

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Market Építő Zrt. részvényeseinek

### *Vélemény*

Elvégeztük a Market Építő Zrt. (a "Társaság") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 235.461 M Ft, az adózott eredmény 40.940 M Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a lényeges számviteli politikai információkat is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. 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 Könyvvizsgálói 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, és 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 megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### *Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések*

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki 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 terület	A területhez tartozó kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<b>Projektek értékelése - árbevétel elszámolása</b>	
<p>(Részletek a kiegészítő melléklet 3. számviteli szabályok és 5.1. értékesítés nettó árbevétele pontjában)</p> <p>A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő szerződéseikhez kapcsolódó bevételeit és költségeit a hatályos számviteli törvény szabályainak megfelelően értékeli. A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét teljesítési fok százalék alapján határozza meg és ennek arányában számolja el a bevételt. A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik várható megtérülés és teljesítési 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 2025. év tekintetében az eredménykimutatásában 358.918 M Ft értékben mutat ki le nem zárult 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"> <li>- vizsgáltuk, hogy a menedzsment által alkalmazott módszertan megfelel-e a Számviteli törvénynek, illetve a Társaság számviteli politikájában meghatározottak szerint történik-e az elszámolás és értékelés,</li> <li>- a kapcsolódó releváns alapvető belső kontrollok felmérése, kialakításának és bevezetésének értékelése,</li> <li>- az építési projektek elszámolásaihoz kapcsolódó becslések felmérése, mintavételes vizsgálata, az alkalmazott adatok helyességének értékelése,</li> <li>- mintavételes eljárással kiválasztott építési projektek helyszíni szemléje,</li> <li>- visszatekintő vizsgálat elvégzése, mely során 2026. februárjában áttekintettük a projektek tényleges alakulását összevetve a 2025. december 31-es állapottal.</li> </ul> <p>Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p>

**Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a Társaság 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli 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 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 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 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2025. 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 közvéetegy 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 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 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 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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.

2026. április 22.

Józan Bálint  
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 4100 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

# MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

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

2025. december 31.

## ÉVES BESZÁMOLÓ



---

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**market**   
ÉPÍTENI SZERETÜNK

Budapest, 2026. április 22.

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

### MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

Adatok millió forintban!

	2024.12.31	2025.12.31
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>59 845</b>	<b>61 487</b>
<b>I. Immateriális javak</b>	<b>1 008</b>	<b>856</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	1 008	856
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
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>2 666</b>	<b>2 575</b>
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	333	361
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 629	1 553
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	582	641
4. Tenyészállatok	0	0
5. Beruházások, felújítások	122	20
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>56 171</b>	<b>58 056</b>
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	30 906	34 513
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 169	22 360
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	1 096	1 183
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
<b>IV. Halasztott adókövetelés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>148 084</b>	<b>187 244</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>3 462</b>	<b>3 016</b>
1. Anyagok	2 132	1 435
2. Befejezelen termelés és félkész termékek	0	0
3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0	0
4. Késztermékek	0	0
5. Árúk	85	68
6. Készletekre adott előlegek	1 245	1 513

Statisztikai számjel: 14776355 4100 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

### MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

Adatok millió forintban!

	2024.12.31	2025.12.31
<b>II. Követelések</b>	<b>68 789</b>	<b>68 152</b>
1. Követelések áruszállításból, szolgáltatásból (vevők)	29 638	46 330
2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	11 463	7 306
3. Követelések jelenlős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	6 228	120
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
5. Váltókövetelések	0	0
6. Egyéb követelések	21 460	14 396
7. Követelések értékelési különbözete	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Részesedés kapcsoló 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
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>75 833</b>	<b>96 076</b>
1. Pénztár, csekkek	24	25
2. Bankbetétek	75 809	96 051
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>17 432</b>	<b>6 730</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	16 562	6 018
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	850	712
3. Halasztott ráfordítások	0	0
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>225 361</b>	<b>235 461</b>

Budapest, 2026. április 22.

  
Vállalkozás vezetője

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

## MÉRLEG Források (Passzívák)

Adatok millió forintban!

	2024.12.31	2025.12.31
<b>D. Saját tőke</b>	<b>61 457</b>	<b>74 385</b>
I. Jegyzett tőke	1 000	1 000
ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	0	0
III. Tőkelartalék	0	0
IV. Eredménytartalék	29 944	32 445
V. Lekötött tartalék	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0
VII. Adózott eredmény	30 513	40 940
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>596</b>	<b>505</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	243	327
2. Céltartalék jövőbeni költségekre	0	0
3. Egyéb céltartalék	353	578
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>138 703</b>	<b>137 424</b>
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	40 500	39 000
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	40 500	39 000
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	100	60
10. Halasztott adókötelezettség	0	0

Statistikai számjel: 14776355 4100 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383


## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

### MÉRLEG Források (Passzívák)

Adatok millió forintban!

	2024.12.31	2025.12.31
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>98 104</b>	<b>88 364</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
ebből: átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
3. Vevőktől kapott előlegek	17 529	5 908
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	34 078	45 969
5. Váltótartozások	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	25 503	26 708
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	16	21
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	20 978	19 760
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>24 605</b>	<b>22 747</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 499	22 665
3. Halasztott bevételek	106	82
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>225 381</b>	<b>235 461</b>

Budapest, 2026. április 22.


  
a vállalkozás vezetője

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

	Adatok millió forintban!	
	2024	2025
1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	307 407	367 632
2. Export értékesítés nettó árbevétele	24	58
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	307 431	367 690
3. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
4. Saját előállítású eszközök aktívái értéke	0	0
II. Aktívái saját teljesítmények értéke (±03±04)	0	0
III. Egyéb bevételek	5 310	3 248
ebből: visszajrt értékvesztés	120	34
5. Anyagköltség	37 228	34 324
6. Igénybe vet: szolgáltatások értéke	219 385	269 462
7. Egyéb szolgáltatások értéke	2 243	1 893
8. Eladott áruk beszerzési értéke	2 826	2 708
9. Eladott (körvettelt) szolgáltatás értéke	166	176
IV. Anyagjellegű ráfordítások (±05±06±07±08±09)	261 846	308 564
10. Bérköltség	13 728	15 154
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 166	1 311
12. Bérjárulékok	2 110	2 394
V. Személyi jellegű ráfordítások (±10±11±12)	17 004	18 859
VI. Értéksökkenési leírás	1 116	1 155
VII. Egyéb ráfordítások	6 677	4 659
ebből: értékvesztés	195	1 539
<b>A. Üzemi tevékenység eredménye (I±II±III±IV±V±VI±VII)</b>	<b>26 098</b>	<b>37 701</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	146	371
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	146	371
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásól kapott	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 677	4 947
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 220	1 138
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	8 074	4 473
ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	13 897	9 791
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 212	1 192
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	684	2 994
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 638	3 858
ebből: értékelési különbözet	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	7 534	8 054
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>6 363</b>	<b>1 737</b>
<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY(±A±B)</b>	<b>32 461</b>	<b>39 438</b>
X. Adófizetési kötelezettség	1 948	-1 502
XI/1. Halasztott adókülönbözet (+)	0	0
<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X±XI/1)</b>	<b>30 513</b>	<b>40 940</b>

Budapest, 2026. április 22.


  
 a vállalkozás vezetője

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2025.**

**market**   
ÉPÍTENI SZERETŐNK

## Kiegészítő melléklet a 2025. évi éves beszámolóhoz

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

### 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.	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3.em 2.ajtó	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: 4100'25)  
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

Név	Székhely	Jegyzett tőke	Részesedés aránya
MORATUS Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	110	98,50%
VILATI Szerező 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 Építészszerző Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	3	100,00%
Prektion Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100	100,00%
Meritus Group Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	200	100,00%
Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	1117 Budapest, Dombóvári út 27. B. ház. 7. em.	100	100,00%
MKT Padló Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	65	100,00%
Market Asset Management Zrt.	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	11 000	100,00%
MFW Szakipari Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	3	100,00%
Market 6.0 Kft.	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	5	100,00%
MIP Alapanyaggyártó Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	820	50,61%

A MIP Alapanyaggyártó Zrt.-ben 2025-ben tőkeemelés történt, emiatt a Market Építő Zrt. részesedésének összege nőtt 40 M Ft-tal.

