Market Építő Zrt.

Összevont (konszolidált) éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés

2021. december 31.

Deloitte Könyvvizsgáló
és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest,
Dózsa György út 84/C
Levélcím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.hu

Bejegyezve:
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Market Építő Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a Market Építő Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport") 2021. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített összevont (konszolidált) mérlegből – melyben az eszközök összesen 214.309 M Ft, az adózott eredmény 44.241 M Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a a Csoport 2021. december 31-én fennálló együttes vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó együttes 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége*" szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló 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.

Egyéb információk: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2021. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*" szakaszában az összevont (konszolidált) éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az összevont (konszolidált) éves beszámolónak 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 összevont (konszolidált) üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2021. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2021. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A fentieken túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az összevont (konszolidált) 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 összevont (konszolidált) éves beszámolóért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak 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 összevont (konszolidált) 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 Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az összevont (konszolidált) 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 összevont (konszolidált) éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport 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 összevont (konszolidált) éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport 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 összevont (konszolidált) éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

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

Budapest, 2022. június 22.

.....	.....
Horváth Tamás	Kovács Andrea
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.	Kamarai tag könyvvizsgáló
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.	Tagszám: 003950
Nyilvántartási szám: 000083	

1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 3 8 3

Cégjegyzékszám

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

a vállalkozás megnevezése

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

a vállalkozás címe, telefonszáma

2021. december 31.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Dátum: *Budapest, 2022. május 31.*

14776355-4120-114-01
Statisztikai számjel
01 10 046383
Cégjegyzék száma

MÉRLEG "A" változat Eszközök (aktívák)
Az üzleti év mérlegforduló napja: 2021. december 31.

adatok millió Ft-ban

Sorszám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1.	**A. Befektetett eszközök**	**39 689**	**48 521**
2.	**I. IMMATERIÁLIS JAVAK**	**277**	**271**
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	100	60
4.	2. Kisérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5.	3. Vagyoni értékű jogok	120	207
6.	4. Szellemi termékek	57	4
7.	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
10.	**II. TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**20 352**	**26 239**
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	8 215	13 236
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	6 653	7 604
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, gépek	743	877
14.	4. Tenyészállatok	0	0
15.	5. Beruházások, felújítások	4 706	3 747
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	35	775
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
18.	**III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK**	**19 060**	**22 011**
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	13 012	14 568
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	2 718	1 927
23.	5. Egyéb tartós részesedés	3	3
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	0	0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	1 899	2 075
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	2 011
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
28.	10. Tőkekonszolidációs különbözet	1 428	1 427
29.	*- leányvállalatokból*	*1 428*	*1 427*
30.	*- társult vállalkozásokból*	*0*	*0*
31.	**B. Forgóeszközök**	**120 413**	**154 725**
32.	**I. KÉSZLETEK**	**7 021**	**7 363**
33.	1. Anyagok	1 301	2 868
34.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
35.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
36.	4. Késztermékek	140	640
37.	5. Áruk	82	48
38.	6. Készletre adott előlegek	5 498	3 807
39.	**II. KÖVETELÉSEK**	**39 044**	**62 526**
40.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	34 562	52 947
41.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	228	134
42.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	241	2 671
43.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	11	37
44.	5. Váltókövetelések	0	0
45.	6. Egyéb követelések	4 002	6 651
46.	7. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0	86
47.	**III. ÉRTÉKPAPÍROK**	**0**	**0**
48.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
49.	2. Egyéb részesedés	0	0
50.	3. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
51.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52.	**IV. PÉNZESZKÖZÖK**	**74 348**	**84 836**
53.	1. Pénztár, csekkek	47	26
54.	2. Bankbetétek	74 301	84 810
55.	**C. Aktív időbeli elhatárolások**	**6 037**	**11 063**
56.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 133	9 891
57.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	904	1 172
58.	3. Halasztott ráfordítások	0	0
59.	**ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN:**	**166 139**	**214 309**

Budapest, 2022. május 31.

A vállalkozás vezetője

14776355-4120-114-01
Statisztikai számjel
01 10 046383
Cégjegyzék száma

MÉRLEG "A" változat **Források (passzívák)**
Az üzleti év mérlegforduló napja: 2021. december 31.

adatok millió Ft-ban

Sorszám	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
60.	**D. Saját tőke**	**25 358**	**63 774**
61.	**I. JEGYZETT TŐKE**	**1 000**	**1 000**
62.	*Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken*	*0*	*0*
63.	**II. JEGYZETT, DE MÉG NEM FIZETETT TŐKE**	**0**	**0**
64.	**III. TŐKETARTALÉK**	**0**	**0**
65.	**IV. EREDMÉNYTARTALÉK**	**10 592**	**20 087**
66.	**V. LEKÖTÖTT TARTALÉK**	**0**	**0**
67.	**VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK**	**0**	**0**
68.	**VII. ADÓZOTT EREDMÉNY**	**15 863**	**44 241**
69.	**VIII. LEÁNYVÁLLALATI SAJÁTTŐKE-VÁLTOZÁS (+)**	**-2 557**	**-2 248**
70.	**IX. KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK (+)**	**0**	**0**
71.	*adósságkonszolidálás különbözetéből*	*0*	*0*
72.	*közbenső eredmény különbözetéből*	*0*	*0*
73.	**X. KÜLSŐ TAGOK (MÁS TULAJDONOSOK) RÉSZESEDÉSE**	**460**	**694**
74.	**E. Céltartalékok**	**630**	**1 257**
75.	1. Céltartalék a várható kötelezettségre	597	457
76.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	5	1
77.	3. Egyéb céltartalék	28	799
78.	**F. Kötelezettségek**	**118 307**	**123 301**
79.	**I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK**	**312**	**315**
80.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
81.	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedésű viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
82.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
83.	4. Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból	312	315
84.	**II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**	**46 457**	**46 355**
85.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	7	0
86.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
87.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	42 000	42 000
88.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	2 861	2 683
89.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
90.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
91.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
92.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 589	1 672
93.	**III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**	**71 538**	**76 631**
94.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	594
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	7 302	686
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	32 240	19 755
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	27 962	48 976
98.	5. Váltótartozások	0	0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	246	208
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	7	0
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	72	356
102.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 709	6 056
103.	9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	0	0
104.	**G. Passzív időbeli elhatárolások**	**21 844**	**25 977**
105.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	16	0
106.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 206	21 645
107.	3. Halasztott bevételek	2 622	4 332
108.	**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN**	**166 139**	**214 309**

Budapest, 2022. május 31.

A vállalkozás vezetője

14776355-4120-114-01
Statisztikai számjel
01 10 046383
Cégjegyzék száma

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat
Az üzleti év mérlegforduló napja: 2021. december 31.

adatok millió Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	188 726	298 282
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	1	0
I.	**Értékesítés nettó árbevétele**	**188 727**	**298 282**
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-857	509
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	597
II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke**	**-857**	**1 106**
III.	**Egyéb bevételek**	**1 307**	**3 213**
	Ebből: visszaírt értékvesztés	*154*	*98*
III/A.	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	0	0
05.	Anyagköltség	27 128	43 733
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 516	12 175
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 285	1 711
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	532	980
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	110 155	178 321
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások**	**147 616**	**236 920**
10.	Bérköltség	12 940	15 455
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	816	930
12.	Bérjárulékok	2 434	2 824
V.	**Személyi jellegű ráfordítások**	**16 190**	**19 209**
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	**1 711**	**1 959**
VII.	**Egyéb ráfordítások**	**3 240**	**4 756**
	Ebből:értékvesztés	*108*	*79*
VII/A.	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0	0
A.	**ÜZEMI(ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG eredménye**	**20 420**	**39 757**
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	*0*	*0*
13/a.	Kapott osztalékok társult vállalkozástól	0	0
13/b.	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	2 833
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	*0*	*0*
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek , árfolyamnyereségek	0	4 460
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	*0*	*0*
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	352	659
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott	*36*	*208*
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 153	3 732
VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei**	**4 505**	**11 684**
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	20	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	*0*	*0*
19.	Befeketett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások , árfolyamveszteségek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	*0*	*0*
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	878	1 380
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	*37*	*4*
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	*0*	*0*
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 353	2 958
IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai**	**8 251**	**4 338**
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE**	**-3 746**	**7 346**
E.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY**	**16 674**	**47 103**
XII.	Adófizetési kötelezettség	811	2 948
XII/A.	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (+)	0	0
XIII.	Konszolidáció miatti (számított) társaságiadó különbözet	0	-86
F.	**ADÓZOTT EREDMÉNY**	**15 863**	**44 241**

Budapest, 2022. május 31.

