

Market Építő Zrt.

Éves beszámoló

és

független könyvvizsgálói jelentés

2023. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Market Építő Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a Market Építő Zrt. (a „Társaság”) 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 236.923 M Ft, az adózott eredmény 21.093 M Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati területek	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Projektok értékelése - árbevétel elszámolás	
<p>(Részletek a kiegészítő melléklet 3. számvetési szabályok és 5.1. árbevétel pontjaiban)</p> <p>A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő szerződéséhez kapcsolódó bevételeit és költségeit a hatályos számvetési törvény szabályainak megfelelően értékeli. A számvetési törvény 2020.01.01-től hatályos módosításának következtében a folyamatban lévő szerződésekhez kapcsolódó értékelés módszertana is megváltozott. A változást a Társaság a számvetési politikájában és az önköltség-számítási szabályzatban is rögzítette. A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét teljesítési fok százalék alapján határozza meg és ennek arányában számolja el a bevételt. A teljesítési fokot a Társaság az output módszerrel méri. A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik várható megtérülés és készültségi fok alapján.</p> <p>A mérleg fordulónapján a Társaság menedzsmentje minden folyamatban lévő építési projektre vonatkozóan elkészítette az értékelést. Ezen értékelések jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén alapszanak.</p> <p>A Társaság 2023. év tekintetében az eredménykimutatásában 315.265 M Ft értékben mutat ki építési projektekkel kapcsolatos nettó árbevételt.</p> <p>A fentiekben leírtak szerint az építési projektek árbevételének meghatározása szakmai megítélés alkalmazását teszi szükségessé ezért kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>A könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment által alkalmazott szakmai megítélések megfelelőségének vizsgálatára fókuszáltunk. Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazták:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vizsgáltuk, hogy a menedzsment által alkalmazott módszertan megfelel-e a Számvetési törvénynek, illetve a Társaság számvetési politikájában meghatározottak szerint történik-e az elszámolás és értékelés - a kapcsolódó releváns alapvető belső kontrollok felmérése, kialakításának és bevezetésének értékelése, - az építési projektek elszámolásaihoz kapcsolódó becslések felmérése, mintavételes vizsgálata, az alkalmazott adatok helyességének értékelése - mintavételes eljárással kiválasztott építési projektek helyszíni szemléje, készültségi fokok felmérése - visszatekintő vizsgálat elvégzése, mely során 2024. februárjában áttekintettük a projektek tényleges alakulását összevetve a 2023. december 31-es állapottal <p>Vizsgáltuk a releváns számvetési standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számvetési elszámolásokat és közzétételeket.</p>

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2023 évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számvetési törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

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

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

Budapest, 2024. április 25.



.....
Pádár Péter
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



.....
Kovács Andrea
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003950

Statisztikai számjel: 14776355 4120 114 01

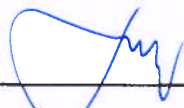
Cégjegyzékszám: 01-10-046383

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

1037 Budapest Bojtár u. 51. Tel.: 36 (1)279-2727

2023. december 31.

ÉVES BESZÁMOLÓ



Vállalkozás vezetője (képviselője)

market 
ÉPÍTENI SZERETÜNK

Budapest, 2024. április 25.

Statisztikai számjel: 14776355 4120 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

Adatok millió forintban!

	2022.12.31	2023.12.31
A. Befektetett eszközök	54 060	56 874
I. Immateriális javak	1 319	1 237
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	1 319	1 237
4. Szellemi termékek	0	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
II. Tárgyi eszközök	2 974	2 410
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	208	294
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 876	1 528
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	483	530
4. Tenyészállatok	0	0
5. Beruházások, felújítások	407	58
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	49 767	53 227
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	28 429	31 590
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	20 093	20 498
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	3	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	1 242	1 139
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
IV. Halasztott adókövetelés	0	0
B. Forgóeszközök	157 001	154 740
I. Készletek	6 137	4 271
1. Anyagok	3 641	2 685
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0	0
4. Késztermékek	0	0
5. Áruk	31	39
6. Készletekre adott előlegek	2 465	1 547

Statisztikai számjel: 14776355 4120 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

Adatok millió forintban!

	2022.12.31	2023.12.31
II. Követelések	74 562	71 068
1. Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	48 869	47 004
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	11 092	6 832
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	861	4 062
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	6	1 540
5. Váltókövetelések	0	0
6. Egyéb követelések	13 734	11 630
7. Követelések értékelési különbözete	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV. Pénzeszközök	76 302	79 401
1. Pénztár, csekkek	35	40
2. Bankbetétek	76 267	79 361
C. Aktív időbeli elhatárolások	15 085	25 309
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 002	23 833
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 083	1 476
3. Halasztott ráfordítások	0	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	226 146	236 923

Budapest, 2024. április 25.

Vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 14776355 4120 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Források (Passzívák)

Adatok millió forintban!

	2022.12.31	2023.12.31
D. Saját tőke	64 555	49 113
I. Jegyzett tőke	1 000	1 000
ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	0	0
III. Tőketartalék	0	0
IV. Eredménytartalék	29 162	27 020
V. Lékötött tartalék	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0
VII. Adózott eredmény	34 393	21 093
E. Céltartalékok	581	2 195
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	212	216
2. Céltartalék jövőbeni költségekre	0	0
3. Egyéb céltartalék	369	1 979
F. Kötelezettségek	136 334	160 539
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	42 220	42 008
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	42 000	42 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	220	8
10. Halasztott adókötelezettség	0	0

Statistikai számjel: 14776355 4120 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

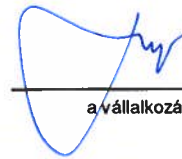
MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Források (Passzívák)

Adatok millió forintban!

	2022.12.31	2023.12.31
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
ebből: átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
3. Vevőktől kapott előlegek	29 895	36 427
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	39 845	48 952
5. Váltótartozások	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	14 149	17 528
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	6
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	20
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10 225	15 598
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G. Passzív időbeli elhatárolások	24 676	25 076
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 676	24 949
3. Halasztott bevételek	0	127
FORRÁSOK ÖSSZESEN	226 146	236 923

Budapest, 2024. április 25.



a vállalkozás vezetője

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok mllió forintban!

