmenshez rendelt árbevételek összesen	3 850 181
Csoporton belüli árbevételek kiszűrése	-
Szegmenshez nem rendelt bevételek	-
<b>Eredmény levezetése</b>	
Szegmenshez rendelt eredmény	(1 210 893)
Szegmenshez nem rendelt eredmény	1 298 500

**8.2. Tranzakciók kapcsolt felekkel**

2021. évben értékesítésre került a Milvad Invest Kft. részére az év során az OKOSKAPTÁR Méhészettechnológiai Kft.-ben megszerzett 15% mértékű tulajdoni részesedés. A Milvad Invest Kft. kapcsolt félnek minősül. A részesedés értékesítési szerződés értelmében 2029. február 10. napig megfizetésre kerül a vételár 18 millió forintos összege. Jelenleg a vételárrészből 15.750 eFt követelése áll fenn a Csoportnak.

Kapcsolt vállalkozásnak nem minősülő, de más kapcsolt felekkel a Csoport folytat gazdasági tevékenységet. Ezen társaságok részére korábbi években történt kölcsön nyújtása, illetve kölcsön igénybevétele, továbbá a vállalkozási tevékenységhez szükséges anyagok beszerzéséhez is igénybe veszi a Csoport más kapcsolt felek tevékenységét, illetve értékesít részükre árut.

Adott kölcsön kapcsolt felek részére	2025. december 31.
Milvad Invest Kft.	18 672
Furda Vanda	10 066
Furda Anita	20 546
GeoAkku Kft.	34 994

Értékesítés kapcsolt felek részére	2025. december 31.
Fejér Üvért Kft.	371



Kapott kölcsön kapcsolt felek részéről	2025. december 31.
Célepbau Kft.	54 669
ÉPDUFERR INVEST Kft.	629 755

### 8.3. Más gazdálkodó egységben lévő érdekeltségek miatti közzétételek

A Csoportnak egy leányvállalata, és egy társult vállalkozása van, közös szerveződése nincs.

A Csoportnak egyik vállalkozása kapcsán sem kell szembenéznie olyan korlátozással, amely a nettó eszközökhöz, az eredményhez vagy a cash flowhoz való hozzáférést érintené.

A Csoportnak nincsenek olyan konszolidált vagy nem konszolidált érdekeltségei, amelyben a kontrollt nem a szavazati jogok alapján lehet megállapítani vagy ahol a szavazati jogok nem a kontrollhoz vezető releváns tevékenységek irányítására szolgálnak (strukturált gazdálkodók).

A Csoport egyik tagja sem minősül befektetési társaságnak vagy ilyenben nem részesedik. Az összes vállalkozás közzéteszi egyedi pénzügyi kimutatásait a reá vonatkozó jog szerint.

### 8.4. Pénzügyi kockázatok kezelése

#### Teljes hitelezési kockázat

A Csoport számos ügyfélnek szállít termékeket vagy nyújt szolgáltatásokat. A Csoport kinnlevőség-kezelési szabályzatának megfelelően az ellenőrzési folyamat biztosítja, hogy csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező ügyfelek részére történhet értékesítés, csökkentve ezzel a Csoport hitelezési kockázatát.

A Csoport számára hitelkeretet biztosító OTP Bank Nyrt. és az MBH Bank Nyrt. által nyújtott likviditási, beruházási és forgóeszköz hitelek kondíciói a csoportnak lehetőséget biztosítanak a készletbeszerzések és a projektek finanszírozására.

#### Piaci kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A Csoport kamatkockázati kitettségét dinamikusan elemzi, különböző forgatókönyvek szimulálása alapján számítja ki a meghatározott kamatlábmozgások eredményre gyakorolt hatását.



**Kamatkockázat**

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	(184 543)	(175 343)	(129 340)	(37 336)
Kamatbevétel	19 893	29 093	75 096	167 100
Kamatvonzattal rendelkező eszközök tárgyévi értéke	920 047	920 047	920 047	920 047
Egyéb adott kölcsön	337 009	337 009	337 009	337 009
Pénzeszközök	583 038	583 038	583 038	583 038
Átlagos kamat	2,162%	3,162%	8,162%	18,162%
Kamatváltozás		46,2%	277,5%	740,0%
<b>Eredmény változás</b>		<b>-4,99%</b>	<b>-29,91%</b>	<b>-79,77%</b>

1%-pontos kamatváltozás -4,99%-os változást okozna a nettó eredményben. 5%-pontos növekedés esetén -29,91%-os a nettó eredmény változás. 10%-pontnál már -79,77%.