A vállalkozás vezetője

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
(Konszolidált)

2021.

market
ÉPÍTENI SZERETÜNK

1. A konszolidációba bevont társaságok

A MARKET Építő Zrt. 2014. január 1-től a Szt. 40.§, illetve 115.§-a értelmében konszolidált éves beszámolót is készít. A konszolidálásba bevont társaságok az alábbiak:

- Market Építő Zrt.
- Moratus Szerkezetépítő Kft.
- Vilati Szerelő Zrt.
- OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.
- Prebeton Zrt.
- Lean Tech Kft.
- Market Épületszerviz Kft.
- Property Market Kft.
- MFW Szakipari Kft. (korábbi nevén: Market Oroszország Kft.)
- Meritus Group Tanácsadó Zrt.
- Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.
- Inerttt Kft.
- Valép Padló Zrt.
- Market Asset Management Zrt.
- Blue Urban Elegant Kft.
- MAM Buda Project Kft.
- MAM Bem Center Kft.
- Filmstudios Group Zrt.
- King Studios AM Kft.
- MCM Beton Kft. (tőkerészesedés arányában történő bevonás)
- Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt. (tőkerészesedés arányában történő bevonás)

1.1. A MARKET Építő Zrt, mint anyavállalat bemutatása

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

A Market Építő Zrt. (későbbiekben „a Market", vagy „a Társaság") 2009.06.10-én alakult kedvezményezett átalakulással (kiválással), zártkörű részvénytársaságként 1.000.000 eFt-os jegyzett tőkével. Jogelőd cég (fennmaradó cég) a MARKET International Zrt. (korábbi nevén: MARKET Építő Zrt., majd WARKET Z rt.), 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.
A Market építőipari területen fővállalkozóként, generálkivitelezőként végzi tevékenységét.

A Társaság külföldi fióktelephellyel rendelkezik Oroszországban.

A fióktelep neve:	„Market Építő Zrt fióktelepe"
Székhelye:	398059 OF, Lipeck, Pervomajszkaja utca, 55 .
Adószáma:	9909373197

1. 2. A Társaság tulajdonosi struktúrája - 2021. december 31-ei állapot szerint - az alábbi:

Név	Székhely	Tulajdonosi részarány
Garhartt Invest 2014 Zrt	Budapest	51,00%
LMCS Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.	Budapest	49,00%
Összesen		**100,00%**

A Társaság alaptőkéje összesen 1.018 db részvényből áll. 1 db egyenként 1.000.000,-Ft névértékű, osztalékelsőbbségre jogosító **A** sorozatú részvényből, 1 darab 1.000.000,-Ft névértékű osztalékelsőbbségre jogosító **B** sorozatú részvényből, 997 db 1.000.000,-Ft névértékű **C** sorozatú törzsrészvényből, 9 db 100.000,-Ft névértékű **C** sorozatú törzsrészvényből, 10 db 10.000,-Ft névértékű **C** sorozatú törzsrészvényből.
Többségi befolyással rendelkező tag, részvényes:
GARHARTT Invest 2014 Zrt. (1023, Budapest, Vérhalom utca 12-16. I.ép.

1.3. Tevékenységi kör

A tevékenységi kört a Társaság Alapító Okirata TEÁOR besorolás szerinti tevékenységeknek megfelelő bontásban tartalmazza.

A Társaság főtevékenysége lakó és nem lakó épület építése.

1.4. A társaság szervei

A Társaság legfőbb szerve a közgyűlés.

A Társaság ügyvezető szerve az igazgatóság, amelynek tagjait a közgyűlés választja. A közgyűlést az igazgatóság hívja össze évente legalább egy alkalommal.

A Társaságnál felügyelőbizottság is működik. A felügyelőbizottság folyamatosan figyelemmel kíséri az ügyvezetést, ellenőrzi és vizsgálja az üzletpolitikai döntéseket.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A Társaság könyvvizsgálója: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgálatért felelős személy: Kovács Andrea (kamarai tsz: 003950).

1.5. A Társaság leányvállalatai

Tárgyévben a Szt. 118.§ alapján a MARKET Építő Zrt. leányvállalatai közül a következők teljes körűen kerültek bevonásra:

- Moratus Szerkezetépítő Kft.
- Vilati Szerelő Zrt. (jogelőd: Vilati Szerelő Kft.)
- OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.
- Prebeton Zrt.
- Lean Tech Kft. (volt Lipmark Kft.)
- Market Épületszerviz Kft.
- Property Market Kft.

- MFW Szakipari Kft. (korábbi nevén: Market Oroszország Kft.)
- Meritus Group Tanácsadó Zrt.
- Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.
- Inerttt Kft.
- Valép Padló Kft.
- Market Asset Management Zrt.
- Blue Urban Elegant Kft.
- MAM Buda Project Kft.
- MAM Bem Center Kft.
- Filmstudios Group Zrt.
- King Studios AM Kft.

A fentiek értelmében a leányvállalatok egyedi éves beszámolóinak mérleg és eredménykimutatás tételei maradéktalanul összevonásra kerültek az anyavállalat éves beszámolója mérlegének és eredménykimutatásának megfelelő adataival. Az így összevont adatokban lévő halmozódások kiszűrésre kerültek.

1.5.1. Moratus Szerkezetépítő Kft.

A Társaság	neve	MORATUS Szerkezetépítő Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	13327824-2-41
	cégjegyzék száma	01-09-729632

A MORATUS Szerkezetépítő Kft. (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 2004-ben kezdte meg. A Társaság alaptevékenysége: egyéb speciális szaképítés, szerkezetépítés. A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 2008-ban végrehajtott tőkeemelés következtében a korábbi 3.000 eFt-ról 100.000 eFt-ra, 2019-ben pedig 110.000 eFt-ra változott.
A társaság vezető tisztségviselői 2017. november 21-től Sónicz Tamás és 2012. december 13-tól Kalkopulosz Attila ügyvezetők, akik jogosultak az éves beszámoló aláírására.

1.5.2. Vilati Szerelő Zrt.

A Társaság	neve	VILATI Szerelő Villanyszerelő és Ipari Automatizálási Zrt.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	25440661-2-41
	cégjegyzék száma	01-10-048698

A VILATI SZERELŐ Zrt. (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 2003-ban kezdte meg. A Társaság alaptevékenysége: villanyszerelés. A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működött 2016.01.07-ig, a törzstőke nagysága egy 2012-ben végrehajtott tőkeemelés következtében a korábbi 30.000 eFt-ról 40.000 eFt -ra változott. A Társaság 2016.01.07-i fordulónappal átalakult zárt körű részvénytársasággá. Az átalakulás során a Társaság jegyzett tőkéje 40.000 eFt-ról 100.000 eFt-ra emelkedett.