	2022	2023
1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	306 044	321 694
2. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	306 044	321 694
3. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
4. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	165	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03±04)	165	0
III. Egyéb bevételek	5 344	3 760
ebből: visszaírt értékvesztés	383	107
5. Anyagköltség	34 175	37 145
6. Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 818	11 915
7. Egyéb szolgáltatások értéke	1 642	1 501
8. Eladott áruk beszerzési értéke	1 747	3 113
9. Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	214 751	230 662
IV. Anyagjellegű ráfordítások (±05±06±07±08±09)	261 133	284 336
10. Bérköltség	11 013	13 254
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 248	1 093
12. Bérjárulékok	1 713	2 036
V. Személyi jellegű ráfordítások (±10±11±12)	13 974	16 383
VI. Értékcsökkenési leírás	784	1 036
VII. Egyéb ráfordítások	2 918	6 879
ebből: értékvesztés	121	16
A. Üzemi tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)	32 744	16 820
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	838	248
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	838	248
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	3
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	3
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 274	7 062
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 354	2 073
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	8 661	7 542
ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	12 773	14 855
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 350	1 220
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 689	7 338
ebből: értékelési különbözet	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	9 039	8 558
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	3 734	6 297
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY(±A±B)	36 478	23 117
X. Adófizetési kötelezettség	2 085	2 024
X/1. Halasztott adókülönbözet (±)	0	0
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X±X/1)	34 393	21 093

Budapest, 2024. április 25.


a vállalkozás vezetője

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023.

market 
ÉPÍTENI SZERETÜNK

Kiegészítő melléklet a 2023. évi éves beszámolóhoz

A Társaság neve	Market Építő Zrt.
székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
adószáma	14776355-2-44
cégjegyzék száma	01-10-046383

1. Általános rész

A Market Építő Zrt. (későbbiekben „a Market”, vagy „a Társaság”) 2009.06.10-én alakult kedvezményezett átalakulással (kiválással), zártkörű részvénytársaságként 1.000.000 e Ft-os jegyzett tőkével. Jogelőd cég (fennmaradó cég) a MARKET International Zrt. (korábbi nevén: MARKET Építő Zrt., majd WARKET Zrt.), mely 1996-ban kezdte meg tevékenységét az építőipari piacon. Kedvezményezett átalakulás alapján a tulajdonosi viszonyok változatlan arányban maradtak. 2014-ben a WING Zrt. eladta az 51%-os részesedését a GARHARTT Invest 2014 Zrt. részére, aki ezáltal a Társaság többségi tulajdonosa lett.

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Garhartt Invest 2014 Zrt.	1023 Budapest, Vérhalom u. 12-16. I. ép.	51%	51%
LMCS Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.	49%	49%

A Társaság építőipari területen fővállalkozóként, generálkivitelezőként végzi tevékenységét.

Főtevékenységi köre: Lakó- és nem lakó épület építése (TEÁOR száma: 4120'08)

A Társaság képviselőjére jogosult és a beszámoló aláírására kötelezett személy Scheer Sándor, az igazgatóság elnöke.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

2. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

Közvetlen leányvállalatok

Név	Székhely	adatok millió Ft-ban	
		Jegyzett tőke	Részesedés aránya
MORATUS Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	110	98,50%
VILATI Szerelő Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100	100,00%
Lean Tech Kft. (volt Lipmark Kft.)	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	20	75,00%
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	3	100,00%
Market Épületszervíz Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	3	100,00%
Prebeton Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100	100,00%
Meritus Group Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	200	100,00%
Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100	100,00%
INERTTT Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	132	100,00%
MRKT Padló Kft.	6090 Kunszentmiklós, V.kerület 24.	65	100,00%
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.	11 000	100,00%
MFW Szakipari Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	3	100,00%

Közös vezetéseű vállalkozások

Név	Székhely	adatok millió Ft-ban	
		Jegyzett tőke	Részesedés aránya
Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	14	33,33%
MIP Alapanyaggyártó Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	810	50,00%

3. Számviteli szabályok

A Társaság a Számviteli politikájában foglaltak szerint az alábbi módszereket alkalmazza a gazdasági események rögzítése és értékelése, valamint a beszámoló összeállítása folyamán:

- A Társaság üzleti éve január 1-jétől december 31-ig tart.
- A mérlegkészítés időpontja január 31.
- A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában millió forintban kerülnek feltüntetésre.
- A Market Zrt. kettős könyvvitelt vezető gazdálkodó szervezet, mely éves beszámoló készítésére kötelezett. A könyvviteli szolgáltatást végző neve: Várainé Kállai Tímea (PM regisztráció:127580) címe: 1135. Budapest, Jász u. 53/b.
- A Társaság számviteli törvény előírásainak megfelelően könyvvizsgálatra kötelezett, a társaság könyvvizsgálatát a Deloitte Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C) végzi, a könyvvizsgálatért felelős személy: Kovács Andrea (MKVK tagszám: 003950). Könyvvizsgálat éves díja: 45.000.000 Ft + ÁFA.
- A Társaság a számviteli törvény 1. számú mellékletében meghatározott „A” változatú mérleget, és a számviteli törvény 2. számú mellékletében meghatározott „A” formátumú eredménykimutatást készít.
- A Társaság nem kötelezett konszolidált éves beszámoló összeállítására, leányvállalatait az anyavállalatát is konszolidáló GARHARTT Invest 2014 Zrt. konszolidálja.

- A számviteli munka szabályosságát a számviteli törvény által összeállított számlarend és számlatükör támasztja alá, melyek ellenőrzése választott független könyvvizsgáló bevonásával valósul meg.
- A költségek kizárólag az 5. számlaosztályban költségnemenként kerülnek elszámolásra.
- A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési módszer alkalmazásával időarányosan, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatbavételkor egy összegben számolja el.
- Értékelési módszerek: az eszközök és források bekerülési áron, könyv szerinti értéken kerülnek értékelésre. A devizában elszámolt tételek a teljesítés napján érvényes MNB devizaárfolyamon kerülnek értékelésre. A devizaszámlák esetében átlagárfolyam kerül alkalmazásra.
- A Társaság az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvezetés és mérlegkészítés során egyedileg rögzítette és értékelte. A leltár és egyéb bizonylatok alapján összevontan és értékben mutatja ki, a mérleg fordulónapjára vonatkozóan.
- A Társaság a leltározási ütemtervben foglaltak szerint elkészítette összes eszközének és forrásának leltárát.
- Jelentős összegű hibák értelmezése: Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.
- A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő szerződéseikhez kapcsolódó bevételeit és költségeit a hatályos számviteli törvény szabályainak megfelelően értékeli. A számviteli törvény 2020.01.01-től hatályos módosításának következtében a folyamatban lévő szerződésekhez kapcsolódó értékelés módszertana is megváltozott. A változást a Társaság a számviteli politikában és az önköltségszámítási szabályzatban is rögzítette. A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét teljesítési fok % alapján határozza meg és ennek arányában számolja el a bevételt. A teljesítési fokot a Társaság az output módszerrel méri. A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik várható megtérülés és készültségi fok alapján.

A számviteli politika tárgyévi változásai

A tárgyévben a Társaság számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Immateriális javak és Tárgyi eszközök

Az értékcsökkenési leírás a bruttó érték alapján lineáris módszerrel kerül meghatározásra és elszámolásra. A 200 E Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök egy összegben kerülnek költségként elszámolásra a kis értékű eszközök üzembe helyezésének napján.

Az eszközök maradványértékét a hasznos élettartam végére számított, az eszköz üzembe helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg. Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük. Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke a beszerzési érték 10%-át, vagy az 50 e Ft-ot nem éri el.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történt. A hónap közben beszerzett eszközökre az értékcsökkenés a beszerzés napjától kezdődően kerül elszámolásra.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására akkor kerül sor, ha az eszközök könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint a piaci értéke.