A Market 6.0 Kft.-ben 2025-ben 100%-os tulajdoni részesedést szerzett a Market Építő Zrt., ennek következtében a részesedések összege 6 560 M Ft-tal nőtt.

## 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: 47.000.000 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 értékelt. 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 szerződéséhez 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 fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik várható megtérülés és teljesítési 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.

A 2025. év folyamán nem volt kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség és ráfordítás.

## 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.

2025. 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
	2024. december 31.	2025. december 31.	
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	30 906	34 513	3 607
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 169	22 360	-1 809
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 096	1 183	87
<b>Összesen</b>	<b>56 171</b>	<b>58 056</b>	<b>1 885</b>

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

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban 22.360 M Ft értékben a leánycégek részére nyújtott kölcsön 1 éven túl esedékes összegét tartalmazza.

Az egyéb tartósan adott kölcsön 927 M Ft értékben éven túli lekötött bankbetéteket, 256 M Ft értékben hosszú lejáratra nyújtott kölcsönt tartalmaz.

Tartós, jelentős tulajdoni részesedésekre elszámolt értékvesztés 2.993,5 M Ft értékben volt.

A tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban mérlegkor a 2. pontban leírt okok miatt növekedett összességében, amelyet az elszámolt értékvesztés csökkentett.

## 4.3. Készletek

Készletek	adatok millió Ft-ban					
	Bekerülési érték 2024.12.31.	Értékvesztés 2024.12.31.	Nettó 2024.12.31.	Bekerülési érték 2025.12.31.	Értékvesztés 2025.12.31.	Nettó 2025.12.31.
Anyagok	2 132	0	2 132	1 435	0	1 435
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	0	0
Késztermékek	0	0	0	0	0	0
Áruk	85	0	85	68	0	68
Készletekre adott előlegek	1 245	0	1 245	1 588	-75	1 513
<b>Összesen</b>	<b>3 462</b>	<b>0</b>	<b>3 462</b>	<b>3 091</b>	<b>-75</b>	<b>3 016</b>

Az áruk között 68 M Ft összegben ki nem számlázott áruk szerepelnek.

A készletekre adott előlegek összege 1.513 M Ft.

A készletekre adott előlegekre elszámolt értékvesztés mozgását az alábbi tábla mutatja:

Készlet értékvesztés 2025	millió Ft-ban
Nyitó	60
Elszámolt értékvesztés	15
Visszaírt értékvesztés	0
<b>Záró</b>	<b>75</b>

## 4.4. Követelések

Követelések	adatok millió Ft-ban					
	Bekerülési érték 2024.12.31.	Értékvesztés 2024.12.31.	Nettó 2024.12.31.	Bekerülési érték 2025.12.31.	Értékvesztés 2025.12.31.	Nettó 2025.12.31.
Vevők	47 004	-17 366	29 638	46 373	-43	46 330
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés	6 832	4 631	11 463	8 762	-1 456	7 306
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	4 062	2 166	6 228	120	0	120
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 540	-1 540	0	0	0	0
Egyéb követelések	11 630	9 830	21 460	14 547	-151	14 396
<b>Összesen</b>	<b>71 068</b>	<b>-2 279</b>	<b>68 789</b>	<b>69 802</b>	<b>-1 650</b>	<b>68 152</b>

A 2025. december 31-i vevő kintlévőségek minősítése a rendelkezésünkre álló információk alapján létezően megtörtént, mely alapját adta a szükséges értékvesztések, illetve leírások elszámolásának. A vevő, az adós egyedi 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.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 7.306 M Ft, melyből

- anyavállalattal szembeni követelés:	0 M Ft
- leányvállalattal szembeni követelés:	7.293 M Ft
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni követelés:	13 M Ft

A követelések elszámolt értékvesztés mozgását az alábbi tábla mutatja be:

Értékvesztés	adatok millió Ft-ban		
	Vevőkövetelés	Kapcsolt követelés	Egyéb követelés
Nyitó (2025. december 31.)	51	0	108
Értékvesztés képzés	25	1 456	43
Értékvesztés visszairás	-33	0	0
Értékvesztés kivezetése	0	0	0
<b>Záró (2025. december 31.)</b>	<b>43</b>	<b>1 456</b>	<b>151</b>

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		
	2024. december 31.	2025. december 31.	Változás
Egyéb rövid lej. kölcsönök	1 333	404	-929
Adó- és járulékfiz. követelés	2 709	4 142	1 433
Munkavállalókkal szembeni követelés	80	143	63
T egyenlegű szállítók	891	513	-378
Ügyvédi letét, kaució	267	235	-32
Engedményezett követelés	0	0	0
Bónusz	0	0	0
Osztalék követelés	0	0	0
Szolgáltatásra adott előleg	14 944	7 174	-7 770
Egyéb követelés	1 236	1 785	549
<b>Összesen</b>	<b>21 460</b>	<b>14 396</b>	<b>-7 064</b>

#### 4.5. Pénzeszközök

A pénztár soron Forint, EUR, 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		
	2024. december 31.	2025. december 31.	Változás
Készpénz	24	25	1
Elszámolási betétszámlák	6 686	6 397	-289
Lekötött betétek	69 123	89 654	20 531
<b>Összesen</b>	<b>75 833</b>	<b>96 076</b>	<b>20 243</b>

#### 4.6. Aktív időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024. december 31.	2025. december 31.	Változás
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	16 582	6 018	-10 564
- Megrendelői szolgáltatások	0	0	0
- Adott kölcsönök kamata	311	257	-54
- Lekötött betét, fizika kamatelhat.	198	195	-3
- Árbevétel elhatárolás	16 073	5 504	-10 569
- Egyéb bevétel aktív időbeli elhatárolása	0	62	62
Költségek, ráfordítások aktív id. elhat.	850	712	-138
<b>Összesen</b>	<b>17 432</b>	<b>6 730</b>	<b>-10 702</b>

A költségek aktív időbeli elhatárolásaként elszámolásra került 712 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	29 944	30 513	-28 012	32 445
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	30 513	40 940 <sup>F</sup>	-30 513	40 940
<b>Összesen</b>	<b>61 457</b>	<b>71 453</b>	<b>-58 525</b>	<b>74 385</b>

Tárgyévben a társaság nem képzett fejlesztési tartalékot. A saját tőke mozgástáblát a 4. számú mellékletben mutatjuk be.

#### 4.8. Céltartalékok

A 2025-ös évre vonatkozó céltartalékok felhasználását és képzését az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Megnevezés	Nyitó	Képzés	Felhasználás	adatok millió Ft-ban	
				Záró	
Garanciális kötelezettségek	243	327	-243	327	
Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék	0	225	0	225	
Peres ügyekre képzett tartalék	353	0	0	353	
Egyéb céltartalék	0	0	0	0	
<b>Összesen</b>	<b>596</b>	<b>552</b>	<b>-243</b>	<b>905</b>	
	0			0	

	Garanciális kötelezettségekre képzett	Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék	Peres ügyekre képzett tartalék	Egyéb céltartalék
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
<b>Nyitó egyenleg 2025.01.01</b>	243	0	353	0
Céltartalékképzés	327	225	0	0
Céltartalék felhasználása	-243	0	0	0
Céltartalék feloldása	0	0	0	0
Kamatlás	0	0	0	0
<b>Záró egyenleg 2025.12.31</b>	<b>327</b>	<b>225</b>	<b>353</b>	<b>0</b>

A garanciális kötelezettségekre a céltartalékokat a nettó árbevétel alapján képeztük.