1.5.3. OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.

A Társaság	neve	OKM Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	11313667-2-44
	cégjegyzék száma	01-09-913316

Az OKM Kft (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 1996-ban kezdte meg. A Társaság alaptevékenysége: Folyadék szállítására szolgáló közmű építése. A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 3.000 eFt.

1.5.4. Prebeton Zrt. (korábbi nevén: Market International Zrt.)

A Társaság	neve	Prebeton Zrt.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	12097593-2-41
	cégjegyzék száma	01-10-046330

A Prebeton Zrt. (későbbiekben „a Társaság", korábbi nevén: MARKET Építő Zrt., majd WARKET Zrt., majd Market International Zrt.) 1996-ban zártkörű részvénytársaságként került megalapításra két magánszemély által, 10.000 eFt-os jegyzett tőkével, melyet 2020.12.16-án 20.000 eFt-ra emelték.
2015-ben a Társaság egyedüli részvényese a MARKET Építő Zrt. lett.
A Társaság fő tevékenységi köre: Építési betontermék gyártása.

1.5.5. Lean Tech Kft. (volt Lipmark Kft.)

A Társaság	neve	Lean Tech Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	23746820-2-41
	cégjegyzék száma	01-09-976350

A Lean Tech Kft. (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 2011-ben kezdte meg. A társaság fő tevékenységi köre a mérnöki tevékenység és műszaki tanácsadás.
A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működik. A Társaság törzstőkéje 2016.04.04-én 3.000 eFt-ról 20.000 eFt-ra emelkedett, a tőkeemeléssel új tagként belépett Keszthelyi Kristóf, üzletrésze a Társaság törzstőkéjének 25%-át testesíti meg. A Társaság 2016.03.24-től Lean Tech Mérnökiroda Kft. néven működik tovább.

1.5.6. Market Épületszerviz Kft.

A Társaság	neve	Market Épületszerviz Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	12254550-2-41
	cégjegyzék száma	01-09-569362

A Market Épületszerviz Kft.-t (későbbiekben „a Market", vagy „a Társaság") 1997. május 30-án alapította három magánszemély 1.020 e Ft-os jegyzett tőkével. 2000. augusztus 18-tól a Társaság jegyzett tőkéje 3.000 e Ft-ra emelkedett. A jegyzett tőke teljes egészében készpénz befizetésével teljesült, apport nincs. A Kft-ben 2002. november 26-tól a WING Zrt. (1095 Budapest, Máriássy u. 7.) többségi irányítást biztosító befolyást szerzett a törzsbetétek 51 %-os megvételével. A Társaságban, 2014. november 10-től többségi tulajdoni részesedést szerzett a GARHARTT Invest 2014 Zrt. (1023, Budapest, Vérhalom utca 12-16. I.ép.) a WING Zrt. tulajdonrészének megvásárlásával. 2015-ben a Társaság egyedüli tulajdonosa a MARKET Építő Zrt. lett. A Társaság fő tevékenységi köre: Lakó- és nem lakó épület építése.

1.5.7. Property Market Kft.

A Társaság	neve	Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.
	székhelye	1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. lház. 7. em.
	adószáma	25293809-2-43
	cégjegyzék száma	01-09-206694

A Property Market Ingatlanfejlesztő Kft. (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 2015-ben kezdte meg. A Társaság főtevékenysége: mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás. A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működik. A Market Építő Zrt. a Társaságban lévő üzletrészének 40%-át 2016.04.19-én eladta a Constellation Hungary S.A-nak. A tagok a Társaság törzstőkéjét 2016.04.20-án 3.000 e Ft-ról 100.000 eFt-ra emelték. A Market Építő Zrt. 2020.12.15-én a 40% tulajdonrész megvásárlásával ismét a Társaság egyedüli tulajdonosa lett (100%-os tulajdonrész).

1.5.8. MFW Szakipari Kft. (korábbi nevén: Market Oroszország Kft.)

A Társaság	neve	MFW Szakipari Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	23138113-2-41
	cégjegyzék száma	01-09-954751

A Társaság 2011. április 04-én alakult, kiválással a Warket Zrt-ből (adószám:12097593-2-44, székhely: 1037. Budapest, Bojtár u. 41-47.). A társaságban 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik a Prebeton Zrt. A Társaság alaptevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. 2022.02.09-étől a Társaság főtevékenysége: Lakó- és nem lakó épület építése. A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 1.000 e Ft, 2016.02.23-tól 3.000 eFt.

1.5.9. Meritus Group Tanácsadó Zrt.

A Társaság	neve	Meritus Group Zrt.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	25393624-2-41
	cégjegyzék száma	01-10-048618

A Meritus Group Zrt. (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 2015-ben kezdte meg. A Társaság alaptevékenysége: vagyonkezelés (holding). A Társaság zártkörű részvénytársaságként működik, a törzstőke nagysága 200.000 e Ft. Szavazati jog alapján a cég többségi tulajdonosa a MARKET Építő Zrt.

1.5.10. Market Asset Management Zrt.

A Társaság	neve	Market Asset Management Zrt.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	27287927-2-43
	cégjegyzék száma	01 10 140644

A Market Asset Management Zrt. (későbbiekben „a Társaság") 2019. december 13-án alakult 10.000.000 eFt törzstőkével, melyet 2020. évben 11.000.000 eFt-ra emeltek. A Társaságban 100%-os tulajdoni részesedéssel a Market Építő Zrt. rendelkezik. A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 6810'08 – Saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Cégjegyzésre jogosultak Scheer Sándor önállóan, dr Bacsa György és Makra Sándor együttesen.

1.5.11. Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.

A Társaság	neve	Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	26088402-2-43
	cégjegyzék száma	01-09-301222

A Társaság 2017. június 29-én alakult, egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként. A Társaságban 100%-os tulajdoni részesedéssel a Market Építő Zrt. 100%-os tulajdonában lévő Market Asset Management Zrt. rendelkezik. A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 6820'08 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Cégjegyzésre jogosultak Scheer Sándor és Makra Sándor, mindketten önállóan.

1.5.12. InerTTT Kft.

A Társaság	neve	INERTTT Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár utca 51.
	adószáma	26512312-2-41
	cégjegyzék száma	01 09 329552

Az InerTTT Kft. (későbbiekben „a Társaság") tevékenységét 2018-ban kezdte meg 131.881 eFt törzstőkével, a TÁPEGYSÉG Ipari Szolgáltató Kft-ből (asz: 10595631-2-43, székhely: 1123 Budapest, Alkotás út 55-61.), mint jogelődből 2018.09.30. nappal történt kiválással.
A Társaságban 100%-os tulajdoni részesedéssel a Market Építő Zrt. rendelkezik. A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 3832'08 Hulladék újrahasznosítása.
A Társaság vezető tisztségviselője 2018.09.30-tól Suga János.

1.5.13. Valép Padló Kft.

A Társaság	neve	Valép Padló Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár utca 51.
	fióktelepe	6090 Kunszentmiklós, V. kerület 24.
	adószáma	26748405-2-41
	cégjegyzék száma	01-09-380898

A Valép Padló Kft. (későbbiekben „a Társaság") 2019. május 27-én alakult 3.000 eFt törzstőkével, melyet 2019.07.03-án 60.030 eFt-ra emeltek. A Társaságban 33,33%-os tulajdoni részesedéssel a Market Építő Zrt. rendelkezik, de a társasági szerződés értelmében döntő irányítási, ellenőrzési joga van. A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 4120'08 – Lakó- és nem lakó épület építése. Cégjegyzésre jogosultak Valkai Tamás és Boros Gergely együttesen.