2023. évben terven felüli értékcsökkenés elszámolására, illetve annak visszairására nem került sor.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök nyitó állományát, év közbeni mozgásait és záró értékét bemutató befektetési tükör az 1. számú mellékletben található.

4.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		Változás
	2022. december 31.	2023. december 31.	
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	28 429	31 590	3 161
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	20 093	20 498	405
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	3	0	-3
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 242	1 139	-103
Összesen	49 767	53 227	3 460

Tartós részesedés kapcsán a leányvállalatokat a 2. pontban mutatjuk be.

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban 20.498 M Ft értékben a leánycégek részére nyújtott kölcsön 1 éven túl esedékes összegét tartalmazza.

Az egyéb tartósan adott kölcsön 763 M Ft értékben éven túli lekötött bankbetéteket, 375 M Ft értékben hosszú lejáratra nyújtott kölcsönt tartalmaz.

Tartós, jelentős tulajdoni részesedésekre elszámolt értékvesztés összege: 177 M Ft.

4.3. Készletek

Készletek	adatok millió Ft-ban		
	Bekerülési érték	Értékvesztés	Nettó
Anyagok	2 685	0	2 685
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
Késztermékek	0	0	0
Áruk	39	0	39
Készletekre adott előlegek	1 549	-2	1 547
Összesen	4 273	-2	4 271

Az áruk között 39 M Ft összegben ki nem számlázott áruk szerepelnek.

A készletekre adott előlegek összege 1.547 M Ft. 2023-ban a készletekre adott előlegekre 2 M Ft értékvesztés került elszámolásra. Készletekre adott előlegekre értékvesztés visszairásra 2023-ban nem került sor.

4.4. Követelések

A 2023. december 31-i vevő kintlévőségek minősítése a rendelkezésünkre álló információk alapján tételesen megtörtént, mely alapját adta a szükséges értékvesztések, illetve leírások elszámolásának. A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztés kerül elszámolásra - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések teljes összege a mérlegben kiemelésre került, és a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések között mutatjuk be.

A követelések egyedi minősítése alapján 2023. évben a vevőkre 6 M Ft került elszámolásra értékvesztésként, melynek teljes összege vevőkövetelésekhez kapcsolódik. Követelésekre elszámolt értékvesztés kivezetésre 2023. évben 107 M Ft összegben, ÉV visszairásra pedig nem került sor.

Követelések	adatok millió Ft-ban		
	Bekerülési érték	Értékvesztés	Nettó
Vevők	47 124	-120	47 004
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni köv.	6 832	0	6 832
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	4 062	0	4 062
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 540	0	1 540
Egyéb követelések	11 630	0	11 630
Összesen	71 188	-120	71 068

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 6.832 M Ft, melyből

- anyavállalattal szembeni követelés: 0 M Ft
- leányvállalattal szembeni követelés: 6.832 M Ft
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni követelés: 0 M Ft

Értékvesztés mozgástábla (vevő követelés)

Értékvesztés	adatok millió Ft-ban	
	Összeg	
Nyitó (2022. december 31.)	221	
Értékvesztés képzés	6	
Értékvesztés visszairás	0	
Értékvesztés kivezetése	-107	
Záró (2023. december 31.)	120	

Az egyéb követelések a túlfizetést mutató adónemeket, szállítókat, szolgáltatásra adott előlegeket, a munkavállalókkal szembeni követeléseket, az ügyvédi kauciókat, illetve a nem kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönöket tartalmazza.

Egyéb követelések	adatok millió Ft-ban		
	2022. december 31.	2023. december 31.	Változás
Egyéb rövid lej. kölcsönök	770	374	-396
Adó- és járulékfiz. követelés	3 050	3 144	94
Munkavállalókkal szembeni követelés	151	249	98
T egyenlegű szállítók	1 430	989	-441
Ügyvédi letét, kaució	324	237	-87
Bónusz	726	741	15
Szolgáltatásra adott előleg	7 080	5 819	-1 261
Egyéb követelés	203	77	-126
Összesen	13 734	11 630	-2 104

4.5. Pénzeszközök

A pénztár soron Forint, EUR, RUB, CHF készpénzkészletünket mutatjuk be. A bankbetétek között szerepelnek a folyószámláinkon, lekötött betétszámláinkon és a bankgaranciák miatt óvadékként lekötött Forint és Euro összegek. A pénzeszközök záró állományai a következők:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022. december 31.	2023. december 31.	Változás
Készpénz	35	40	5
Elszámolási betétszámlák	6 363	6 205	-158
Lekötött betétek	69 904	73 156	3 252
Összesen	76 302	79 401	3 099

4.6. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások állományát a mérlegforduló napon az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022. december 31.	2023. december 31.	Változás
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 002	23 833	9 831
- Megrendelői szolgáltatások	744	97	-647
- Adott kölcsönök kamata	445	258	-187
- Lekötött betét, fszla kamatelhat.	281	217	-64
- Árbevétel elhatárolás	12 532	23 056	10 524
- Egyéb bevétel aktív időbeli elhatárolása	0	205	205
Költségek, ráfordítások aktív id. elhat.	1 083	1 476	393
Összesen	15 085	25 309	10 224

A költségek aktív időbeli elhatárolásaként elszámolásra került 1.476 M Ft a tárgyévben befogadott és teljesített, de a következő évi időszakot érintő számlák elhatárolásából keletkezett.

4.7. Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változásokat az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1 000	0	0	1 000
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	29 162	34 393	-36 535	27 020
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	34 393	21 093	-34 393	21 093
Összesen	64 555	55 486	-70 928	49 113

Tárgyévben a társaság nem képzett fejlesztési tartalékot.

A saját tőke mozgástáblát a 4. számú mellékletben mutatjuk be.

4.8. Céltartalékok

A 2023-as évre vonatkozó céltartalékok felhasználását és képzését az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban			
	Nyitó	Képzés	Felhasználás	Záró
Garanciális kötelezettségek	212	216	-212	216
Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék	122	2	-122	2
Peres ügyekre képzett tartalék	247	106	0	353
Egyéb céltartalék	0	1 624	0	1 624
Összesen	581	1 948	-334	2 195

	Garanciális kötelezettségekre képzett millió Ft	Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék millió Ft	Peres ügyekre képzett tartalék millió Ft	Egyéb céltartalék millió Ft
Nyitó egyenleg 2023.01.01	212	122	247	0
Céltartalékképzés	216	2	106	1 624
Céltartalék felhasználása	-212	-122		
Céltartalék feloldása				
Kamathatás				
Záró egyenleg 2023.12.31	216	2	353	1 624

A garanciális kötelezettségekre a céltartalékot a nettó árbevétel alapján képeztük.

4.9. Kötelezettségek

A Market Zrt. 42.008 M Ft hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik, melyből 42.000 M Ft kibocsátott kötvény, 8 M Ft hosszú lejáratú pénzügyi lízing.

A Társaság éven belül lejáró banki hitellel nem rendelkezik.