#### 4.9. Kötelezettségek

A Market Zrt. 39.060 M Ft hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik, melyből 39.000 M Ft kibocsátott kötvény, 60 M Ft hosszú lejáratú pénzügyi lízing.

A Társaság éven belül lejárató banki hitellel nem rendelkezik.

A Társaság szállítókkal szembeni kötelezettségként 45.969 M Ft-ot tart nyilván. A Vevőktől kapott előleg soron 5.906 M Ft került bemutatásra.

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 2025.12.31-én:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024. december 31.	2025. december 31.	Változás
Szállító kötelezettség	9 988	9 225	-763
Osztalékfizetési kötelezettség	15 512	15 512	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	1 971	1 968
<b>Összesen</b>	<b>25 503</b>	<b>26 708</b>	<b>1 205</b>

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben 26.708 M Ft, melyből

- anyavállalattal szembeni kötelezettség: 15.512 M Ft
- leányvállalattal szembeni kötelezettség: 10.812 M Ft
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség: 384 M Ft

Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben nincs. Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 21 M Ft.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024. december 31.	2025. december 31.	Változás
Adó- és járulékfizelési kötelezettségek	2 554	2 699	145
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	405	401	-4
Egyéb rövid lejáratú átsorolások (K egyenlegű vállalkozások átsorolása)	1 437	204	-1 233
Pénzügyi lízing éven belül esedékes tőketörlesztése	178	36	-142
Osztalékfizetési kötelezettség	14 903	14 903	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1	17	16
Kötvénykibocsátás	1 500	1 500	0
<b>Összesen</b>	<b>20 978</b>	<b>19 760</b>	<b>-1 218</b>

#### 4.10. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság elhatárolta azon bejövő számlák nettó összegét, melyek a mérlegzárás után érkeztek, azonban teljesítésük 2025-re vonatkozott, a várható megtérülés alapján az alvállalkozói teljesítéseket és szakértői díjat.

A halasztott bevételek soron 82 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		
	2024. december 31.	2025. december 31.	Változás
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 499	22 665	-1 834
- Projekt értékelés-alvállalkozói elhatárolások	21 644	22 076	432
- Előző időszakot érintő költségek elhatárolása	2 304	388	-1 916
- Hitel, kölcsön, kötvény utáni kamat elhatárolás	209	201	-8
- Határidős ügyletek vesztesége	342	0	-342
Halasztott bevételek	106	82	-24
<b>Összesen</b>	<b>24 605</b>	<b>22 747</b>	<b>-1 858</b>

## 4.11. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány (%)	Összeg	Részarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>59 845</b>	<b>26,56</b>	<b>61 487</b>	<b>26,11</b>	<b>102,74</b>
Immateriális javak	1 008	0,45	856	0,36	84,92
Tárgyi eszközök	2 666	1,18	2 575	1,09	96,59
Befektetett pénzügyi eszközök	56 171	24,92	58 056	24,66	103,36
<b>Forgóeszközök</b>	<b>148 084</b>	<b>65,71</b>	<b>167 244</b>	<b>71,03</b>	<b>112,94</b>
Készletek	3 462	1,54	3 016	1,28	87,12
Követelések	68 789	30,52	68 152	28,94	99,07
Értékpapírok	0	0,00	0	0,00	
Pénzeszközök	75 833	33,65	96 076	40,80	126,69
Aktív időbeli elhatárolások	17 432	7,74	6 730	2,86	38,61
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>225 361</b>	<b>100,00</b>	<b>235 461</b>	<b>100,00</b>	<b>104,48</b>

Források összetétele:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány (%)	Összeg	Részarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	<b>61 457</b>	<b>27,27</b>	<b>74 385</b>	<b>31,59</b>	<b>121,04</b>
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	29 944	13,29	32 445	13,78	108,35
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	
Adózott eredmény	30 513	13,54	40 940	17,39	134,17
<b>Céltartalékok</b>	<b>596</b>	<b>0,26</b>	<b>905</b>	<b>0,38</b>	<b>151,85</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>138 703</b>	<b>61,55</b>	<b>137 424</b>	<b>58,36</b>	<b>99,08</b>
Hátrasorolt kötelezettség	0	0,00	0	0,00	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	40 600	18,02	39 060	16,59	96,21
Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	43,53	98 364	41,78	100,27
Passzív időbeli elhatárolások	24 605	10,92	22 747	9,66	92,45
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>225 361</b>	<b>100,00</b>	<b>235 461</b>	<b>100,00</b>	<b>104,48</b>

## 5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 5.1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság 2025. évi nettó árbevételének összetétele a következő:

Megnevezés	2024	2025	adatok millió Ft-ban
			Változás
Belföldi értékesítés bevétele	307 407	367 632	60 225
Export értékesítés nettó árbevétele	24	58	34
<b>Összesen</b>	<b>307 431</b>	<b>367 690</b>	<b>60 259</b>

A Társaság 2025. év tekintetében 358.918 M Ft értékben mutat ki folyamatban lévő építési projektekkel kapcsolatos nettó árbevételt. A lezárt és le nem zárult projektek kapcsán összesen ez az érték 363.232 M Ft a 2025. évben.

### 5.2. Egyéb bevételek

Megnevezés	2024	2025	adatok millió Ft-ban
			Változás
Ért. imm.jav. tárgyi eszköz, követelés bev.	3	8	5
Késedelmi kamatok, kötbérek, bírság bevétel	447	133	-314
Kártérítés, garanciális javítások kapcsán bevétel	2 029	1 625	-404
Bónusz bevételek	650	899	249
Céltartalék felhasználás	1 842	243	-1 599
Követelések visszaírt értékvesztése	120	34	-86
Korábbi évek kötelezettségeinek leírása, elengedett kötelezettség, elismert hitelezői igény bevétele, páros eljárás megítélt bevétele	193	81	-112
Fellelt eszközök	26	27	1
Egyéb bevételek	0	198	198
<b>Összesen</b>	<b>5 310</b>	<b>3 248</b>	<b>-2 062</b>

A fent részletezett egyéb bevételekből kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt egyéb bevételeként 403 M Ft szerepelt nyilvántartásainkban.