1.5.14. Blue Urban Elegant Kft.

A Társaság	neve	Blue Urban Elegant Kft.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	26539915-2-43
	cégjegyzék száma	01-09-331038

A Társaság 2018. november 3-án alakult, egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként. A Társaság 80%-os üzletrészét 2018. november 8-án az LMCS Kft.-től megvásárolta a HIGH YIELD Vagyonkezelő Zrt., majd 2019. február 19-én visszavásárolta azt, így újból az LMCS Kft. volt a 100%-os tulajdonosa. A Társaság 100%-os üzletrészét 2020. november 27-én megvásárolta a Market Asset Management

Zrt., amelynek 100%-os tulajdonosa a Market Építő Zrt. Jegyzett tőke összege 5.000 eFt. A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 6820'08 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Cégjegyzésre jogosultak Scheer Sándor és Makra Sándor, mindketten önállóan.

1.5.15. MAM Buda Project Kft.

A Társaság	neve	MAM Buda Project Kft.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	25513822-2-43
	cégjegyzék száma	01-09-279480

A Társaság 2016. március 9-én alakult, egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként. A Társaságot 2019. február 22-én a HB Reavis GROUP B.V.-től megvásárolta a HIGH YIELD Vagyonkezelő Zrt., mint többségi és a BLUE URBAN ELEGANT Kft., mint kisebbségi tulajdonos. 2020. március 31-én a tulajdonosi szerkezet megváltozott 50-50%-ra, majd 2020. november 27-én a BLUE URBAN ELAGANT Kft. lett a Társaság 100%-os tulajdonosa. A BLUE URBAN ELEGANT Kft. 100%-os üzletrészét szintén 2020. november 27-én megvásárolta a Market Asset Management Zrt., amelynek 100%-os tulajdonosa a Market Építő Zrt. Jegyzett tőke összege 4.000 eFt. A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 6820'08 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Cégjegyzésre jogosultak Scheer Sándor és Makra Sándor, mindketten önállóan.

1.5.16. MAM Bem Center Kft.

A Társaság	neve	MAM Bem Center Kft.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	27437294-2-43
	cégjegyzék száma	01-09-390067

A Társaság 2021. szeptember 6-án alakult, egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként. A Társaság 99,9%-os üzletrészét 2021. november 30-án a Market Asset Management Zrt.-től megszerezte a MAM BUDA PROJECT Kft. apport útján végrehajtott ázsiós tőkeemeléssel, majd 2021. december 6-án ezt a 99,9%-os részesedést kivásárolta a Market Asset Management Zrt., így ő lett a társaság 100%-os üzletrészének birtokosa.
A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 6820'08 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Cégjegyzésre jogosultak Scheer Sándor és Makra Sándor, mindketten önállóan.

1.5.17. Filmstudios Group Zrt.

A Társaság	neve	Filmstudios Group Zrt.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	29218031-2-43
	cégjegyzék száma	01-10-141324

A Társaság 2021. április 14-én alakult, egyszemélyes zártkörű részvénytársaságként. A Társaság 100%-os üzletrészét 2021. szeptember 15-én az Market Asset Management Zrt.-től megvásárolta a BLUE URBAN ELEGANT Kft., amely társaság 100%-os üzletrészének birtokosa a Market Asset Management Zrt., amelynek 100%-os tulajdonosa a Market Építő Zrt., amelynek pedig többségi tulajdoni részét a GARHARTT Invest 2014 Zrt. 2014. november 10-én megvásárolta, így közvetett módon a Filmstudios Group Zrt. többségi tulajdonosa.
A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 6420'08 – Vagyonkezelés (holding). Cégjegyzésre jogosult Scheer Sándor önállóan.

1.5.18. King Studios AM Kft.

A Társaság	neve	King Studios AM Kft.
	székhelye	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.
	adószáma	29249558-2-43
	cégjegyzék száma	01-09-384422

A Társaság 2021. április 30-án alakult, egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként. Egyedüli tagjának - Filmstudios Group Zrt. - 100%-os üzletrészét 2021. szeptember 15-én az Market Asset Management Zrt.-től megvásárolta a BLUE URBAN ELEGANT Kft., amely társaság 100%-os üzletrészének birtokosa a Market Asset Management Zrt., amelynek 100%-os tulajdonosa a Market Építő Zrt., amelynek pedig többségi tulajdoni részét a GARHARTT Invest 2014 Zrt. 2014. november 10-én megvásárolta, így közvetett módon a Filmstudios Group Zrt. többségi tulajdonosa.
A Társaság főtevékenységi köre (TEÁOR száma): 5911'08 – Film-, video-, televízióműsor-gyártás. Cégjegyzésre jogosultak Scheer Sándor és Makra Sándor, mindketten önállóan.

1.5.19. Részesedés változása

A MARKET Építő Zrt. leánycégeiben szerzett részesedései bázisévről tárgyévre az alábbiak szerint változott:

Leánycég neve	2020. december 31.	2021. december 31.	változás
Moratus	98,50%	98,50%	0,00%
Vilati	56,64%	56,64%	0,00%
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	60,00%	60,00%	0,00%
Lean Tech Kft.	75,00%	75,00%	0,00%
Market Épületszerviz Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Prebeton Zrt.	100,00%	100,00%	0,00%
MFW Szakipari Kft. (korábbi nevén: Market Oroszország Kft.)	100,00%	100,00%	0,00%
Meritus Group Zrt.	11,50%	11,50%	0,00%
Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Bojtár 53 Ingatlanhasznosító Kft.	100,00%	0,00%	-100,00%
Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Inerttt Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Valép Padló Kft.	33,33%	33,33%	0,00%
MAM Zrt.	100,00%	100,00%	0,00%
MAM BUDA PROJECT Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
BLUE URBAN ELEGANT Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
MAM BEM Center Kft.	0,00%	100,00%	100,00%
Filmstudios Group Zrt.	0,00%	100,00%	100,00%
King Studios AM Kft.	0,00%	100,00%	100,00%

1.5.20. Fordulónap után a mérlegkészítésig történt jelentős részesedés változás

Fordulónap után a mérlegkészítésig jelentős részesedés változás nem történt.

1.6 Közös vezetésű vállalkozások

Tárgyévben a Szt. 118.§ alapján a MARKET Építő Zrt. az alábbi közös vezetésű vállalkozásokat tőkerészesedés arányában vonta be:

1.6.1. MCM Beton Kft.

A Társaság	neve	MCM Beton Kft.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	25720138-2-41
	cégjegyzék száma	01-09-285531

Az MCM Beton Kft. (későbbiekben „Társaság") 2016. július 18-án alakult korlátolt felelősségű társaságként 10.000 e Ft-os jegyzett tőkével, a MORATUS Szerkezetépítő Kft. és a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Kft. közös vezetésű vállalataként. A Fővárosi Cégbíróság a Társaságot 2016. július 28.-ai hatállyal bejegyezte. A Társaság alaptevékenysége: előre kevert beton gyártása. Cégjegyzésre jogosultak Suga János Péter és Székely Béla együttesen.

1.6.2. Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.

A Társaság	neve	Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.
	székhelye	1037 Budapest, Bojtár u. 51.
	adószáma	27561436-2-41
	cégjegyzék száma	01-10-141696

A Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt. (későbbiekben „Társaság") 2021. december 14-én alakult zárt körű részvénytársaságként 5.100 e Ft-os jegyzett tőkével közös vezetésű vállalatként. A Fővárosi Cégbíróság a Társaságot 2022. december 28.-ai hatállyal bejegyezte. A Társaság alaptevékenysége: 8532'08 Szakmai középfokú oktatás.