A Társaság szállítókkal szembeni kötelezettségként 48.952 M Ft-ot tart nyilván. A Vevőktől kapott előleg soron 36.427 M Ft került bemutatásra.

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 2023.12.31-én:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022. december 31.	2023. december 31.	Változás
Szállító kötelezettség	5 937	4 981	-956
Osztalékfizetési kötelezettség	8 209	12 544	4 335
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	3	0
Összesen	14 149	17 528	3 379

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben 17.528 M Ft, melyből

- anyavállalattal szembeni kötelezettség: 12.544 M Ft
- leányvállalattal szembeni kötelezettség: 4.981 M Ft
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség: 0 M Ft

Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 6 M Ft.

Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 20 M Ft.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022. december 31.	2023. december 31.	Változás
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	1 486	1 249	-237
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	493	577	84
Egyéb rövid lejáratú átsorolások (K egyenlegű vevők/előlegek átsorolása)	1	3	2
Pénzügyi lízing éven belül esedékes tőketörlesztése	277	184	-93
Osztalékfizetési kötelezettség	7 887	12 052	4 165
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	81	1 533	1 452
Összesen	10 225	15 598	5 373

4.10. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság elhatárolta azon bejövő számlák nettó összegét, melyek a mérlegzárás után érkeztek, azonban teljesítésük 2023-ra vonatkozott, a várható megtérülés alapján az alvállalkozói teljesítéseket és szakértői díjat.

A halasztott bevételek soron 127 M Ft szerepel, mely összeg fellelt tárgyi eszközök bekerülési értékének az értékcsökkenéssel csökkentett összegével egyenlő.

A Társaság passzív időbeli elhatárolásainak összetétele a következő:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022. december 31.	2023. december 31.	Változás
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 676	24 949	273
- Projekt értékelés-alvállalkozói elhatárolások	24 405	24 708	303
- Előző időszakot érintő költségek elhatárolása	56	31	-25
- Hitel, kölcsön, kötvény utáni kamat elhatárolás	215	210	-5
- Határidős ügyletek vesztesége	0	0	0
Halasztott bevételek	0	127	127
Összesen	24 676	25 076	400

4.11. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány (%)	Összeg	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	54 060	23,90	56 874	24,01	105,21
Immateriális javak	1 319	0,58	1 237	0,52	93,78
Tárgyi eszközök	2 974	1,32	2 410	1,02	81,04
Befektetett pénzügyi eszközök	49 767	22,01	53 227	22,47	106,95
Forgóeszközök	157 001	69,42	154 740	65,31	98,56
Készletek	6 137	2,71	4 271	1,80	69,59
Követelések	74 562	32,97	71 068	30,00	95,31
Értékpapírok	0	0,00	0	0,00	
Pénzeszközök	76 302	33,74	79 401	33,51	104,06
Aktív időbeli elhatárolások	15 085	6,67	25 309	10,68	167,78
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	226 146	100,00	236 923	100,00	104,77

Források összetétele:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány (%)	Összeg	Részarány (%)	
Saját tőke	64 555	28,55	49 113	20,73	76,08
Jegyzett tőke	1 000	0,44	1 000	0,42	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)	0	0,00	0	0,00	
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	
Eredménytartalék	29 162	12,90	27 020	11,40	92,65
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	
Adózott eredmény	34 393	15,21	21 093	8,90	61,33
Céltartalékok	581	0,26	2 195	0,93	377,80
Kötelezettségek	136 334	60,29	160 539	67,76	117,75
Hátrasorolt kötelezettség	0	0,00	0	0,00	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	42 220	18,67	42 008	17,73	99,50
Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	41,62	118 531	50,03	125,94
Passzív időbeli elhatározások	24 676	10,91	25 076	10,58	101,62
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	226 146	100,00	236 923	100,00	104,77

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság 2023. évi nettó árbevételének összetétele a következő:

Megnevezés	2022	2023	adatok millió Ft-ban
			Változás
Belföldi értékesítés bevétele	306 044	321 694	15 650
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
Összesen	306 044	321 694	15 650

A Társaság 2023. év tekintetében 315.265 M Ft értékben mutat ki építési projektekkel kapcsolatos nettó árbevételt.

5.2. Egyéb bevételek

Megnevezés	2022	2023	adatok millió Ft-ban
			Változás
Ért. imm.jav. tárgyi eszk, követelés bev.	9	3	-6
Késedelmi kamatok, kötbérek, bírság bevétel	1 593	137	-1 456
Kártérítés, garanciális javítások kapcsán bevétel	1 979	2 380	401
Bónusz bevételek	746	762	16
Céltartalék felhasználás	325	334	9
Követelések visszaírt értékvesztése	383	107	-276
Korábbi évek kötelezettségeinek leírása, elengedett kötelezettség, elismert hitelezői igény bevétele, peres eljárás megítélt bevétele	118	153	35
Fellelt eszközök	183	-125	-308
Egyéb bevételek	8	9	1
Összesen	5 344	3 760	-1 584

A fent részletezett egyéb bevételekből kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt egyéb bevételeként 508 M Ft szerepelt nyilvántartásainkban.

5.3. Anyag jellegű ráfordítások**5.3.a. Anyagköltségek**

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Alapanyagok költsége	31 988	34 478	2 490
Áram, gáz, víz költségek	952	1 289	337
Üzem- és fűtőanyag költség	354	385	31
Irodaszer, nyomtatvány	36	32	-4
Munkaruha, védőruha	27	25	-2
Hírlap, szakkönyv, újság előfizetés	3	10	7
1 éven belül elhasznált eszközök	33	49	16
Tisztítószer	14	23	9
Egyéb	768	854	86
Összesen	34 175	37 145	2 970

5.3.b. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Működéshez szükséges szolgáltatások (könyvizsgálat, adótanácsadás, jogi tanácsadás, számviteli szolg.)	135	166	31
Bérelti díjak	1 666	1 556	-110
Szállítás, rakodás és raktározás költségei	448	1 227	779
Karbantartási, javítási költségek	231	709	478
Garanciális munkák	220	474	254
Hirdetés, reklám, előfizetési díjak	577	303	-274
Utazással, szállással kapcsolatos költségek	173	206	33
Posta, telefon és internet költségek	114	129	15
Oktatás, továbbképzés	31	54	23
Őrzés	1 549	1 726	177
Hulladékszállítás, csatoma	716	858	142
Takarítás	96	102	6
Futárszolgáltatás	31	35	4
Szakfordítás	19	15	-4
Fénymásolás	8	9	1
Tanácsadás, szakértői díj	688	980	292
Számítástechnikai szolgáltatás	542	774	232
Gépjárműpark üzemeltetés költségei	99	148	49
Egyéb	1 475	2 444	969
Összesen	8 818	11 915	3 097

5.3.c. Egyéb szolgáltatások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Biztosítási díjak	635	407	-228
Bankköltségek	971	1 066	95
Egyéb szolgáltatások	36	28	-8
Összesen	1 642	1 501	-141

5.4. Eladott áruk beszerzési értéke, eladott közvetített szolgáltatások értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke 3.113 M Ft. Az eladott, közvetített szolgáltatások értéke az alvállalkozói teljesítéseket tartalmazza 230.662 M Ft értékben.