	Tárgyévi adat	A kamat 1% pontos változása esetén	A kamat 5% pontos változása esetén	A kamat 10% pontos változása esetén
Nettó eredmény	(184 543)	(202 379)	(273 722)	(362 902)
Kamatráfordítás	186 227	204 063	275 406	364 586
Kamatvonzattal rendelkező kötelezettségek értéke	1 783 585	1 783 585	1 783 585	1 783 585
Banki hitelek	999 581	999 581	999 581	999 581
Lízingek	99 580	99 580	99 580	99 580
Egyéb kapott kölcsön	684 424	684 424	684 424	684 424
Átlagos kamat	10,441%	11,441%	15,441%	20,441%
Kamatváltozás		9,6%	47,9%	95,8%
<b>Eredmény változás</b>		<b>9,7%</b>	<b>48,3%</b>	<b>96,6%</b>

Kamatráfordításokhoz kapcsolódó kamat változás eredményeképpen az 1% pontos változás 9,7%-os nettó eredmény változást okoz. 5% és 10% pontos változások a nettó eredményt 48,3% és 96,6%-ot változtatnak a nettó eredményen.



### Devizaárfolyamok változása

A Csoport pénzmozgásának nem meghatározó része történik Európában, szerződéseit jellemzően forint alapon köti. A devizaárfolyamok változásával kapcsolatos kockázat közvetlenül nem befolyásolja az eredményességet. A Csoport által belföldi partnerektől beszerzett vas- és acéláru döntő mértékben külföldről származik, így a jelentős mértékű devizakockázat közvetetten befolyásolhatja az eredményességet, ami a nyersanyagárak emelkedésében jelentkezhet.

### Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem lesz képes megfelelni pénzügyi kötelezettségeinek. A likviditási kockázat kezeléséért az Igazgatóság felelős. A Csoport a likviditási kockázat kezelését a tartalékok és tartalékolt hitelfelvételi lehetőségek megfelelő szinten tartásával, a tervezett és tényleges cash-flow adatok folyamatos nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi.

A likviditási elemzés a következő lejáratokat mutatja:

2025. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszközök	583 038	-	-	-	583 038
Egyéb forgóeszközök	-	597 937	-	-	597 937
Vevők	-	563 113	-	-	563 113
Szerződéses eszközök	-	-	(3 785)	-	(3 785)
Készletek	-	153 851	-	-	153 851
Hosszú lejáratú kölcson követelések	-	-	-	202 996	202 996
Egyéb befektetések	-	-	-	1 098 883	1 098 883
Gépek, járművek	-	-	-	559 477	559 477
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	136 807	136 807
Ingatlanok	-	-	-	581 306	581 306
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>583 038</b>	<b>1 314 901</b>	<b>(3 785)</b>	<b>2 579 470</b>	<b>4 473 624</b>

2025. december 31.	Azonnal esedékes	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben esedékes	Összesen
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	270 607	-	-	270 607
Rövid lejáratú pénzügyi lízing kötelezettségek	-	43 434	-	-	43 434
Szállítók	-	954 979	-	-	954 979
Rövid lejáratú kölcsönök kapcsolt vállalkozástól	-	684 424	-	-	684 424
Rövid lejáratú hitelek	-	821 594	-	-	821 594
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	-	-	56 146	-	56 146
Halasztott bevételek	-	-	211 407	-	211 407
Halasztott adókötelezettség	-	-	78 598	-	78 598
Hosszú lejáratú hitelek	-	-	177 988	-	177 988
Kamatozó részvény kötelezettség komponense	-	-	-	731 831	731 831
Saját tőke	-	-	-	442 616	442 616
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>-</b>	<b>2 775 038</b>	<b>524 139</b>	<b>1 174 447</b>	<b>4 473 624</b>
<b>Halmozott pozíció</b>	<b>583 038</b>	<b>(1 460 137)</b>	<b>(1 988 061)</b>	<b>(583 038)</b>	<b>-</b>