2. Az összevont mérleg és eredménykimutatás összeállításánál alkalmazott mérlegértékelési eljárások

A MARKET cégcsoport (későbbiekben „a Csoport") konszolidált számviteli politikáját a számvitelről szóló 2000. évi C. sz. törvényben (továbbiakban: Szt.) előírt szabályok figyelembevételével az anyavállalat számviteli politikája alapján határozta meg. Célja, hogy a törvények betartása mellett megbízható, valós képet szolgáltasson a vállalkozásról, egyben biztosítsa a vállalkozás eredményes vezetéséhez szükséges információkat és adatokat.
Tartalmazza mindazokat a módszereket, eljárásokat, szabályokat, előírásokat, amelyeket tevékenysége során tartósan alkalmaz, érvényesít.

A konszolidált éves beszámoló készítése során alkalmazott legfontosabb elvek és módszerek a következők:

- A konszolidált éves beszámoló mérlegfordulónapja 2021. év december 31-e, a mérlegkészítés időpontja 2022. május 31.
- 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.
- Az összevont éves beszámoló mérlegében a befektetett eszközöket és forgóeszközöket a bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéken értékeltük, módosítva azok értékét az alkalmazott értékcsökkenésekkel, értékvesztésekkel.

- Ha a vásárolt anyag, áru beszerzési ára magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken mutatjuk ki a készlet értékének a csökkentésével, értékvesztés elszámolása mellett az egyéb ráfordításokkal szemben.
- A befektetett eszközeink közül az immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartamát a használatbavételkor határozzuk meg. Az értékcsökkenést a hasznos élettartam alatt, az eszközök bekerülési (előállítási, beszerzési) bruttó értéke alapján, lineáris leírási módszer alkalmazásával állapítjuk meg. Az értékcsökkenés az eszközökre a havi zárlati munkák részeként kerül rögzítésre az analitikus nyilvántartásban, valamint a megfelelő főkönyvi számlán. A konszolidált befektetési tükröt a 1. sz. mellékletben szemléltetjük.
- A kis értékű - 200 eFt egyedi beszerzési, előállítási érték alatti - immateriális javak és tárgyi eszközök bekerülési értékét használatbavételkor egy összegben számoljuk el értékcsökkenési leírásként.
- A konszolidálás előkészítése során a csoport tárgyi eszközeire vonatkozóan az anyavállalatnál, a MARKET Építő Zrt.-nél használatos értékcsökkenési kulcsokat alkalmazta a társaság.
- A Csoport leányvállalatai céltartalékot képeznek - a szükséges mértékben - a jövőben várható kötelezettségekre, amelyek a mérlegfordulónapon valószínű, vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük, vagy esedékességük még bizonytalan. Legjelentősebb tétel a garanciális kötelezettség miatt képzett céltartalék, illetve a várható veszteségre képzett céltartalék.
- Az üzleti év végén az éves beszámoló mérlegének elkészítésekor a mérlegfordulónapon fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követeléseket egyedileg minősítjük. Az adósok egyedi minősítése alapján (a rendelkezésre álló információk birtokában) értékvesztést számolunk el, a követelés könyv szerinti értéke és várhatóan megtérülő összege közötti különbözet összegében.
- Az év folyamán a külföldi pénznemre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a teljesítéskor érvényes MNB devizaárfolyamon történik.
- Az üzleti év tevékenységének konszolidált eredménykimutatását a Szt. 71 .§ (1) a.) pontjában meghatározott összköltség eljárással készítettük a törvény 2. sz. mellékletében bemutatott "A" változatú szerkezetben. A konszolidált mérleget a Szt. 22.§ (1) bekezdésben említett 1. sz. melléklet „A" változat szerint állítottuk össze. A konszolidált mérleg és eredménykimutatás tagolása kiegészítésre került az Szt. 6. számú melléklete alapján.
- 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. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.
- A Csoport konszolidált Cash Flow kimutatása a 2. sz. mellékletben kerül bemutatásra.
- A könyvviteli szolgáltatás feladatkörébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Várainé Kállai Timea (1135, Budapest Jász utca 53/b)).

3. A konszolidált éves beszámoló adatainak elemzése

A 2021. üzleti évről - a fent kiemelt legfontosabb alapelvek következetes alkalmazásával - készült konszolidált éves beszámoló a konszolidálásba bevont vállalatok együttes vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható, valós képet ad.
A mérleg és eredménykimutatás adataiból számított mutatók - amelyeket a 3. sz. melléklet tartalmaz - alapján a következők állapíthatóak meg:
A konszolidálásba bevont társaságok pénzügyi helyzete 2021. évben stabil volt, amelyet a konszolidált beszámoló adataiból számított likviditási mutató is igazol.

3.1. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1.1. Eszközök alakulása

Befektetett eszközök

A befektetett eszközök között az immateriális javak 271 mFt-tal, a tárgyi eszközök 26.239 mFt-tal, a befektetett pénzügyi eszközök pedig 22.011 mFt-tal szerepelnek a 2021. december 31-ei konszolidált mérlegben.
2021. december 31-én a befektetett eszközök nettó értéke 48.521 mFt.

adatok millió Ft-ban

Befektetett eszközök	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Immateriális javak	277	271	-6
Tárgyi eszközök	20 352	26 239	5 887
ebből:			
- ingatlanok	8 215	13 236	5 021
- műszaki gépek, berendezések járművek	6 653	7 604	951
- egyéb tételek	5 484	5 399	-85
Befektetett pénzügyi eszközök	19 060	22 011	2 951
Összesen	**39 689**	**48 521**	**8 832**

Befektetett pénzügyi eszközök:

adatok millió Ft-ban

Befektetett pénzügyi eszközök	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	13 012	14 568	1 556
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	2 718	1 927	-791
Egyéb Részesedések	3	3	0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	2 011	2 011

Egyéb tartósan adott kölcsön, bankbetét	1 899	2 075	176
Aktív tőkekonszolidációs különbözet	1 428	1 427	-1
Vilati Szerelő Kft.	*347*	*347*	*0*
Lean Tech Kft.	*1*	*1*	*0*
Market Oroszország Kft.	*0*	*0*	*0*
Valép Padló Kft.	*16*	*16*	*0*
Property Market Kft.	*31*	*31*	*0*
MAM BUDA PROJECT Kft.	*970*	*970*	*0*
BLUE URBAN ELEGANT Kft.	*62*	*62*	*0*
MCM Beton Kft.	*1*	*0*	*-1*
Összesen	**19 060**	**22 011**	**2 951**

A jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozások a konszolidált beszámolóban könyv szerinti érték módszerével kerülnek bevonásra, így a Csoport a hozzá kapcsolódó tőkekonszolidációs különbözetet csak a kiegészítő mellékletben mutatja be, mely az alábbi:

adatok millió Ft-ban

Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozás	**Bevonás időpontja**	**Anyavállalatnál a részesedés**		**ST 2019.12.31**	**ST részesedés arányában**	**Tőkekonszolidációs különbözet**	
Dürer Befektetési Kft.	2019.12.31	33,30%	2 168	440	146	**2 022**	**AKTÍV**

adatok millió Ft-ban

Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozás	**Bevonás időpontja**	**Anyavállalatnál a részesedés**		**ST 2020.12.31**	**ST részesedés arányában**	**Tőkekonszolidációs különbözet**	
Kopaszi Gát Kft.	2020.12.31	49,9%	8 739	12 472	6 224	**2 515**	**AKTÍV**

Az anyavállalat menedzsmentjének döntése értelmében az aktív tőkonszolidációs különbözetre nem kerül elszámolásra értékcsökkenés, mert a befektetések múltbeli és várható jövőbeli eredményessége alapján nem indokolt.

Készletek

2021. december 31-én a 7.363 mFt összegű készletek között 2.868 mFt összegben anyagok, 640 mFt értékben késztermékek, 48 mFt összegben áruk és 3.807 mFt összegben készletre adott előlegek szerepelnek.