5.5. Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Átlagos állományi létszám (fő)	495	562	67
<i>ebből szellemi</i>	463	518	55
<i>fizikai</i>	32	44	12
Béreköltség	11 013	13 254	2 241
Személy jellegű egyéb kifizetés	1 248	1 093	-155
Bérfelrakások	1 713	2 036	323

A személyi jellegű egyéb kifizetések összegéből a reprezentációs célú kifizetések összege 30 M Ft volt.

5.6. Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Ráfordításként elszámolt adók, NAV megállapítás	1 143	1 308	165
Ért. imm.jav., tárgyi eszk., követelés ráf., követelés ÉV kivezetése	0	10	10
Késedelmi kamat, kötbér, kártérítés, bírság	13	1 560	1 547
Káresemény, kárigény ráfordítás	43	91	48
Céltartalék képzés	581	1 948	1 367
Értékvesztés elszámolása	121	16	-105
Elengedett követelés, követelés leírás, behajthatatlan követelés leírása	160	1 387	1 227
Fizetendő bónusz	0	0	0
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítások	45	26	-19
Selejtezés, leltárkülönbözlet	0	2	2
Adományok, visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	153	209	56
Csapatsport támogatás	336	322	-14
Egyéb ráfordítások	323	0	-323
Összesen	2 918	6 879	3 961

5.7. Pénzügyi műveletek bevétele

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Kamatbevétel hitelintézetektől	1 876	4 923	3 047
Egyéb kamatok és kamatjellegű bevételek	44	72	28
Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata	1 354	2 067	713
Egyéb járó kamatok és kamatjellegű bevételek összesen	3 274	7 062	3 788
Árfolyamnyereség deviza ügyleteken	8 491	7 436	-1 055
Egyéb pénzügyi bevétel (skontó)	170	106	-64
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei összesen	8 661	7 542	-1 119
Kapott (járó)osztalék és részesedés összesen	838	248	-590
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	3	3
Összesen	12 773	14 855	2 082

A 2.067 M Ft kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata teljes egészében leányvállalattól származik.

5.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2022	2023	Változás
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
Kamatráfordítás hitelintézetek felé	1 318	1 213	-105
Lízingkamat	11	7	-4
Egyéb kamatok és kamatjellegű ráfordítások	21	0	-21
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön kamata	0	0	0
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 350	1 220	-130
Részesedések értékvesztése	0	0	0
Árfolyamvesztés deviza ügyleteken	7 689	7 338	-351
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai összesen	7 689	7 338	-351
Összesen	9 039	8 558	-481

5.9. A költségszerkezet alakulása

Eredménykimutatás összköltség eljárás alapján

A tétel megnevezése	adatok millió Ft-ban			
	Előző év		Tárgyév	
	M Ft	%	M Ft	%
Nettó árbevétel	306 044	98,23	321 694	98,84
Saját termelésű készletek állományváltozás	0	0,00	0	0,00
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	165	0,05	0	0,00
Bruttó árbevétel	306 209	98,28	321 694	98,84
Egyéb bevétel	5 344	1,72	3 760	1,16
Összes bevétel	311 553	100,00	325 454	100,00
Anyagköltség	34 175	10,97	37 145	11,41
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 818	2,83	11 915	3,66
Egyéb szolgáltatások értéke	1 642	0,53	1 501	0,46
Eladott áruk beszerzési értéke	1 747	0,56	3 113	0,96
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	214 751	68,93	230 662	70,87
Anyagjellegű ráfordítások	261 133	83,82	284 336	87,37
Béreköltség	11 013	3,53	13 254	4,07
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 248	0,40	1 093	0,34
Bérfelrakások	1 713	0,55	2 036	0,63
Személyi jellegű ráfordítások	13 974	4,49	16 383	5,03
Értékcsökkenési leírás	784	0,25	1 036	0,32
Egyéb ráfordítások	2 918	0,94	6 879	2,11
Összes költség és ráfordítás	278 809	89,49	308 634	94,83
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	32 744	10,51	16 820	5,17

6. Mérlegen kívüli tételek

6.1. Bankgarancia

A Társaság a fordulónapon 75 955 M Ft és 181,97 M EUR kibocsátott bankgaranciával rendelkezett.

7. Tájékoztató rész

7.1. Vezető tisztségviselők

A Társaság Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának tagjai tagságukért jövedelemben részesültek, az alábbiak szerint:

- Igazgatóság tagjainak 2023. évi bruttó jövedelme 20 M Ft
- Felügyelőbizottság tagjainak 2023. évi bruttó jövedelme 12 M Ft.

7.2. Részvények bemutatása

A Társaság 1.000 M Ft-os jegyzett tőkéjét az alábbi részvények testesítik meg:

- 1 db 1 M Ft névértékű „A” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény
- 1 db 1 M Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény
- 997 db 1 M Ft, 9 db 100.000 Ft és 10 db 10.000 Ft névértékű „C” sorozatú törzsrészvény,

A Market 51%-os többségi tulajdonosa és anyavállalata a GARHARTT Invest 2014 Zrt. (1023 Budapest Vérhalom utca 12-16. l.ép.), míg kisebbségi tulajdonosa az LMCS Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft. (1123 Budapest, Alkotás út 55-61.) 49%-os szavazati arányt birtokol. A vállalkozáscsoport (MARKET csoport és az anyavállalat GARHARTT Invest 2014 Zrt.) konszolidálását a GARHARTT Invest 2014. (1023 Budapest Vérhalom utca 12-16. l.ép.) végzi.

7.3. Létszám adatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 562 fő, melyből fizikai 44 fő, szellemi 518 fő.

7.4. Az adózott eredmény és a társasági adó alapjának levezetése

M Ft

Adózott eredmény	2023. évi eredmény
Adózás előtti eredmény	23 117
Adóalap növelő tételek	4 559
- Céltartalék képzés miatt ráfordításként elszámolt összeg	1 948
- Számvetési törvény szerint terv szerinti és terven felüli ÉCS, tárgyi eszk.kivez.k.sz.ért.	1 058
- Nem a vállalkozás bevételszerző tevékenységével összefüggő elszámolt költség, ráfordítás	113
- Jogerős határozatban megállapított bírság, késedelmi pótlék	3
- Elévült, valamint bíróság előtt nem érvényesíthető követelések összege	13
- Elengedett követelés összege	1 379
- Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	29
- Elszámolt értékvesztés összege	16
Adóalap csökkentő tételek	1 785
- Korábban képzett céltartalék felhasználás miatt adóévben bevételként elszámolt összeg	334
- Adótörvény szerinti ÉCS és az eszköz kiv. nyilv.tart-i értéke	1 050
- Visszaírt értékvesztés, a követelés bekerülési értékéből a behajthatatlanná vált rész, de legfeljebb a nyilvántartott értékvesztés	107
- Kapott (járó) osztalék	248
- Közhasznú szervezetnek nyújtott támogatás 20%-a, tartós adományozás 40%-a, közfeladatot ellátó felsőoktatási intézmény részére nyújtott támogatás 300%-a	46
Adóalap	25 891
Számított társasági adó	2 337
Adókedvezmény	313
Társasági adó	2 024
Adózott eredmény	21 093

7.5. Tárgyi eszközök és immateriális javak

A Társaság tárgyi eszközeinek és immateriális javainak tárgyévi növekedéseit és csökkenéseit az 1. számú melléklet tartalmazza.