**Összehasonlító adatok a 2024. évre vonatkozóan:**

2024. december 31.	Azonnal likvid	1 éven belül esedékes	1-5 év között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben likvid	Összesen
Pénzeszközök	57 503	-	-	-	57 503
Ingatlanok	-	-	-	579 691	579 691
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	177 666	177 666
Gépek, járművek	-	-	-	610 562	610 562
Immateriális eszközök	-	-	-	269	269
Befektetések	-	-	-	1 300 000	1 300 000
Készletek	-	189 572	-	-	189 572
Szerződéses eszközök	-	-	538 286	-	538 286
Vevők	-	486 833	-	-	486 833
Egyéb forgóeszközök	-	1 026 405	-	-	1 026 405
<b>Pénzügyi követelések</b>	<b>57 503</b>	<b>1 702 810</b>	<b>538 286</b>	<b>2 668 188</b>	<b>4 966 787</b>



2024. december 31.	Azonnal esedékes	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl vagy bizonyos helyzetben	Összesen
Jegyzett tőke	-	-	-	698 911	698 911
Kamatkozó részvény tőke komponense	-	-	-	268 167	268 167
Visszavásárolt saját részvények	-	-	-	(36 105)	(36 105)
Tőketartalék	-	-	-	795 643	795 643
Eredménytartalék	-	-	-	214 464	214 464
Hosszú lejáratú hitelek	-	-	290 047	-	290 047
Halasztott adókötelezettség	-	-	1 650	-	1 650
Halasztott bevételek	-	-	233 448	-	233 448
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	-	-	64 785	-	64 785
Kamatkozó részvény kötelezettség komponense	-	-	-	731 831	731 831
Rövid lejáratú hitelek	-	1 027 385	-	-	1 027 385
Szállítók	-	500 067	-	-	500 067
Rövid lejáratú pénzügyi lízing kötelezettségek	-	45 323	-	-	45 323
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-	131 171	-	-	131 171
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	-	<b>1 703 946</b>	<b>589 930</b>	<b>2 672 911</b>	<b>4 966 787</b>
<b>Halmazott pozíció</b>	<b>57 503</b>	<b>(1 136)</b>	<b>(52 779)</b>	<b>(57 502)</b>	<b>-</b>



### **Adókockázat**

A Csoport a változó törvényi szabályozók módosulásait folyamatosan figyeli, nyomon követi, és amennyiben a Csoportot érintő szabályzóváltozás lép életbe, azonnal meghozza a megfelelő intézkedéseket, kialakítja – módosítja – az eljárási rendet, így a management által azonosított jelentős adókockázatok, melyekről a vezetésnek tudomása lenne, nincsenek.

### **Makrogazdasági események hatása a Csoportra**

A globális gazdasági környezetet továbbra is jelentős geopolitikai feszültség terheli. Ide tartozik az orosz–ukrán konfliktus, amelynek részeként az olajvezetékek körüli viták ismét napirendre kerültek, a közel-keleti konfliktus eszkalációja, valamint az Irán által fenntartott fenyegetés a Hormuzi-szoros lezárására.

Ezen túl a Vörös-tenger térségében zajló biztonsági helyzet és a hajózási útvonalak elterelése tovább növeli a globális kereskedelem költségeit és bizonytalanságát.

A Csoportnak nincs közvetlen kitétsége az érintett régiókban. Ezek az események nem minősülnek módosító eseménynek, és a pénzügyi kimutatásokban nem indokolnak változtatást.

A vezetés ugyanakkor folyamatosan figyelemmel kíséri a fejleményeket és azok közvetett hatásait a Csoport működésére és pénzügyi teljesítményére.

### **Egyéb befektetés értékelésével összefüggő kockázat**

A Csoport egyik befektetését 2025. évben átértékelte. Az átértékelések üzleti terv és szakértői becslés alapján készültek, amelyek szükségképpen jövőbeli feltételezéseken alapulnak. Amennyiben az értékelésben alkalmazott feltételezések vagy tervadatok megváltoznak, az érintett befektetések könyv szerinti értéke jelentősen módosulhat, amely hatás közvetlenül az eredményben csapódik le az érintett időszakban.

### **Működőképesség biztosítása**

A Csoport a hatékony pénzügyi működőképességének biztosítására, folyamatosan törekszik a beszállítóival a követendő szerződések, ügyletek fizetési határidejének kitolására, hosszabbítására, mellyel a vevői fizetési késedelmek kívánja ellensúlyozni.



### 8.5. Kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenység

A Csoport a pénzügyi kimutatás időszakában nem számolt el kutatási és fejlesztési tevékenységből adódó költséget.