Követelések

A 2021. december 31-ei összevont követelés állomány az alábbi:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	34 562	52 947	18 385
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	228	134	-94
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	241	2 671	2 430
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	11	37	26
Egyéb követelések	4 002	6 651	2 649
Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0	86	86
Összesen:	**39 044**	**62 526**	**23 482**

Az egyéb követelések a túlfizetést mutató adónemeket, szállítókat, az ügyvédi kauciókat, illetve a nem kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönöket tartalmazza.

adatok millió Ft-ban

Egyéb rövid lejáratú követelések	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Rövid lejáratú kölcsönök	506	902	396
Adó- és járulékfizetési követelések	2 201	3 004	803
T egyenlegű szállítók	488	824	336
Ügyvédi letét, kaució	181	340	159
Engedményezett követelés	0	0	0
Bónusz	413	746	333
Osztalékelőleg	0	173	173
Egyéb rövid lejáratú követelések	213	662	449
Összesen	**4 002**	**6 651**	**2 649**

Pénzeszközök

2021. december 31-én a pénztár soron Forint, EUR, RUB, CHF, USD készpénzkészlet, a bankbetétek között folyószámlák, rövid lejáratú lekötött betétszámlák és óvadékként lekötött forint és euró összegek szerepelnek. A pénzeszközök tárgyévi záró állományai a következők:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Pénztár, csekkek	47	26	-21
Bankbetétek	74 301	84 810	10 509
Összesen:	**74 348**	**84 836**	**10 488**

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások egyenlege 2021. december 31-én 11.063 mFt. Az aktív időbeli elhatárolás összevont megbontását az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok millió Ft-ban

Aktív időbeli elhatárolások	**2020. december 31.**	**2021. december 31.**	**Változás**
Bevételek elhatárolása	**5 133**	**9 891**	**4 758**
ebből:			
Megrendelői szolgáltatások	939	1 514	575
Adott kölcsönök kamata	111	584	473
Lekötött betét, fszla kamatelhat.	15	38	23
Árbevétel elhatárolás	4 067	7 745	3 678
Egyéb bevétel	1	10	9
Költségek ráfordítások elhatárolása	**904**	**1 172**	**268**
ebből:			
Következő időszakot érintő számlák	904	1 172	268
Összesen	**6 037**	**11 063**	**5 026**

2021. december 31-én a költségek aktív időbeli elhatárolásaként elszámolásra került 1.172 mFt, mely a tárgyévben befogadott és teljesített, de a következő évi időszakot érintő számlák okán keletkezett.

3.1.2 Források alakulása

Saját tőke

A 2021. december 31-ei konszolidált saját tőke levezetését az alábbi táblázatban mutatjuk be:

adatok millió Ft-ban

	Konszolidálásba bevont vállalatok halmozott Saját tőkéje	Tőke konszolidáció	Közbenső eredmény konszolidáció	Társult vállalkozás követő konsz.	Konszolidált saját tőke
Jegyzett tőke	15 793	-14 793	0	0	1 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-2	2	0	0	0
Tőketartalék	19 828	-19 828	0	0	0
Eredménytartalék	17 861	4 511	-2 265	-20	20 087
Lekötött tartalék	2 199	-2 199		0	0
Értékelési tartalék	0	0		0	0
Adózott eredmény	40 708	-357	-570	4 460	44 241
Leányvállalati saját tőke változás	0	-2 248	0	0	-2 248
Konszolidáció miatti különbözet	0	0	0	0	0
Külső tagok részesedése	0	694	0	0	694
	96 387	**-34 218**	**-2 835**	**4 440**	**63 774**

A 2021. évi konszolidált saját tőke mozgástáblát a 4.sz. mellékletben mutatjuk be.

Céltartalék

A Csoport a 2021. december 31-én rendelkezésre álló céltartalékait az alábbi táblázatban mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Céltartalékképzés a várható kötelezettségekre	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Garanciális kötelezettségek	540	400	-140
Egyéb várható kötelezettségre	57	57	0
Peres ügyekre képzett tartalék	0	0	0
Céltartalék jövőbeni költségekre	5	1	-4
Egyéb céltartalék	28	799	771
Összesen	**630**	**1 257**	**627**

A garanciális kötelezettségekre a céltartalékot a nettó árbevétel alapján képeztük.
A peres ügyek esetén a csoport jogásza által kibocsátott ügyvédi levél az irányadó.

Hátrasorolt kötelezettségek

2021. december 31-én a hátrasorolt kötelezettségek közt passzív tőkekonszolidációs különbözet szerepel 315 mFt összegben az alábbi leányvállalatokra vonatkozóan:

adatok millió Ft-ban

Passzív tőkekonszolidációs különbözet			
Leányvállalat	**2020. december 31.**	**2021. december 31.**	**Változás**
Moratus Kft.	75	75	0
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft	62	62	0
Market Épületszerviz Kft.	97	97	0
Market Generál S.r.l.	0	0	0
Prebeton Zrt.	3	3	0
Inerttt Kft.	75	75	0
MCM Beton Kft.	0	3	3
Összesen:	**312**	**315**	**3**

Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok millió Ft-ban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Egyéb hosszú lejáratú hitel (Banki hitel)	0	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	42 000	42 000	0
Beruházási és fejlesztési hitel	2 861	2 683	-178
Hosszú lejáratra kapott kölcsön	7	0	-7
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 589	1 672	83
Összesen:	**46 457**	**46 355**	**-102**

2021. december 31-én a Csoport 46.355 mFt hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik.

Rövid lejáratú kötelezettségek

A Csoport 2021. december 31-én a rövid lejáratú kötelezettségek soron az alábbi tételeket mutatja ki:

adatok millió Ft-ban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Rövid lejáratú kölcsönök	0	594	594
Rövid lejáratú hitelek	7 302	686	-6 616
Vevőktől kapott előlegek	32 240	19 755	-12 485
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	27 962	48 976	21 014
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	246	208	-38
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	7	0	-7
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	72	356	284
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 709	6 056	2 347
Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	0	0	0
Összesen	**71 538**	**76 631**	**5 093**

A Csoport 2021. december 31-én 686 mFt éven belüli lejáratú banki hitellel rendelkezik, melyet a rövid lejáratú hitelek között tart nyilván. A Csoport rövid lejáratú kölcsönkövetelése 594 mFt.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

2021. december 31-én az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi tételekből tevődnek össze:

adatok millió Ft-ban

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2020. december 31.	2021. december 31.	Változás
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	2 264	4 269	2 005
Munkabérekkel kapcsolatos kötelezettségek	733	648	-85
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15	110	95
Egyéb rövid lejáratú átsorolások (K egyenlegű vevők átsorolása)	1	1	0
Pü-i lízing éven belül esedékes törlesztőrészlete	696	1 028	332
Osztalékfizetési kötelezettség	0	0	0
Téves utalás	0	0	0
Összesen	**3 709**	**6 056**	**2 347**

Passzív időbeli elhatárolások

A Csoport elhatárolta azon bejövő számlák nettó összegét, melyek a mérlegzárás után érkeztek, azonban teljesítésük 2021-re vonatkozott, a várható megtérülés alapján az alvállalkozói teljesítéseket és szakértői díjat. A költségek passzív időbeli elhatárolása egyenlege 2021. december 31-én 21.645 mFt.

adatok millió Ft-ban

Ktg. Ráf. passzív időbeli elhatárolások	**2020. december 31.**	**2021. december 31.**	**változás**
Alvállalkozói elhatárolások, késett számlák	18 884	20 859	1 975
Szakértői díj szerződés szerinti elhatárolása	12	32	20
Hitel, kölcsön, kötvény utáni kamat elhat.	232	676	444
Határidős ügyletek vesztesége	0	42	42
Egyéb ktg., ráfordítás elhatárolása	78	36	-42
Összesen	**19 206**	**21 645**	**2 439**

A bevételek passzív időbeli elhatárolása egyenlege 2021. december 31-én 0 mFt.
Halasztott bevételek összege 4.332 mFt, mely fejlesztési célra, visszafizetési kötelezettség nélkül kapott, pénzügyileg rendezett támogatáshoz kapcsolódik.