7.6. Cash-flow kimutatás

A Market 2023. évre vonatkozó cash-flow kimutatását a 2. számú melléklet tartalmazza.

7.7. Mutatók a vállalkozás anyagi, vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez

A Társaság helyzetét elemző mutatószámok a kiegészítő melléklet 3. számú mellékletében található.

7.8. ESG Kockázati értékelés, klímavédelem

A Market Építő Zrt. a fenntarthatóságot az üzleti stratégiája fókuszába helyezte. A fenntarthatósági stratégiájának célkitűzései – az ENSZ Fenntartható fejlődési Céljaival összhangban – három pillér mentén kerültek meghatározásra: környezet, társadalom és vállalatirányítás. A környezeti dimenzió belül klímavédelmi törekvéseinek részét képezi az üvegház-kibocsátásainak csökkentése és energiahatékonyságának növelése. Építési munkái során szem előtt tartja a környezettudatos megoldásokat. Vállalati kultúrájába integrálja a zero waste szemléletet, valamint a fenntarthatósági szempontok mentén újratervezi anyaghasználatát. A Társaság elkötelezte magát a klíma- és környezetvédelem ügye mellett.

7.9. Egyéb tájékoztatás

A 2022 februárjában kirobbant orosz-ukrán háborúnak a Társaság üzletmenetére gyakorolt hatását a Menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri. Ezekon a piacokon közvetlenül nincs jelen a Társaság, ezért nincs közvetlen kitétsége, azonban a kialakult krízisnek vannak olyan közvetett gazdasági hatásai, amelyek közvetetten a Csoport működésére és gazdálkodására is kihatással vannak. Az Oroszországgal szemben életbe léptetett gazdasági szankcióknak jelenlegi információink alapján nincs közvetlen hatása a Társaságra. A makrókörnyezeti mutatók romlása úgy, mint az infláció, forint árfolyam változékonysága, és a kamatkörnyezet romlása, finanszírozási nehézségek negatív hatással vannak a Csoport üzletmenetére. A magas kamatok csökkentik a beruházási hajlandóságot, de várhatóan nem jelenthet olyan mértékű árbevétel csökkenést, ami a működést veszélyeztetné. A forint jelentős gyengülése befolyásolhatja a 2024. évi pénzügyi eredményt.

A Csoport Vezetése folyamatosan figyelemmel kíséri a helyzet alakulását, ugyanakkor úgy ítéli meg, hogy a vállalkozás folytatásának elvét nem veszélyezteti, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottnak látja 2024-ben is.

7.10. Az éves beszámoló aláírása

A Market éves beszámolóját Scheer Sándor (1029 Budapest, Rézsú u. 12.) vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2024. április 25.


Scheer Sándor
vezérigazgató

MARKETÉPÍTŐ ZRT

Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének és nettó értékének változása

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték Elsz év Tárgyév				
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Ásorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Záró			
							Tervszámú	Terven felüli			Kisértékű		
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Vagyoni értékű jogok	1 579	258	0	0	1 837	260	340	0	0	600	1 319	1 237	
Szállermi termék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Újzeti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IMMATERIÁLIS JAVAK	1 579	258	0	0	1 837	260	340	0	0	0	600	1 319	1 237
Ingalanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	217	98	0	0	315	9	12	0	0	0	21	208	294
Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 537	102	11	0	3 628	1 661	437	0	10	8	2 100	1 876	1 528
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 439	304	68	0	1 675	956	169	0	68	48	1 145	483	530
Beruházások, felújítások	407	413	762	0	58	0	0	0	0	0	0	407	58
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	5 600	917	841	0	5 676	2 626	618	0	78	56	0	2 974	2 410
Mindösszesen:	7 179	1 175	841	0	7 513	2 886	958	0	78	56	0	4 293	3 647

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

CASH FLOW KIMUTATÁS

Adatok millió Forintban!

	2022.12.31	2023.12.31
I. Működési cash flow	14 206	17 621
(1-13. sorok)		
1a. Adózás előtti eredmény +	36 478	23 117
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,		
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-686	-284
Hitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbözet	-33	-20
Devizás pénzeszközök átértékelése	185	-16
Részeselek átértékelése	0	0
Tőkésített kamat	0	0
Véglegesen átadott, kapott pénzeszközök	0	0
Tértésnélküli eszköz átadás/átvétel	0	0
Kapott osztalék	-838	-248
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	35 792	22 833
2. Elszámolt amortizáció +	784	1 036
3. Elszámolt értékvesztés és visszalás, selejt +	-263	-87
4. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +	256	1 614
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-9	4
6. Szállítói kötelezettség változása +	-2 875	8 177
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	24 458	9 708
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	6 825	400
9. Vevőkövetelés változása +	1 034	3 685
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-16 876	8 294
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-5 435	-10 224
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-2 085	-2 024
13. Fizetett osztalék, részeselek -	-27 400	-25 795
II. Befektetési cash flow	-6 430	-3 586
(14-18. sorok)		
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-5 301	-3 561
15. Befektetett eszközök eladása +	9	9
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	6 774	195
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-8 750	-477
18. Kapott osztalék +	838	248
III. Finanszírozási cash flow	-528	-10 952
(19-26. sorok)		
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-72	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-248	-10 740
27. Egyéb hosszú kötelezettség változása +	-208	-212
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	7 248	3 083
28. Devizás pénzeszközök átértékelése +	-185	16
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+28. sorok) +	7 063	3 099

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

Vagyoni-, pénzügyi- és jövedelmezőségi helyzet bemutatása

VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		M Ft	M Ft	%	%	%
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u>	54 060	56 874			
	Eszközök összesen	226 146	236 923	23,90	24,01	100,42
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u>	157 001	154 740			
	Eszközök összesen	226 146	236 923	69,42	65,31	94,08
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u>	64 555	49 113			
	Befektetett eszközök	54 060	56 874	119,41	86,35	72,32
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u>	64 555	49 113			
	Tárgyi eszközök	2 974	2 410	2170,65	2037,88	93,88
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u>	64 555	49 113			
	Források összesen	226 146	236 923	28,55	20,73	72,62
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u>	94 114	118 531			
	Források összesen	226 146	236 923	41,62	50,03	120,21
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u>	42 220	42 008			
	Források összesen	226 146	236 923	18,67	17,73	94,97
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	136 334	160 539			
	Források összesen	226 146	236 923	60,29	67,76	112,40
Idegen tőke aránya	<u>Idegen tőke</u>	161 591	187 810			
	Források összesen	226 146	236 923	71,45	79,27	110,94
Saját tőke változási mutató	<u>Saját tőke</u>	64 555	49 113			
	Jegyzett tőke	1 000	1 000	6455,50	4911,30	76,08
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u>	226 146	236 923			
	Saját tőke	64 555	49 113	350,32	482,40	137,71

VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		M Ft	M Ft	%	%	%
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u>	306 044	321 694			
	Eszközök összesen	226 146	236 923	1,35	1,36	100,33
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u>	306 044	321 694			
	Tárgyi eszközök	2 974	2 410	102,91	133,48	129,71
Saját tőke fordulatszáma (Tőke forgási sebessége)	<u>Nettó árbevétel</u>	306 044	321 694			
	Saját tőke	64 555	49 113	4,74	6,55	138,16

PÉNZÜGYI HELYZET MUTATÓI

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	<u>157 001</u>	<u>154 740</u>	166,82	130,55	78,26
	Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531			
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u>	<u>150 864</u>	<u>150 469</u>	160,30	126,95	79,19
	Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531			
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök + értékpapírok</u>	<u>76 302</u>	<u>79 401</u>	81,07	66,99	82,63
	Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531			
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	<u>76 302</u>	<u>79 401</u>	81,07	66,99	82,63
	Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531			

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u>	<u>74 562</u>	<u>71 068</u>	79,23	59,96	75,68
	Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531			
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>	<u>136 334</u>	<u>160 539</u>	60,29	67,76	112,40
	Eszközök összesen	226 146	236 923			
Nettó eladósodottság	<u>Kötelezettségek-Követelések</u>	<u>61 772</u>	<u>89 471</u>	95,69	182,17	190,38
	Saját tőke	64 555	49 113			
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u>	<u>32 744</u>	<u>16 820</u>	34,79	14,19	40,79
	Rövid lejáratú kötelezettségek	94 114	118 531			
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u>	<u>48 869</u>	<u>47 004</u>	122,65	96,02	78,29
	Szállítók	39 845	48 952			

EREDMÉNY ÉS JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

EREDMÉNYKATEGÓRIÁK

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
	M Ft	M Ft
Üzemi eredmény	32 744	16 820
Pénzügyi műveletek eredménye	3 734	6 297
Adózás előtti eredmény	36 478	23 117
Adófizetési kötelezettség	2 085	2 024
Adózott eredmény	34 393	21 093

A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		M Ft	M Ft	%	%	%
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>32 744</u>	<u>16 820</u>	10,70	5,23	48,87
	Nettó árbevétel	306 044	321 694			
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>32 744</u>	<u>16 820</u>	50,72	34,25	67,52
	Saját tőke	64 555	49 113			
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>32 744</u>	<u>16 820</u>	14,48	7,10	49,03
	Összes eszköz	226 146	236 923			
Adózott eredmény/Működő tőke	<u>Adózott eredmény</u>	<u>34 393</u>	<u>21 093</u>	54,69	58,25	106,52
	Forgóeszk- rövid lejár. köt.	62 887	36 209			
Árbevétel arányos jövedelmezőség/nyereség (ROS)	<u>Adózott eredmény</u>	<u>34 393</u>	<u>21 093</u>	11,24	6,56	58,35
	Nettó árbevétel	306 044	321 694			
Saját tőke - arányos megtérülés/jövedelmezőség (ROE)	<u>Adózott eredmény</u>	<u>34 393</u>	<u>21 093</u>	53,28	42,95	80,61
	Saját tőke	64 555	49 113			
Eszközarányos jövedelmezőség (ROA)	<u>Adózott eredmény</u>	<u>34 393</u>	<u>21 093</u>	15,21	8,90	58,54
	Összes eszköz	226 146	236 923			
Eszköz megtérülési mutató (ROI)	<u>Adózott eredmény</u>	<u>34 393</u>	<u>21 093</u>	15,21	8,90	58,54
	Összes eszköz	226 146	236 923			

Statistikai számjel: 14776355 4120 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

4.sz. melléklet

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS

Változás indokai	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
Nyitóegyenleg 2023.01.01	1 000			29 162			34 393	64 555
Osztalék				-25 795				-25 795
2022. évi Adózott eredmény				34 393			-34 393	0
Pótbefizetés				-10 740				-10 740
2023. évi Adózott eredmény							21 093	21 093
Záróegyenleg 2023.12.31	1 000	0	0	27 020	0	0	21 093	49 113

adatok M Ft-ban

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS

2023.

market 
ÉPÍTENI SZERETÜNK

Üzleti jelentés 2023

A Market Építő Zrt. (1037 Budapest, Bojtár u. 53.) (továbbiakban: „a MARKET”, vagy „a Társaság”) 2009.06.10-én alakult kedvezményezett átalakulással (kiválással), zártkörű részvénytársaságként 1.000.000 e Ft-os jegyzett tőkével. Jogelőd cég (fennmaradó cég) a Prebeton Zrt. (korábbi nevén: MARKET Építő Zrt., ezt követően WARKET Zrt., majd MARKET International Zrt., végül Prebeton Zrt.). Kedvezményezett átalakulás alapján a tulajdonosi viszonyok változatlan arányban maradtak. 2014-ben a WING Zrt. eladta az 51%-os részesedését a GARHARTT Invest 2014 Zrt. részére, aki ezáltal a Társaság többségi tulajdonosa lett. A MARKET építőipari területen fővállalkozóként, generálkivitelezőként végzi tevékenységét.

A MARKET tevékenysége a következő fő területekre fókuszál:

- logisztikai objektumok, ipari létesítmények
- irodai beruházások
- szállodai beruházások
- kereskedelmi ingatlanok
- sport beruházások.

A 2023-es év legjelentősebb projektjei az alábbiak voltak:

- budapesti irodaházak
- budapesti szállodák
- budapesti lakóingatlanok (társasházak)
- székesfehérvári sportcsarnok
- budapesti és környéki logisztikai központok
- budapesti gyárfejlesztés
- debreceni ipari fejlesztések
- iváncsai gyárépítés
- fóti filmintézet
- felsőzsolcai gyár

A MARKET 2023. évi beszámoló elkészítésekor nagyságrendileg 481 milliárd Forint összegű szerződéssel lekötött munkával rendelkezett 2024-2025. évekre, melyek közül a legjelentősebbek az alábbiak:

- debreceni ipari létesítmények (gyár)
- kecskeméti gyár
- debreceni gyár
- budapesti irodaházak
- iváncsai gyár
- makói gyár
- budapesti lakóingatlanok (társasházak) kivitelezése
- felsőzsolcai gyár

A MARKET a 2023-as üzleti évre vonatkozóan elkészítette éves beszámolóját, mely részletesen bemutatja a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetét a 2023-as évre vonatkozóan.

A MARKET nem vásárolt vissza és nem adott el saját részvényeket.