### 5.3. Anyag jellegű ráfordítások

#### 5.3.a. Anyagköltségek

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Alapanyagok költsége	34 880	32 023	-2 857
Áram, gáz, víz költségek	887	1 079	192
Üzem- és fűtőanyag költség	424	417	-7
Irodaszer, nyomtatvány	35	32	-3
Munkaruha, védőruha	51	32	-19
Hírlap, szakkönyv, újság előfizetés	17	0	-17
1 éven belül elhasznált eszközök	25	32	7
Tisztítószeresek	23	21	-2
Egyéb	884	688	-196
<b>Összesen</b>	<b>37 226</b>	<b>34 324</b>	<b>-2 902</b>

#### 5.3.b. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Működéshez szükséges szolgáltatások (könyvwizsgálat, adótanácsadás, jogi tanácsadás, számviteli szolg.)	722	598	-124
Bérelti díjak	1 979	2 647	668
Szállítás, rakodás és raktározás költségei	759	634	-125
Karbantartási, javítási költségek	617	1 119	502
Garanciális munkák	483	355	-128
Hirdetés, reklám, előfizetési díjak	305	418	113
Utazással, szállással kapcsolatos költségek	200	253	53
Posta, telefon és internet költségek	147	188	41
Oktatás, továbbképzés	46	73	27
Órész	1 724	1 956	232
Hulladékszállítás, csatorna	1 139	1 018	-121
Takarítás	223	273	50
Futárszolgáltatás	35	37	2
Szakfordítás	15	6	-9
Fénymásolás	8	11	3
Tanácsadás, szakértői díj	1 064	1 549	485
Számítástechnikai szolgáltatás	944	1 044	100
Gépjárműpark üzemeltetés költségei	130	86	-44
Egyéb	1 917	1 558	-359
<b>Alvállalkozói teljesítmény</b>	<b>206 928</b>	<b>255 638</b>	<b>48 710</b>
<b>Összesen</b>	<b>219 385</b>	<b>269 461</b>	<b>50 076</b>

## 5.3.c. Egyéb szolgáltatások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Biztosítási díjak	899	663	-236
Bankköltségek	1 318	1 196	-122
Egyéb szolgáltatások	26	34	7
<b>Összesen</b>	<b>2 243</b>	<b>1 893</b>	<b>-351</b>

## 5.4. Eladott áruk beszerzési értéke, eladott közvetített szolgáltatások értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke 2.709 M Ft, az eladott közvetített szolgáltatások értéke: 176 M Ft.

## 5.5. Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Átlagos állományi létszám (fő)	549	603	53,8
<i>ebből szellemi</i>	515	576	61
<i>fizikai</i>	34	27	-7
Béreköltség	13 728	15 154	1 426
Személy jellegű egyéb kifizetés	1 166	1 311	145
Bérfelrakások	2 110	2 394	284

A személyi jellegű egyéb kifizetések összegéből a reprezentációs célú kifizetések összege 18 M Ft volt.

## 5.6. Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Ráfordításként elszámolt adók, NAV megállapítás	1 572	1 992	420
Ért. imm.jav., tárgyi eszk., követelés ráf., követelés ÉV kivezetése	0	2	2
Késedelmi kamat, kötbér, kártérítés, bírság	3 448	95	-3 353
Káresemény, kárigény ráfordítás	260	40	-220
Céltartalék képzés	243	551	308
Értékvesztés elszámolása	195	1 540	1 345
Elengedett követelés, követelés leírás, behajthatatlan követelés leírása	508	29	-479
Fizetendő bónusz	0	0	0
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítások	84	96	12
Selejtezés, leltárkülönbszet	23	1	-22
Adományok, visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	116	109	-7
Csapatsport támogatás	228	170	-58
Egyéb ráfordítások	0	34	34
<b>Összesen</b>	<b>6 677</b>	<b>4 659</b>	<b>-2 018</b>

## 5.7. Pénzügyi műveletek bevétele

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Kamatbevétel hitelintézetektől	4 404	3 722	-682
Egyéb kamatok és kamatjellegű bevételek	48	87	39
Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata	1 225	1 138	-87
<b>Egyéb járó kamatok és kamatjellegű bevételek összesen</b>	<b>5 677</b>	<b>4 947</b>	<b>-730</b>
Árfolyamnyereség deviza ügyleteken	7 987	4 291	-3 696
Egyéb pénzügyi bevétel (skontó)	87	182	95
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei összesen</b>	<b>8 074</b>	<b>4 473</b>	<b>-3 601</b>
Kapott (járó) osztalék és részesedés összesen	146	371	225
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>13 897</b>	<b>9 791</b>	<b>-4 106</b>

A 1.138 M Ft kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamat összegéből 1.134 M Ft leányvállalattól, 4 M Ft közös vezetésű vállalkozástól származik.

## 5.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2024	2025	Változás
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
Kamatráfordítás hitelintézetek felé	1 207	1 180	-27
Lízingkamat	5	12	7
Egyéb kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön kamata	0	0	0
<b>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</b>	<b>1 212</b>	<b>1 192</b>	<b>-20</b>
Részesedések értékesítése	684	2 994	2 310
Árfolyamvesztés deviza ügyleteken	5 638	3 868	-1 770
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0	0
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai összesen</b>	<b>5 638</b>	<b>3 868</b>	<b>-1 770</b>
<b>Összesen</b>	<b>7 534</b>	<b>8 054</b>	<b>520</b>

## 5.9. A költségszerkezet alakulása

**A költségszerkezet alakulása**  
**Eredménykimutatás összköltség eljárás alapján**

A tétel megnevezése	adatok millió Ft-ban			
	Előző év		Tárgyév	
	M Ft	%	M Ft	%
Nettó árbevétel	307 431	98,30	367 690	99,12
Saját termelésű készletek állományváltozás	0	0,00	0	0,00
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0,00	0	0,00
<b>Bruttó árbevétel</b>	<b>307 431</b>	<b>98,30</b>	<b>367 690</b>	<b>99,12</b>
Egyéb bevétel	5 310	1,70	3 248	0,88
<b>Összes bevétel</b>	<b>312 741</b>	<b>100,00</b>	<b>370 938</b>	<b>100,00</b>
Anyagköltség	37 226	11,90	34 324	9,25
Igénybe vett szolgáltatások értéke	219 385	70,15	269 462	72,64
Egyéb szolgáltatások értéke	2 243	0,72	1 893	0,51
Eladott áruk beszerzési értéke	2 826	0,90	2 709	0,73
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	166	0,05	176	0,05
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>261 846</b>	<b>83,73</b>	<b>308 564</b>	<b>83,18</b>
Béreköltség	13 728	4,39	15 154	4,09
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 166	0,37	1 311	0,35
Bérfelrakások	2 110	0,67	2 394	0,65
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>17 004</b>	<b>5,44</b>	<b>18 859</b>	<b>5,08</b>
Értékcsökkenési leírás	1 116	0,36	1 155	0,31
Egyéb ráfordítások	6 677	2,13	4 659	1,26
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>286 643</b>	<b>91,66</b>	<b>333 237</b>	<b>89,84</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>28 098</b>	<b>8,34</b>	<b>37 701</b>	<b>10,16</b>

## 6. Mérlegen kívüli tételek

### 6.1. Bankgarancia

A Társaság a fordulónapon 57.730 M Ft és 106,17 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 2025. évi bruttó jövedelme 24 M Ft
- Felügyelőbizottság tagjainak 2025. évi bruttó jövedelme 14,4 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 osztalékelsőbbégi részvény
- 1 db 1 M Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbégi 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. (1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó.), 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. (1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó.) végzi.

### 7.3. Létszám adatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 603 fő, melyből fizikai 27 fő, szellemi 576 fő.