3.2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

3.2.1. Értékesítés nettó árbevétele

A Csoport 2021-es nettó árbevételének összetétele a következő:

adatok millió Ft-ban

Értékesítés nettó árbevétele	2020	2021	Változás
Belföldi értékesítés árbevétele	188 726	298 282	109 556
Export értékesítés nettó árbevétele	1	0	-1
Összesen	**188 727**	**298 282**	**109 555**

A fent részletezett értékesítés nettó árbevételéből az export értékesítés összege 0 mFt.

3.2.2. Egyéb bevételek

adatok millió Ft-ban

Egyéb bevétel	2020	2021	Változás
Ért. imm.jav. tárgyi eszk, követelés bev.	116	247	131
Késedelmi kamatok, kötbérek, bírság	50	70	20
Bónusz bevételek	379	761	382
Céltartalék felhasználás	128	782	654
Káresemények miatti bevételek	94	174	80
Követelések visszaírt értékvesztése	154	106	-48
Elismert hitelezői igény bevétele	19	93	74
Korábbi évek kötelezettségeinek leírása, elengedett kötelezettség	8	25	17
Projektekhez kapcs. kártérítés, gar. javítás	288	793	505
Garanciális lehívás	-45	0	45
Kapott támogatás	50	108	58
Egyéb bevételek	66	54	-12
Összesen	**1 307**	**3 213**	**1 906**

3.2.3. Anyagjellegű ráfordítások

A Csoport 2021. évben az anyagjellegű ráfordítások között 43.733 mFt anyagköltséget, 12.175 mFt igénybevett szolgáltatást, 1.711 mFt egyéb szolgáltatást, 980 mFt eladott áruk beszerzési értékét és 178.321 mFt eladott (közvetített) szolgáltatást mutatott ki. Az eladott, közvetített szolgáltatások értéke többnyire az alvállalkozói teljesítéseket tartalmazza.

adatok millió Ft-ban

Anyagjellegű ráfordítások	2020	2021	Változás
Anyagköltség	**27 128**	**43 733**	**16 605**
Vásárolt anyagok költsége	24 174	40 380	16 206

Áram, gáz, víz költségek	573	513	-60
Üzem- és fűtőanyag költség	885	1 228	343
Irodaszer, nyomtatvány	45	46	1
Munkaruha, védőruha	133	93	-40
Hírlap, szakkönyv, újság előfizetés	2	5	3
1 éven belül elhasznált eszközök	132	80	-52
Tisztítószerek	18	13	-5
Egyéb	1 166	1 375	209
Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatások értéke	**8 516**	**12 175**	**3 659**
Működéshez szükséges szolgáltatások	3 662	4 320	658
Bérleti díjak	2 290	2 470	180
Fuvar, rakodás és raktározás költségei	403	439	36
Karbantartási, javítási költségek	848	974	126
Hirdetés, reklám, előfizetési díjak, marketing	250	1 072	822
Utazással, szállással kapcsolatos költségek	264	266	2
Posta és telefon és Internet költségek	136	156	20
Oktatás, továbbképzés	28	43	15
Tanácsadás	239	511	272
Számítástechnikai szolg., Szoftverhasználat	14	29	15
Építéshelyi szolgáltatás	79	-16	-95
Gépjárműpark üzemeltetés költségei	21	28	7
Gyártáshoz igénybe vett szolgátatás	0	1 315	1 315
Egyéb	282	568	286
Egyéb szolgáltatások értéke	**1 285**	**1 711**	**426**
Eladott áruk beszerzési értéke	**532**	**980**	**448**
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	**110 155**	**178 321**	**68 166**
Összesen	**147 616**	**236 920**	**89 304**

3.2.4. Személyi jellegű ráfordítások, létszám

adatok millió Ft-ban

Személyi jellegű ráfordítások	**2020**	**2021**	**Változás**
Bérköltség	12 940	15 455	2 515
Személyi jellegű egyéb kifizetések	816	930	114
Bérjárulékok	2 434	2 824	390
Összesen	**16 190**	**19 209**	**3 019**

2021-ben a személyi jellegű ráfordítások közül a bérköltség 15.455 mFt, személyi jellegű egyéb kifizetések 930 mFt és bérjárulékok 2.824 mFt összegben szerepelnek.

Megnevezés	2020	2021	Változás
Átlagos állományi létszám (fő)	1158	1259	101

3.2.5. Egyéb ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Egyéb ráfordítások	2020	2021	Változás
Ráfordításként elszámolt adók, NAV megállapítás	1 321	1 879	558
Céltartalék képzés	157	1 253	1 096
Késedelmi kamat, kötbér, bírság	141	131	-10
Ért. imm.jav. tárgyi eszk, követelés ráf.,követelés ÉV kivezetése	191	89	-102
Káresemény, kárigény miatt	46	53	7
Egyéb ráfordítások	77	22	-55
Értékvesztés elszámolása	114	73	-41
Fizetendő bónusz	-13	7	20
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítások	106	89	-17
Készletre selejtezés, leltárkülönbözet	11	75	64
Adományok	375	112	-263
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	7	25	18
Elengedett követelés, követelés leírás	21	8	-13
Csapatsport támogatás	686	940	254
Összesen	**3 240**	**4 756**	**1 516**

3.2.6. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok millió Ft-ban

Pénzügyi eredmény	2020	2021	Változás
Pénzügyi műveletek bevétele	**4 505**	**11 684**	**7 179**
Részesedésekből származó bevételek , árfolyamnyereségek	0	2 833	2 833
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	352	659	307
Kapott osztalék és részesedés	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek , árfolyamnyereségek	0	4 460	4 460
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 153	3 732	-421
Pénzügyi műveletek ráfordítása	**8 251**	**4 338**	**-3 913**
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	20	0	-20
Fizetett kamatok és kamatjellegű kifizetések	878	1 380	502
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0

Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 353	2 958	-4 395
Összesen	**-3 746**	**7 346**	**11 092**

4. Tájékoztató adatok

4.1 Mérlegen kívüli tételek

A Csoport a fordulónapon 84.947 mFt és 101,1 millió EUR kibocsátott bankgaranciával rendelkezett.

4.2. Tárgyi eszközök és immateriális javak

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

4.3. Cash-flow kimutatás

A Csoportra vonatkozó cash flow kimutatást a 2. sz. melléklet tartalmazza.

4.4. Mutatók a vállalkozás anyagi, vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez

A Csoport helyzetét elemző mutatószámok a kiegészítő melléklet 3. számú mellékletében találhatók.

4.5. Egyéb tájékoztatás

A 2022. február 24-én indult Orosz-Ukrán háború magyar gazdaságra és iparágunkra hatást gyakorló tényezőket folyamatosan elemezzük, vizsgáljuk, annak érdekében, hogy adott esetben a szükséges intézkedéseket meg tudjuk hozni.

4.6. Az éves beszámoló aláírása

A MARKET éves konszolidált beszámolóját Scheer Sándor (1029 Budapest, Rézsű u. 12.) vezérigazgató írja alá.

Budapest, 2022. május 31.

Scheer Sándor
vezérigazgató

Market Építő Zrt.