### 8.6. Függő követelések

2025. december 31-én nem rendelkezik a Csoport függő követeléssel. Az előző időszakban közzétett Universal Builders Kft.-vel szembeni követelést érvényesíteni nem tudta, a Kft. a tárgyévben felszámolással megszűnt.

### 8.7. Függő kötelezettségek és kötelezettségvállalások

Az ÉPDUFERR Nyrt., mint megrendelő és a KV Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint vállalkozó között 2016. február 10-én létrejött Vállalkozási szerződés megrendelő általi azonnali hatályú felmondással történt megszüntetésével megszűnt. A szerződés megszűnésével a Vállalkozási szerződés alapján az ÉPDUFERR Nyrt. megíúsulási kötbért, illetve kártérítési igényeket jelentett be vállalkozó felé, mely igény érvényesítését a Miskolci Törvényszék a 8.Fpk.2020/5 sz. végzésében elrendelte. A KV Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ellenkeresetet nyújtott be az Egri Törvényszék elé. A 4.G.20.187/2021. sz. keresettel szemben az ÉPDUFERR Nyrt. ellenkérelmet nyújtott be, melyben a valamennyi jogcímen felmerülő követelést jogalapjában vitatja. A per jelenlegi állása szerint a Csoport állandó jogi képviselője szerint felperes keresete, igényérvényesítése megalapozatlan.

Pertárgy értéke: 192.625.383,- Ft.

König Heg Szer Kft. vállalkozói díj jogcímen 11.257.212,-Ft tőke és 2023.04.14. napjától számított Ptk. 6:155. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatai megfizetésére kéri kötelezni alperest, az ÉPDUFERR Nyrt. 2024.06.10. napján ellenkérelem és beszámítást tartalmazó irat benyújtásra került. Jogi álláspontunk szerint Felperes keresete megalapozatlan, az ÉPDUFERR Nyrt beszámítással élt felperes által előterjesztett 11.257.212,-Ft tőke és járulékai igényvel szemben 28.379.108,-Ft. megíúsulási kötbér jogcímen támasztott követelésébe.

Pertárgy értéke:11.257.212,- Ft tőke és járulékai

Én Fám Kft. vállalkozói díj jogcímen 10.591.803,-Ft tőke és 2024.03.31. napjától számított Ptk. 6:155. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatai megfizetésére kéri kötelezni alperest. Továbbá 15.000.000,-Ft. szerződésszegésért okozott kártérítés megfizetésére. Felek között Dunaújvárosban, 2023. 04. 18. napján vállalkozási szerződés jött létre 1061 Budapest, Andrassy út 13. szám alatti műemlék épület átépítése projektben a CLT földem és falpanelek teljes körű kivitelezése tárgyában, 3 felperes ezen szerződésből eredő igényérvényesítése érdekében indított pert.

Álláspontunk szerint Felperes kártérítési igénye teljes mértékben megalapozatlan, vállalkozó díjkövetelése, illetve annak mértéke pedig szakkérdés.

Pertárgy értéke: 25.591.803,- Ft.

Takács-Újfalusi Titanilla vállalkozói díj címén 9.565.378, - tőke és járuléakai, perköltség és ügyvédi díj megfizetésére nyújtott be először fizetési meghagyást, mely ellentmondás után perré alakult. 2025. 11.10. napján tartott érdemi tárgyaláson eljáró bíróság kihirdette a 4.G.40.007/2025/14. sz. hozott ítéletét, melyben a bíróság kötelezi az Alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a Felperes részére 9.565.378, - Ft tőkét, késedelmi kamatot, valamint 1.457.154, - Ft perköltséget. A Csoport az elsőfokú határozatot nem vitatja, azonban az ítélet ellen fellebbezés került benyújtásra a teljesítési határidő, valamint a részletekben történő teljesítésre vonatkozóan.

Pertárgy értéke: 9.565.378, - tőke és járuléakai, perköltség

## 8.8. Bankgaranciák és jelzálogjogok

A Csoport finanszírozását biztosító forgóeszköz hitel és folyószámla-hitelek fedezete a Csoport által biztosított ingatlan fedezet, a Csoport készlet- és követelésállománya, banki számlaforgalma, továbbá Garantiqa Hitelgarancia Zrt. által nyújtott 80%-os készfizető kezességvállalás.