## 7.4. Az adózott eredmény és a társasági adó alapjának levezetése

Adózott eredmény	2025. évi eredmény
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>39 438</b>
<b>Adóalap növelő tételek</b>	<b>6 738</b>
- Céltartalék képzés miatt ráfordításként elszámolt összeg	551
- Számviteli törvény szerint tervszennelt és terven felüli ÉCS, tárgyi eszköz.k.sz.ért.	1 187
- Nem a vállalkozás bevétel-szerző tevékenységével összefüggő elszámolt költség, ráfordítás	166
- Jogerős határozatban megállapított bírság, késedelmi pótlék	131
- Elévült, valamint bíróság előtt nem érvényesíthető követelések összege	2
- Elengedett követelés összege	
- Visszaítéletési kötelezettség nélküli adótt támogatás	
- Látvány-csapatsport támogatáshoz kapcsolódó 75%-os kieg. sportfejl.tám.	
- Elszámolt értékvesztés összege	1 539
- Adóellenőrzés vagy önellenőrzés során megállapított adóévi költség, ráfordítás	186
- Bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, és árfolyamvesztés	2 984
<b>Adóalap csökkenítő tételek</b>	<b>32 623</b>
- Korábban képzett céltartalék felhasználás miatt adóévben bevételként elszámolt összeg	243
- Adótörvény szerinti ÉCS és az eszköz kiv. nyilv.tart.-i értéke	1 187
- Visszeírt értékvesztés, a követelés bekerülési értékéből a behajthatatlanná vált rész, de legfeljebb a nyilvántartott értékvesztés	34
- Kapott (járó) osztalék	371
- Közhasznú szervezetnek nyújtott támogatás 20%-a, tartós adományozás 40%-a, közfeladatot ellátó felsőoktatási intézmény részére nyújtott támogatás 300%-a	51
- Műemlék ingatlant érintő beruházás, illetve műemléki ingatlant érintő vagyoni betét beszeréséhez kapcsolódó bekerülési érték kétszerese	30 737
<b>Adóalap</b>	<b>13 551</b>
<b>Számított társasági adó</b>	<b>633</b>
<b>Adókedvezmény</b>	<b>188</b>
<b>Társasági adó</b>	<b>445</b>
Társasági adó külföldön megfizetett (fióktelep)	0
Előző évi társasági adó korrekció	-1 947
<b>Adózott eredmény</b>	<b>40 940</b>

Az eredménykimutatásban a társasági adó összege negatív előjelű, amelynek oka egy előző évhez kapcsolódó – 1 947 M Ft összegű korrekció. Mivel a korrekció nem minősül hibának, ezért a számviteli törvénnyel összhangban került kimutatásra a Társasági adó soron, ami miatt a Társasági adó eredménykimutatás sor negatív összeget mutat.

## 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 2025. 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. Egyéb tájékoztatás

### 7.8.1 Geopolitikai kockázat

A nemzetközi gazdasági környezetet az elmúlt időszakban több geopolitikai esemény, köztük a Közel-Keleten fennálló fegyveres konfliktusok és az ezekkel összefüggő politikai és gazdasági feszültségek befolyásolják. Ezen események hatással lehetnek a globális gazdasági folyamatokra, különösen az energia- és nyersanyagárak alakulására, valamint az ellátási láncokra.

A geopolitikai események közvetett módon hatással lehetnek az építőipari ágazatra, elsősorban az alapanyagárak, az energiaárak, valamint a szállítási határidők változásán keresztül. A Társaság azonban beszerzéseit döntően diverzifikált beszállítói körön keresztül bonyolítja, és nem rendelkezik olyan jelentős kitétséggel, amely egyetlen országhoz vagy régióhoz köthető.

A Társaság nem áll közvetlen üzleti kapcsolatban szankciókkal érintett partnerekkel, és nincs olyan eszköze vagy követelése, amely geopolitikai korlátozások következtében jelentős mértékben veszélyeztetett lenne. A vevőállomány döntően belföldi, illetve stabil pénzügyi helyzetű partnerekből áll, így a nemfizetési kockázat ebből a szempontból nem tekinthető jelentősnek. A Társaság likviditási helyzete stabil, finanszírozása biztosított. A jelenlegi információk alapján a geopolitikai események a vállalkozás folytatásának elvét nem veszélyeztetik, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottak látja 2026-ban is.

A Társaság vezetése folyamatosan figyelemmel kíséri a nemzetközi gazdasági környezet alakulását és értékeli azok esetleges hatását a Társaság működésére. A beszámoló készítésének időpontjában a Közel-Keleten kialakult helyzetből eredően a Társaság működésére, pénzügyi helyzetére és eredményére gyakorolt közvetlen lényeges hatás nem azonosítható. A jövőbeni gazdasági hatások mértéke és időbeli alakulása jelenleg nem becsülhető meg teljes bizonyossággal.

### 7.8.2. Globális minimumadó

A Market Építő Zrt. a globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókötelezettség alanya, mivel Magyarországon illetőséggel rendelkező csoporttag és olyan nagyméretű belföldi vállalatcsoport tagja, amelynek a végső anyavállalat összevont (konszolidált) pénzügyi beszámolója szerinti éves bevétele az adóévet közvetlenül megelőző négy adóév közül legalább kettőben eléri vagy meghaladja a 750 000 000 eurót. A Csoport esetében a 2023. évi LXXXIV. törvény 47§ (11) bekezdés b. pontja alapján az elismert belföldi kiegészítő adót nullára kell csökkenteni az első öt évben, azon adóév első napjától, amelyben a nagyméretű belföldi vállalatcsoport először esik e törvény hatálya alá, vagyis 2024.01.01-től. Így a Társaságunknak, mint csoporttagnak a 2025. adóévben kiegészítő adókötelezettsége nem keletkezik.

### 7.8.3. Egyéb tájékoztatás

A Társaság tevékenysége alapján kiterjesztett gyártói felelősségi kötelezettség merül fel a vonatkozó jogszabályok értelmében. A Társaság az év során minden EPR regisztrációs, adatszolgáltatási és díjfizetési kötelezettségnek a Társaság eleget tett.

#### **7.9. Az éves beszámoló aláírása**

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

*Budapest, 2026. április 22.*

  
Scheer Sándor  
Vezérigazgató

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt**

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

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés							Nettó érték Előző év	Nettó érték Tárgyévi
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás	Záró		
							Tervezési	Tervei felüli	Kisértékű					
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	1 978	245	0	0	2 223	970	397	0	0	0	0	1 367	1 008	858
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	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	0	0
Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>1 978</b>	<b>245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 223</b>	<b>970</b>	<b>397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 367</b>	<b>1 008</b>	<b>858</b>
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	369	46	0	0	415	36	18	0	0	0	0	54	333	361
Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 214	427	61	0	4 580	2 585	449	0	25	32	0	3 027	1 629	1 553
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 908	332	91	0	2 149	1 328	226	0	44	88	0	1 508	582	641
Beruházások, felújítások	22	948	1 050	0	20	0	0	0	0	0	0	0	122	20
Beruházásokra adott előlegek	0	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	0
<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>6 513</b>	<b>1 753</b>	<b>1 202</b>	<b>0</b>	<b>7 164</b>	<b>3 947</b>	<b>693</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>4 589</b>	<b>2 866</b>	<b>2 579</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>8 591</b>	<b>1 998</b>	<b>1 202</b>	<b>0</b>	<b>9 387</b>	<b>4 917</b>	<b>1 090</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>5 956</b>	<b>3 874</b>	<b>3 431</b>

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

## CASH FLOW KIMUTATÁS

Adatok millió Forintban!