Az alapítás óta a MARKET forgalma jelentősen és folyamatosan bővült az alábbiak szerint:

Évszám	Forgalom (mFt)	Adózott eredmény (mFt)
1996	2 057	30
1997	3 149	58
1998	4 678	143
1999	6 479	117
2000	7 291	152
2001	6 653	215
2002	8 603	310
2003	15 343	0
2004	17 690	546
2005	21 644	1 085
2006	27 685	1 697
2007	51 190	2 133
2008	66 211	962
2009	17 497	
2009	20 889	686
2010	33 862	1 103
2011	50 905	2 227
2012	35 529	972
2013	38 598	614
2014	49 078	1 188
2015	51 602	179
2016	87 119	2 160
2017	107 310	6 320
2018	138 492	6 818
2019	188 743	7 102
2020	183 488	17 436
2021	289 020	36 539
2022	306 044	34 393
2023	321 694	21 093

Az építőipar 2014-re túl volt a 2008 óta tapasztalt válság éveken, már voltak pozitív várakozások, ami érzékelhető volt mind a beruházási, mind a finanszírozási hajlandóság terén. A MARKET forgalma 2014 óta stabilan, folyamatosan bővült egy év kivételével:

2013	8,64%
2014	27,15%
2015	5,14%
2016	68,83%
2017	23,18%
2018	29,06%
2019	36,28%
2020	-2,78%
2021	57,51%
2022	5,89%
2023	5,11%

A 2024-re vonatkozó üzleti terv készítésekor nagyságrendileg 306,328 mrd forintos forgalommal kalkuláltunk, mely forgalom 90%-a van szerződéssel lefedezve jelenleg.

A Market Építő Zrt-nek nincs tudomása mérleg fordulónapja utáni jelentős eseményről.

A Társaság környezetvédelmi kapcsolatai nincsenek jelentős hatással pénzügyi helyzetére, az építéshelyszíni hulladékgazdálkodást arra szakosodott, a megfelelő jogosítványokkal rendelkező céggel végezteti.

Foglalkoztatáspolitikai

A munkavállalói létszám az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

Év	Fő
2005	75
2006	82
2007	110
2008	133
2009	106
2010	132
2011	156
2012	150
2013	162
2014	175
2015	190
2016	253
2017	287
2018	330
2019	380
2020	417
2021	455
2022	511
2023	562

A beszámoló elkészítésekor a MARKET Építő Zrt. létszáma 575 fő.

A munkaerő felvétel nagyságát a cég forgalma, illetve a folyamatban lévő projektek nagysága, bonyolultsága, munkaerőigénye határozza meg.

Kockázatkezelés

1. Árkockázat

A Beruházó (Megrendelő) a Tervező cég által kidolgozott tervrajzok alapján megpályáztatja az adott épület, építmény generálkivitellezési munkáját. A Társaság az árképzéshez munkanemenként minimum két alvállalkozótól kér ajánlatot. Versenyeztetés során a megrendelő a legmagasabb műszaki tartalomhoz tartozó legalacsonyabb árajánlatot választja ki, figyelembe véve a pályázó cégek piaci megítélését, ismertségét, referenciáit. Költség-haszon elve alapján az árkockázat minimalizálható.

2. Hitelkockázat

A Társaság fordulónapon nem rendelkezik rövid lejáratú banki hitellel. 2021. év végével 42 mrd Ft értékű kötvénykibocsátás szerepel a mérlegben, melyből 2020. évben 22 mrd Ft, 2021. évben 20 mrd Ft értékű kötvénykibocsátás történt. Kötvénykibocsátáshoz kapcsolódóan biztosítékadási kötelezettség nincs. A kötvénykibocsátás vissza nem fizetési kockázata csekély, a társaság hosszú távú nyereséges működése biztosítja a visszafizetését. A kötvénykibocsátás forintban történt, a kamata fixen meghatározott, nem kapcsolódik hozzá deviza-árfolyamkockázat.

3. Kamatkockázat

A Társaság 2023. év végével rendelkezik adott kölcsönrel. A Társaság csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező társaságoknak nyújt likviditási célú kölcsönt, így minimális a vissza nem fizetés kockázata, a kamatok meg nem térülésének kockázata csekély.

4. Likviditás és cash flow kockázat

Egy cég pénzügyi helyzetének megítélésében az egyik legfontosabb kritérium a vállalat pénzügyi likviditása. A likviditási mutatók arra engednek következtetni, hogy az adott vállalat milyen mértékben képes visszafizetni az esedékes rövid lejáratú (12 hónapnál rövidebb) tartozását.

A Társaság likviditása erős, esedékes fizetési kötelezettségeinek minden időpontban a megkövetelt határidőre eleget tud tenni.

Ezt bizonyítják az alábbi, 2023. évre számolt mutatók is:

Likviditási mutató I. = Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek = 1,3

Elfogadható értéként az 1-1,5-ös értéket tartják, míg a 2-es érték már minden iparágban elfogadott és megfelelő.

Likviditási mutató II. (gyors ráta) = (Forgóeszközök-Készletek) / (Rövid lejáratú köt.) = 1,3

Ez a mutató a vállalat gyorsfizető képességét mutatja, értéke 1-1,2-től már elfogadható, jó. Az 1-nél nagyobb mutatók mindenképpen erős fizetőképességet jeleznek.

Pénzhányad = Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek = 0,67

Cash flow kockázat a működési pénzáram vonatkozásában fellépő kockázatok (árbevétel változásból, fix költség változásából, változó költség változásából, forgótőke változásából).

Üzleti jelentés

A Társaság működése stabil, hatékony, eredményes, a működéséhez szükséges pénzforrást az alaptevékenységéből finanszírozza. A Társaság szállítói tartozását határidőre rendezi, a vevői köréről elmondható, hogy „jól fizetők”.

A Társaság alvállalkozók bevonásával végzi generálkivitelezői tevékenységét, ezért a tárgyi eszközök beszerzése a társaság méretéhez képest nem jelentős.

Árbevétel arányos üzleti eredmény = Üzemi, üzleti tev. eredménye / Nettó árbevétel = 5,2%

Árbevétel arányos eredmény = Adózás előtti eredmény / Nettó árbevétel = 7,2%

Fedezeti ügylet politika

A Társaság bizonyos projekteket devizában, elsősorban euróban szerződik le. A Társaság törekszik az árfolyamváltozásból eredő kockázat minimalizálására, ezért fedezeti céllal határidős devizaeladást köt a projekt nettó euró pénzbevételére. A termin határidő (lejárat napja) a várható végszámla fizetési határideje (projekt zárása). A Társaság minden rész-teljesítésnél zárhatja a pozíciót egy ellentétes spot vételi ügylettel. A módszer előnye, hogy így az esetleges pontatlan vevői utalás (időpontra és összegre) nem befolyásolja a megkötött határidős eladási pozíciót. Az árfolyamkülönbség a határidős eladási és vételi pozíció árfolyamok különbszetéből adódik, kötjegyekkel, bankkivonattal egyeztethető.

Budapest, 2024. április 25.



Market Építő Zrt.