Ingtatlan	Zálogjog OTP 700 M Ft hitelkeret (1-1-21-3600-0636-9)	Jogosult	Zálogjog OTP 271 M Ft ingatlanvásárlás (1-1-22-3600-0160-8)
8751 Zalakomár, hrsz: 852/7	700 000 000,00	OTP Bank Nyrt.	0
8751 Zalakomár, hrsz: 852/8	700 000 000,00	OTP Bank Nyrt.	0
2400 Dunaújváros, Verebély L. utca 14.	700 000 000,00	OTP Bank Nyrt.	0
2400 Dunaújváros, Budai Nagy Antal út 1.	700 000 000,00	OTP Bank Nyrt.	0
2400 Dunaújváros, Verebély L. utca 26	-	OTP Bank Nyrt.	271 000 000,00

OTP Bank Nyrt. által nyújtott garancia keret 2025.12.31-én 250.000.000 Ft., MBH Bank által nyújtott garancia keret: 300.000.000 Ft.

## 8.9. Mérlegfordulónap utáni események

A Csoport az alábbi mérlegfordulónap utáni eseményeket azonosította, amelyek az IAS 10 szerint nincsenek módosító hatással a kimutatások számszaki részére:

- Az Anyavállalatnál 2026.02.13-án a 2022. évi pénzügyi kimutatásához kapcsolódó könyvvizsgálói jelentés visszavonásra került, a módosított újrapénzvizsgált kimutatásokat 2026.03.16-án tette közzé a Társaság.
- 2026. február 27-én a Csoport tájékoztatta a befektetőket, hogy ingatlanfejlesztési célú egyszemélyes projektje, az ÉPDUFERR Property Kft. a Budapest I. kerület, Krisztina tér 8. szám alatti ingatlan fejlesztése érdekében megalapította a KRSZTN Property Kft.-t, amelynek keretében a vételár teljesítéseként 20.000.000 Ft foglalót, majd további 20.000.000 Ft-ot fizetett meg az eladó részére,
- 2026. március 5-én a Csoport 50%-os tulajdonában álló GeoAkku Kft. Stratégiai Együttműködési Keretmegállapodást kötött az MVM Energetika Zrt.-vel, amelynek célja a GeoAkku Kft. talajszondás hidrogéntárolási technológiájának ipari méretű validációja, valamint a Hydro I. Visonta pilot projekt megvalósíthatóságának vizsgálata; a Keretmegállapodás önmagában kötelezettségvállalást nem jelent.



### 8.10. Jövőre vonatkozó megállapítások

Az Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz. Ezen megállapítások a jelenlegi terveken, becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, ezért nem lenne helyes ezen megállapításokra a kellő mértéket meghaladó módon támaszkodni. A jövőre vonatkozó megállapítások kockázatot és bizonytalanságot hordoznak. A Csoport felhívja a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

### 8.11. Számviteli szolgáltatóval, könyvvizsgálóval kapcsolatos közzétételek

Könyvvizsgáló évi 7.750 eFt + áfa díjazásra jogosult, ezen felül érvényesítheti igazolt többletfeladatainak költségét.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat Réti Hajnalka állította össze, aki regisztrált IFRS mérlegképes könyvelő (regisztrációs száma: 202580). A mérlegképes könyvelő a CVA ClearVision Accounting Kft. megbízottjaként végezte feladatát.

### 8.12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Csoport kijelenti, hogy a 2025. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) Pénzügyi kimutatásai az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Csoport legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Csoport, mint kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

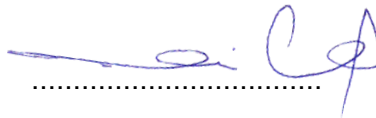
### 8.13. A konszolidált éves IFRS beszámoló jóváhagyása

Az ÉPDUFERR Nyrt. 2025. december 31-én végződő évre vonatkozó nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatását az Igazgatóság 2026. április 22-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt.

## NYILATKOZAT

ÉPDUFERR Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhelye: 2400 Dunaújváros, Verebély út 14.; cégjegyzékét vezeti a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 07-10-001413; a továbbiakban: „Társaság”) kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudomása szerint elkészített konszolidált pénzügyi kimutatása valós és megbízható képet ad a Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá megbízható képet ad a Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Dunaújváros, 2026. április 22.



Palkovics Milán Dániel  
az Igazgatóság elnöke