	2024.12.31	2025.12.31
<b>I. Működési cash flow</b>	<b>4 433</b>	<b>34 196</b>
(1-13. sorok)		
1a. Adózás előtti eredmény +	32 461	39 438
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,		
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	160	-176
Művelet, kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbségei	411	41
Devizás pénzeszközök átértékelése	-105	154
Részesevések átértékelése	0	0
Tőkesítési kiegészítés	0	0
Véglegesen átadott, kapott pénzeszközök	0	0
Térítés nélküli eszköz átadás/átvétel	0	0
Kapott osztalék	-146	-371
1. Konkrét adózás előtti eredmény (1a+1b) +	32 621	39 262
2. Elszámolt amortizáció +	1 116	1 155
3. Elszámolt értékesítés és visszavásárlás selejt +	583	4 528
4. Cértartalékképzés és felhasználás különbözete +	-1 589	308
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-3	24
6. Szállítói kötelezettség változása +	-9 877	11 778
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	8 347	-12 840
8. Passzív icóheli elhatárolások változása +	-471	-1 858
9. Vevőkövetelés változása +	-4 484	-7 877
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-11 941	7 510
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	7 909	10 702
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-1 948	1 502
13. Fizetett osztalék, részesevéés -	-15 820	-20 000
<b>II. Befektetési cash flow</b>	<b>-4 348</b>	<b>-5 570</b>
(14-18. sorok)		
14. Befektetett eszközök beszerzése	-459	-7 545
15. Befektetett eszközök eladása +	4	8
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	411	7 394
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-4 450	-5 798
18. Kapott osztalék +	146	371
<b>III. Finanszírozási cash flow</b>	<b>-3 758</b>	<b>-8 229</b>
(19-26. sorok)		
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétel +	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétel +	-1 500	-1 500
21. Hitel és kölcsön felvétele +	0	1 323
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőkelevonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-2 350	-8 012
27. Egyéb hosszú kötelezettség változása +	92	-40
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>-3 673</b>	<b>20 397</b>
28. Devizás pénzeszközök átértékelése +	105	154
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+28. sorok) +</b>	<b>-3 568</b>	<b>20 243</b>

Statistikai számjel: 14776355 4100 114 01  
 Cégjegyzékszám: 01-10-046383

3.sz. melléklet

## 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	%	%	%
Tartóssan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u>	<u>59 845</u>	<u>61 487</u>	26,56	26,11	98,34
	Eszközök összesen	225 361	235 461			
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u>	<u>148 084</u>	<u>167 244</u>	65,71	71,03	108,09
	Eszközök összesen	225 361	235 461			
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u>	<u>61 457</u>	<u>74 385</u>	102,69	120,98	117,80
	Befektetett eszközök	59 845	61 487			
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u>	<u>61 457</u>	<u>74 385</u>	2305,21	2888,74	125,31
	Tárgyi eszközök	2 666	2 575			
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u>	<u>61 457</u>	<u>74 385</u>	27,27	31,59	115,84
	Források összesen	225 361	235 461			
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u>	<u>98 104</u>	<u>98 364</u>	43,53	41,78	95,96
	Források összesen	225 361	235 461			
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u>	<u>40 600</u>	<u>39 050</u>	18,02	16,59	92,08
	Források összesen	225 361	235 461			
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	<u>138 703</u>	<u>137 424</u>	61,55	58,36	94,83
	Források összesen	225 361	235 461			
Idegen tőke aránya	<u>Idegen tőke</u>	<u>163 904</u>	<u>161 076</u>	72,73	68,41	94,06
	Források összesen	225 361	235 461			
Saját tőke változási mutató	<u>Saját tőke</u>	<u>61 457</u>	<u>74 385</u>	6145,70	7438,50	121,04
	Jegyzett tőke	1 000	1 000			
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u>	<u>225 361</u>	<u>235 461</u>	366,70	316,54	86,32
	Saját tőke	61 457	74 385			

#### VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		M Ft	M Ft	%	%	%
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u>	<u>307 431</u>	<u>367 690</u>	1,36	1,56	114,47
	Eszközök összesen	225 361	235 461			
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u>	<u>307 431</u>	<u>367 690</u>	115,32	142,79	123,83
	Tárgyi eszközök	2 666	2 575			
Saját tőke fordulatszáma (Tőke forgási sebessége)	<u>Nettó árbevétel</u>	<u>307 431</u>	<u>367 690</u>	5,00	4,94	98,81
	Saját tőke	61 457	74 385			

## 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>148 084</u>	<u>167 244</u>	150,85	170,03	112,64
	Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	98 364			
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u>	<u>144 622</u>	<u>164 228</u>	147,42	166,96	113,26
	Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	98 364			
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök + értékpapírok</u>	<u>75 833</u>	<u>96 076</u>	77,30	97,67	126,36
	Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	98 364			
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	<u>75 833</u>	<u>96 076</u>	77,30	97,67	126,36
	Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	98 364			

## PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hiteledzettségi mutató	<u>Követelések</u>	<u>68 789</u>	<u>68 152</u>	70,12	69,29	98,81
	Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	98 364			
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>	<u>138 703</u>	<u>137 424</u>	61,55	58,36	94,83
	Eszközök összesen	225 361	235 461			
Nettó eladósodottság	<u>Kötelezettségek-Követelések</u>	<u>69 914</u>	<u>69 272</u>	113,76	93,13	81,86
	Saját tőke	61 457	74 385			
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u>	<u>26 098</u>	<u>37 701</u>	26,60	38,33	144,08
	Rövid lejáratú kötelezettségek	98 104	98 364			
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u>	<u>29 638</u>	<u>46 330</u>	86,97	100,79	115,88
	Szállítók	34 078	45 989			

## EREDMÉNY ÉS JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

## EREDMÉNYKATEGÓRIÁK

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
	M Ft	M Ft
Üzemi eredmény	26 098	37 701
Pénzügyi műveletek eredménye	6 363	1 737
Adózás előtti eredmény	32 461	39 438
Adófizelési kötelezettség	1 948	-1 502
Adózott eredmény	30 513	40 940

## A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Változás
		M Ft	M Ft	%	%	%
Árbevétel arányos üzleti eredménye	Üzemi (üzleti) eredmény	26 098	37 701			
	Nettó árbevétel	307 431	367 690	8,49	10,25	120,78
Tőkearányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	26 098	37 701			
	Saját tőke	61 457	74 385	42,47	50,68	119,35
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	26 098	37 701			
	Összes eszköz	225 361	235 461	11,58	16,01	138,26
Adózott eredmény/Működő tőke	Adózott eredmény	30 513	40 940			
	Forgóeszk- rövid lejár. köl.	49 980	68 880	61,05	59,44	97,36
Árbevétel arányos jövedelmezőség/nyereség (ROS)	Adózott eredmény	30 513	40 940			
	Nettó árbevétel	307 431	367 690	9,93	11,13	112,18
Saját tőke - arányos megtérülés/jövedelmezőség (ROE)	Adózott eredmény	30 513	40 940			
	Saját tőke	61 457	74 385	49,65	55,04	110,85
Eszközarányos jövedelmezőség (ROA)	Adózott eredmény	30 513	40 940			
	Összes eszköz	225 361	235 461	13,54	17,39	128,42
Eszközmegtérülési mutató (ROI)	Adózott eredmény	30 513	40 940			
	Összes eszköz	225 361	235 461	13,54	17,39	128,42

Statisztikai számjel: 14776355 4100 114 01

4.sz. melléklet

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

### SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS

adatok M Ft-ban

Változás indokai	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
<b>Nyitóegyenleg 2025.01.01</b>	1 000			29 944			30 513	61 457
Osztalék				-20 000				-20 000
2024. évi Adózott eredmény				30 513			-30 513	0
Pótbefizetés				-8 012				-8 012
2025. évi Adózott eredmény							40 940	40 940
<b>Záróegyenleg 2025.12.31</b>	1 000	0	0	32 445	0	0	40 940	74 385

A Társaság az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést az Igazgatóság hatáskörébe utalja. Az Igazgatóság a törvényi korlátok figyelembevételével dönt az osztalék megállapításáról.