1.sz. melléklet

Konszolidált befektetési tükör
2021.12.31

Befektetett eszközök részletezése	Bekerülési érték - bruttó érték							Halmozott értékcsökkenés								Halmozott nettó érték összesen	Konszolidációs halmozódás kiszűrése	Záró összesen Konszolidált
	Nyitó	Apport	Átminősítés, átsorolás	Növekedés	Csökkenés	korrekció	Záró	Nyitó	Apport	Átminősítés, átsorolás	Növekedés	Terven felüli écs	Csökkenés	korrekció	Záró			
I. Immateriális javak	***404***	***0***	***-5***	***85***	***11***	***0***	***473***	***126***	***0***	***0***	***85***	***0***	***9***	***0***	***202***	***271***	***0***	***271***
1. Alapítás-átszervezés aktivált ért.	123		0	0	0		123	23		0	40	0	0		63	**60**	0	**60**
2. Kisértleti fejl. aktivált értéke	0		0	0	0		0	0		0	0	0	0		0	**0**	0	**0**
3. Vagyon értékű jogok	175		83	81	1		338	54		45	33	0	1		131	**207**	0	**207**
4. Szellemi termékek	106		-88	4	10		12	49		-45	12	0	8		8	**4**	0	**4**
5. Üzleti vagy cégérték	0		0	0	0		0	0		0	0	0	0		0	**0**	0	**0**
6. Immateriális javakra adott előleg	0		0	0	0		0	0		0	0	0	0		0	**0**	0	**0**
II. Tárgyi eszközök	***24 286***	***0***	***5***	***29 315***	***20 612***	***0***	***32 994***	***4 486***	***0***	***2***	***1 874***	***-15***	***464***		***5 883***	***27 111***	***-872***	***26 239***
1. Ingatlanok	7 735		0	11 698	5 116		14 317	71		0	138	0	0		209	**14 108**	**-872**	**13 236**
2. Műszaki ber.gépek, járművek	10 028		3	2 475	360		12 146	3 375		2	1 366	-15	186		4 542	**7 604**	0	**7 604**
3. Egyéb berend.felszer.járművek	1 782		2	536	311		2 009	1 040		0	370	0	278		1 132	**877**	0	**877**
4. Beruházások	4 706		0	13 835	14 794		3 747	0		0	0	0	0		0	**3 747**	0	**3 747**
5. Beruh.-ra adott előlegek	35		0	771	31		775	0		0	0	0	0		0	**775**	0	**775**
Összesen	***24 690***	***0***	***0***	***29 400***	***20 623***		***33 467***	***4 612***	***0***	***2***	***1 959***	***-15***	***473***		***6 085***	***27 382***	***-872***	***26 510***

Konszolidált Cash Flow

	2020.12.31 Összeg (mFt)	2021.12.31 Összeg (mFt)
I. Működési cash flow	*30 357*	*27 261*
(1-13. sorok)		
1a. Adózás előtti eredmény +	16 674	47 103
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-51	-5
Hitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbözet	-28	-28
Devizás pénzeszközök átértékelése	-23	23
Részesedések átértékelése	0	0
Tőkésített kamat	0	0
Véglegesen átadott, kapott pénzeszközök	0	0
Térítésnélküli eszköz átadás/átvétel	0	0
Kapott osztalék	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	16 623	47 098
2. Elszámolt amortizáció -	1 711	1 959
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás, selejt +	-46	-19
4. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +	20	627
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-2 340	-101
6. Szállítói kötelezettség változása +	-10 250	21 014
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	8 206	-9 899
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	6 085	4 133
9. Vevőkövetelés változása +	-4 281	-18 366
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	14 263	-5 439
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	6 747	-5 026
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-811	-2 862
13. Fizetett osztalék, részesedés -	-5 570	-5 858
II. Befektetési cash flow	*-25 623*	*-10 660*
(14-18. sorok)		
14. Befektetett eszközök beszerzése	-25 708	-12 928
15. Befektetett eszközök eladása	3 637	3 637
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	-3 551	-1 368
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18. Kapott osztalék	0	0
III. Finanszírozási cash flow	*31 672*	*-6 091*
(19-26. sorok)		
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	22 000	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	9 884	-6 207
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 -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
27. Egyéb hosszú kötelezettség változása	-190	83
30. Konszolidációs kör változása miatti pénzeszköz különbözet	-22	33
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	***36 407***	***10 511***
28. Devizás pénzeszközök átértékelése +	23	-23
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+28. sorok) +	***36 430***	***10 488***

Mutatószámok

	Mutató megnevezése	Mutató tartalma	Mérték-egység	Évenkénti mutató értékek		Index tény
				2020	2021	
1.	Tőkearányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredm.	%	16 674	47 103	**73,86%**
		Saját tőke		25 358	63 774	
2.	Likviditás	Forgóeszközök	%	120 413	154 725	**201,91%**
		Rövid lejáratú kötelezettségek		71 538	76 631	
3.	Llikviditás II. (gyorsráta)	Forgóeszk.- Készletek	%	113 392	147 362	**192,30%**
		Rövid lejáratú kötelezettségek		71 538	76 631	
4.	Hitelfedezettség	Követelések	%	39 044	62 526	**81,59%**
		Rövid lejáratú kötelezetts.		71 538	76 631	
5.	Tárgyi eszközök fedezettsége	Saját tőke	%	25 358	63 774	**243,05%**
		Tárgyi eszk.értéke		20 352	26 239	
6.	Tárgyi eszközök hatékonysága	Értékesítés nettó. árb.	%	188 727	298 282	**1136,79%**
		Tárgyi eszk.értéke		20 352	26 239	
7.	Tárgyi eszközök aránya	Tárgyi eszk.értéke	%	20 352	26 239	**12,24%**
		Eszközállomány		166 139	214 309	

Market Építő Zrt.

4.sz. melléklet

Konszolidált saját tőke mozgástábla
2021.12.31

Adatok millió Ft-ban

Változás indokai	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Leányvállalati saját tőke változás	Külső tagok részesedése	Összesen
Nyitóegyenleg 2021.01.01	**1 000**			**10 592**			**15 863**	**-2 557**	**460**	**25 358**
Osztalék (tárgyévben anyavállalat által fizetett tulajdonosoknak)				-5 700						**-5 700**
Osztalék (tárgyévben fizetett külső tagok részére)									-158	**-158**
Osztalék (Előző évben fizetett Csoporton belüli tagoknak-LVST változás)								-490		**-490**
Osztalék előleg fizetés miatti változás										**0**
Anyavállalat 2020. évi Adózott eredménye				17 436						**17 436**
Csoport 2020. évi Adózott eredménye							-15 863			**-15 863**
2020. évi Adózott eredmény leányvállalati része								759		**759**
2020. évi Adózott eredmény külső tagra jutó része									438	**438**
2020. évi közbenső eredmény konszolidáció				-2 221						**-2 221**
Csoporton belüli részesedés kivezetés (értékesítés) eredmény kiszűrésének hatása								2		**2**
Visszavásárolt részesedés során a korábbi JT emelés KT-ra jutó rész kivezetése										**0**
Visszavásárolt részesedés során a korábbi TT emelés KT-ra jutó rész kivezetése										**0**
Visszavásárolt részesedés során a korábbi KT-ra jutó rész kivezetése										**0**
2020.évi Társult vállalkozás követő konszi				-20						**-20**
Pótbefizetés visszafizetése									-5	**-5**
Korrekció (előző évek)								38	-42	**-4**
Csoport 2021. évi Adózott eredmény							44 241			**44 241**
Záróegyenleg 2021.12.31	**1 000**	**0**	**0**	**20 087**	**0**	**0**	**44 241**	**-2 248**	**694**	**63 774**