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.**

**ÜZLETI JELENTÉS**

**2025.**

**market**   
ÉPÍTENI SZERETŐNK

## Üzleti jelentés 2025

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 2025-ös év legjelentősebb projektjei az alábbiak voltak:

- budapesti irodaházak
- kiskunfélegyházi ipari létesítmény
- mogyoródi sportlétesítmény
- debreceni ipari fejlesztések
- ácsi gyárépítés
- szegedi gyárépítés
- budapesti közintézmények felújítása, bővítése

### **1. A várható fejlődés**

A MARKET 2025. évi beszámoló elkészítésekor nagyságrendileg 274 milliárd Forint összegű szerződéssel lekötött munkával rendelkezett 2026-2027. évekre, melyek közül a legjelentősebbek az alábbiak:

- budapesti közintézmények felújítása, bővítése
- budapesti lakóingatlanok (társasházak) kivitelezése
- ácsi gyárépítés
- szentesi üzem
- budapesti irodaház felújítása

A MARKET a 2025-ös üzleti évre vonatkozóan elkészítette éves beszámolóját, mely részletesen bemutatja a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetét a 2025-es 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:

<b>Időszak</b>	<b>Árbevétel (mFt)</b>	<b>Adózott eredmény (mFt)</b>
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*	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
2024	307 431	30 513
2025	367 690	40 940

\* A 2009-es év nem teljes éves adat, mert a cég átalakult 2009. júniusában.

A 2026-ra vonatkozó üzleti terv készítésekor nagyságrendileg 269 038 mrd forintos forgalommal kalkuláltunk.

## **2. A telephelyek bemutatása**

A soroksári telephelyünk 2024. szeptemberében lett bejegyezve a Társaság cégkivonatába. A telephely területén több árucikkkel tárolunk. Elsősorban a konténerek tárolása fedi le a tevékenység nagy részét, itt készül fel az adott projektre a konténereket, itt tároljuk azokat a konténereket, amelyek telepítésre várnak, valamint a kisebb konténer javításokat és karbantartásokat is végzik el munkatársaink. E mellett nagy kapacitású raktározásra alkalmas területtel rendelkezünk, ahol többnyire azon áruk időszakos tárolását oldjuk meg a projektre előre megvásárlásra kerültek, valamint egy darabárú sátorraktárral rendelkezünk a különféle áruféleségek tárolására. A terület további részében kerül még tárolásra az ömlesztett áru, az építkezéseknél felhasznált föld és humusz tárolása. A telephely védelmét a cégcsoportnál alkalmazott őrző-védő szolgáltató látja el.

## **3. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok**

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

## **4. Környezetvédelem**

A MARKET nagy hangsúlyt fektet a vállalatcsoport ESG kockázatok értékelésére és klímavédelemre.

A jelenlegi, ötéves fenntarthatósági stratégiai időszakának a vége felé jár. Az eltelt időszakban a 2025-re vállalt célok közül többet is sikeresen teljesített már 2025 előtt. Az előrelépést lelkes munkavállalóin kívül annak is köszönheti, hogy a Market rendelkezik egy környezetvédelmi munkacsoporttal és ESG felelős csapattal, továbbá a LEAN-módszertan sikeres bevezetésével növeli hatékonyságát mindennapi működésében. A BIM-menedzsment csapat, a kibővült BI-adatelemző csapat és az Innovációs Osztály közreműködésével számos sikeres fenntarthatósági projekt valósulhatott meg az elmúlt időszakban.

Az építéshelyszíni hulladékgazdálkodást arra szakosodott, a megfelelő jogosítványokkal rendelkező céggel végezteti Társaságunk.

## **5. Innovációs stratégia**

Az építőipar globálisan jelentős környezeti hatással bír, ezért kiemelten fontos a fenntarthatósági szempontok érvényesítése. A MARKET eddig is élen járt az innovatív, környezetbarát építési megoldások alkalmazásában és fejlesztésében. 2019 év elején létrejött az innovációs vezérigazgató helyettesi poszt, ezzel legmagasabb szintre emelve a fejlesztések tudatos kezelését a MARKET csoportban.

A cégcsoport innovációs stratégiája alapvetően a gyors adaptáló megközelítésen alapul. Egy-egy adott problémára keressük a választ vagy a mi iparágunkban már létező, de Magyarországon még nem használt megoldással, vagy más iparágakból hozott „best practice”-ek felhasználásával. Folyamatosan figyeljük a világ építőiparának fejlődését. Az Innovációs terület létrejötte óta folyamatosan fejlődik és több jelentős fejlesztési projektet indított el és adott át a területeknek, illetve gondoskodott új területek kialakításáról, folyamataink optimalizálásáról a Market csoporton belül.

A jövő építőipara szól a digitális fejlesztésekről és azok építőiparra gyakorolt hatásáról, az AI megjelenése forradalmasíthatja az automatizációt, a generatív tervezést és új digitális platformokat hozhat létre, amelyek aktívan formálják az építészeti, mérnöki tervezés és kivitelezés digitális jövőjét. Az új technológiák nemcsak a hatékonyságot növelhetik, hanem új lehetőségeket is teremtenek a fenntarthatóbb és precízebb építőipari folyamatok számára.

A MARKET értékeihez hűen, a jövőbe tekintünk, és elkötelezettek vagyunk az innováció iránt, folyamatosan keressük azokat a lehetőségeket, amelyekkel a legmodernebb technológiákat

integrálhatjuk munkánkba, hogy még magasabb színvonalon szolgálhassuk megrendelőinket és a társadalmat.

#### **6. Foglalkoztatáspolitikai**

A munkavállalói létszám az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

<b>Időszak</b>	<b>Fő</b>
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
2024	549
2025	603

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

## **7. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika**

### **7.1 Árkockázat**

A Beruházó (Megrendelő) a Tervező cég által kidolgozott tervrajzok alapján megpályáztatja az adott épület, építmény generálkivitelezési 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.

Az építőipari árképzés hagyományosan külön kezeli az anyagköltségeket és az úgynevezett díjat, utóbbi a munkaerő igénybevételének és a gépek használatának költsége. A végső ár képzésénél, illetve az időtartamok meghatározásakor ez stratégiai és taktikai segítséget jelent, mert az anyagárra (ez a teljes ár nagyobb részét teszi ki) úgy tekinthetünk, mint ami nemigen csökkenthető- jelen gazdasági helyzetben inkább növekvő tendenciát mutat az is- és emellett az időtartamra is kevés hatása van. A kockázati elemzés szempontjából az anyagköltség és a díj elválasztása így lehetőséget ad a két választott jellemző, a költség és az időtartam egymás közötti kapcsolatának figyelembevételére. A kapcsolat jellege tehát az, hogy az anyagköltség változása nem gyakorol különösebb hatást az időtartamra, míg fordítva az a helyzet, hogy ami tovább tart a tervezettnél, az általában nagyobb költségekkel jár. Technikailag ez azt jelenti, hogy a tervezett időtartam túllépése is a kockázati tényezők között szerepel.

Anyagár változás kockázatának minimalizálása érdekében a Társaság beszerzési osztálya keretszerződéseket köt azon anyagok esetében, melyek leginkább ki vannak téve az árváltozás kockázatának. A beszerzési osztály folyamatosan elemzi, monitorozza az energiaárak alakulását, az anyagárakat (tekercs, lemez, üveggyapot, gipszkarton, etc.), nyersanyagárakat, (vas, acél, nikkel, réz, cement, etc.), félkész termékek árait, a környező országok anyagárait, piaci árszinteket. Az anyagárak elemzése során megfelelő alkupozíciót tud elérni. Figyeli a tőzsdei jelentéseket, az infláció alakulását, árfolyamváltozásokat, előrejelzéseket, gazdasági, politikai történések, háború hatásait az árakra, hogy a szükséges közbelépéseket meg tudja tenni. Beszerzési politika értelmében legalább fél évre előre biztonsági anyagkészlet kerül felhalmozásra, hogy a projekteken mindig biztosítva legyen a munkához szükséges anyagmennyiség. Bizonyos projekteken előre megvételre kerül az anyag az ellátási zavar kiküszöbölése és a legjobb anyagár elérése érdekében. Az anyag beszerzése mindig tendereztetés útján történik, így biztosítva a legkedvezőbb árat. A készlet beszerzés mindig az igény, a meglévő készlet és az aktuális anyagárak mérlegelése alapján történik.

### **7.2 Hitelkockázat**

A hitelkockázat arra a kockázatra utal, hogy az ügyfél nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, ami pénzügyi veszteséget okoz a Társaságnak. A pénz és pénzeszköz egyenértékes, a pénzügyi instrumentumok és a bankbetétek, valamint a vevőkövetelések is hitelezési kockázatot hordoznak magukban. Társaságunk rendszeresen értékeli az ügyfeleit, vevőit, megállapítja a fizetési feltételeket, figyelemmel kíséri a követelések kifizetését és ellenőrzi, felülvizsgálja a lejárt egyenlegeket, továbbá rendszeresen követel fedezetet (pl: bankgarancia) vevőitől. Figyelembe véve a szerződési volumeneket és a vevők hitelképességét nem áll fent jelentős hitelkockázat. A kinnlevőség kezelési szabályzatának megfelelően működtetett ellenőrzési folyamat biztosítja, hogy csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező ügyfelek részére történhet értékesítés, csökkentve ezzel a hitelezés kockázatát.

A kétes kinnlevőségekre képzett értékvesztés a vezetőség által kerül meghatározásra a korábbi tapasztalatok, a fizetőképességre vonatkozó bizonyítékok, ismeretek és a fennálló gazdasági környezet jellemzői alapján.

Társaságunk csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező kapcsolt vállalkozásoknak nyújt kölcsönt, így minimális a vissza nem fizetés kockázata, a kamatok meg nem térülésének kockázata csekély, ebből eredő hitelezési kockázat koncentráció nem jelentős. Társaságunk több bankkal áll kapcsolatban, ezért egy adott pénzintézzel szemben fennálló hitelezési kockázata korlátozott.

### 7.3 Kamatkockázat

A Társaság fordulónapon nem rendelkezett banki hitellel. 2025. év végével 40,5 mrd Ft értékű kötvénykibocsátás szerepel a mérlegben, melyből 2020. évben 22 mrd Ft, 2021. évben 20 mrd Ft értékű kötvénykibocsátás történt, valamint 2025. évben 1,5 mrd Ft került visszafizetésre. A kötvénykibocsátás forintban történt, a kamata fixen meghatározott, így nem kapcsolódik hozzá se deviza-árfolyamkockázat, se kamatláb kockázat.

A Társaság az esetleges változó kamatozású hitelekből eredő kamatkockázat cash flowra gyakorolt hatásának fedezésére kamat swap ügyleteket köthet.

### 7.4 Likviditás és cash flow kockázat

Társaságunk célja, hogy a likviditási kockázatot megfelelően kezelje, így a felmerülő likviditási igényt bankbetétekből, egyéb készpénz egyenértékesekből és megfelelő mennyiségű rendelkezésre tartott lehívható hitelkeretből biztosítsa. Emellett a Market csoport a likviditási kockázat kezelését a tervezett és tényleges cash-flow adatokat folyamatosan nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratainak egyeztetésével végzi, illetve a napi működés során a Market csoport számos csoporton belüli cash-pool segítségével optimalizálja a többlet likviditást és a fellépő likviditási igényt. Társaságunk tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet havonta aktualizálnak. A pénzügyi szervezet gördülő előrejelzéssel vizsgálja a pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Market csoport pénzügyi terveit.

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, likviditási kockázata nem jelentős, esedékes fizetési kötelezettségeinek minden időpontban a megkövetelt határidőre eleget tud tenni.

Ezt bizonyítják az alábbi, 2025. évre számolt mutatók is:

Likviditási mutató I. = Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek = 1,7

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.) = 1,7

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 = 1,0

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

A Társaság működése stabil, hatékony, eredményes, a működéséhez szükséges pénzforrást az alaptervekenységéből 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 tevékenység eredménye / Nettó árbevétel = 10,25%

Árbevétel arányos eredmény = Adózás előtti eredmény / Nettó árbevétel = 10,73%

#### **7.5 Fedezeti ügylet politika**

A Társaság törekszik az árfolyamváltozásból eredő kockázat minimalizálására, ezért az euróban kötött vevői szerződések kapcsán keletkező euro bevétel devizakockázatokkal szembeni kitétségének kezelésére határidős devizaügyleteket köt. Fix, rögzített árfolyam során a Társaság függetleníti magát a piaci árfolyamok ingadozásától.

Budapest, 2026. április 22.

  
Market Építő Zrt.

## Felelősségvállaló nyilatkozat

A Market Építő Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-046383; székhely: 1037 Budapest, Bojtár u. 51.) nyilatkozik, hogy a 2025. évre vonatkozó éves beszámoló az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készült, valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

A vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Kelt: Budapest, 2026. április 27.



Market Építő Zrt.

Sütő Balázs gazdasági vezérigazgató-helyettes

**Market Építő Zrt.****Vezetőségi jelentés – 2025. év**


A Market Építő Zrt. számára a 2025-ös év árbevétel szempontjából kifejezetten erős év volt. A Társaság forgalma 2022 óta megszakítás nélkül éves szinten 300 milliárd forint felett zárt, s ez alól a 2025-ös év sem kivétel. A bevétel érdemi része továbbra is magán piaci beruházások mentén realizálódik, a cég üzletpolitikai céljainak megfelelően. A Társaság tavalyi év sikeres munkái között említette a Hungaroring, a Huayou Cobalt és a LIDL Logisztikai Központ beruházásokat.

A piac közelmúltban tapasztalt visszahúzódó irányával szemben a forgalom magas szintjét jellemzően előző évekről áthúzódó munkák támogatták, melyek a tavalyi évben fejtették ki hatásukat. Az új projektek megjelenésének intenzitása egyértelmű trendfordulóban van, már 2025 év elejétől kezdődően visszaesést mutat, azonban ez még nem érezte hatását a tárgyévben. A forgalom nominális nagyságrendjét már évek óta növeli a jellemzően átlag feletti építőipari inflációs nyomás is.

A Market döntéshozói a beruházási kedv alacsony szintje miatt szűkülő piac, a nehezen kalkulálható munkaellátottság okán a korábbi évekhez mérten erőteljesebben folytatják óvatos, konzervatív üzletpolitikájukat. A hosszú távú osztalékstratégiát követve a korábbi években nem került az adott év eredménye teljes mértékben kifizetésre a Tulajdonosok felé. Ezt követve a 2025-ben realizált eredmény közel kétharmadát tartalékba helyezi a cégcsoport a hosszú távú kötelezettségeinek fedezése, a likviditási tartalékainak megerősítése, egyes leányvállalatok várhatóan továbbra is veszteséges működésének finanszírozása, végeredményben a megfelelő alapokon nyugvó jövőbeni működés céljából. A Társaság a 2024-es év után egy társasági adóalap módosító tételt a beszámoló elfogadását követően, de még az adóbevallási időszak zárása előtt vett igénybe, s ez okozza a negatív fizetendő társasági adó összeget a 2025-ös évben.

A Társaság a 2026-os évet egy kihívásokkal teli üzleti évnek látja, bizakodásra okot adó körülményként értékeli ugyanakkor az uniós források hazahozatalának ígéretét – ami pozitív hatást gyakorolhat a gazdaság egészére és az építőiparra is.

Budapest, 2026. április 27.



Market Építő Zrt.  
Sütő Balázs

gazdasági vezérigazgató-helyettes