

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Market Építő Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a Market Építő Zrt. és leányvállalatai (a "Csoport") 2025. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök összesen 303.505 M Ft –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból – melyben a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 40.171 M Ft nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politikai információkat tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2025. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az "EU IFRS") összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

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 konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának 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
Projektek értékelése - árbevétel elszámolás	
(Részletek a megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.8 vevői szerződésekből származó bevétel és 4. bevétel pontjában) A Csoport a fordulónapon folyamatban lévő szerződéseire kapcsolódó bevételeit és költségeit a hatályos számviteli törvény szabályainak és az EU IFRS standardoknak megfelelően értékeli. A Csoport a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét az EU IFRS standardoknak megfelelően az adott teljesítési kötelelem hiánytalan kielégítése felé való előrehaladást értékelve jeleníti meg. A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik meg. A mérleg fordulónapján a Csoport menedzsmentje minden folyamatban lévő építési projektre vonatkozóan elkészítette az értékelést. Ezen értékelések jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén alapszanak. A Csoport 2025. év tekintetében a konszolidált átfogó eredménykimutatásában 380 054 M Ft értékben mutat ki le nem zárult építési projektekkel kapcsolatos nettó árbevételt. A fentiekben leírtak szerint az építési projektek árbevételének meghatározása szakmai megítélés alkalmazását teszi szükségessé ezért kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment által alkalmazott szakmai megítélések megfelelőségének vizsgálatára fókuszáltunk. Az általunk végrehajtott könyvvizsgálati eljárások a következőket tartalmazzák: - vizsgáltuk, hogy a menedzsment által alkalmazott módszertan megfelel-e a Számviteli törvénynek és az EU IFRS standardoknak, illetve a Csoport számviteli politikájában meghatározottak szerint történik-e az elszámolás és értékelés, - a kapcsolódó releváns alapvető belső kontrolllok felmérése, kialakításának és bevezetésének értékelése, - az építési projektek elszámolásaihoz kapcsolódó becslések felmérése, mintavételes vizsgálata, az alkalmazott adatok helyességének értékelése, - mintavételes eljárással kiválasztott építési projektek helyszíni szemléje, - visszatekintő vizsgálat elvégzése, mely során 2026. februárjában áttekintettük a projektek tényleges alakulását összevetve a 2025. december 31-es állapottal.

	Vizsgáltuk a releváns számviteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számviteli elszámolásokat és közzétételeket.
--	--

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2025. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak 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 a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2025. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2025. évi összevont konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén 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) a 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 a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért az EU IFRS-ekkel összhangban, továbbá a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a számviteli törvénynek az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban történő 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 konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások 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 számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 számvitel alkalmazása, 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 a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Úgy tervezzük meg és hajtjuk végre a csoportkönyvvizsgálatot, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzletágak

pénzügyi információi tekintetében a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó vélemény kialakításának megalapozásaként. Felelősek vagyunk a csoportkönyvvizsgálat céljára végrehajtott könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. 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.

2026. június 30.

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

Kovács Andrea
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003950

MARKET ÉPÍTŐ ZRT.

AZ EURÓPAI UNIÓ ÁLTAL BEFOGADOTT NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI
BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2025. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉVRŐL



Scheer Sándor
Vezérigazgató

Budapest, 2026. május 31.

Tartalom

Konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás	6
Konszolidált saját tőke változás kimutatása	7
Konszolidált Cash Flow kimutatás	8
Megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz	9
1. Általános információk	9
2. Jelentős számviteli politikák	9
2.1. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) első alkalmazása	9
2.2. A számvitel alapja	9
2.3. Vállalkozás folytatásának elve	10
2.4. A konszolidáció alapja	10
2.5. Üzleti kombinációk	11
2.6. Goodwill	12
2.7. Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések	12
2.8. Vevői szerződésekből származó bevétel	14
2.9. Lízing	16
2.10. Külföldi pénznemek	18
2.11. Állami támogatások	19
2.12. Rövid távú és egyéb hosszú távú munkavállalói juttatások	19
2.13. Adózás	19
2.14. Ingatlanok, gépek és berendezések	20
2.15. Befektetési célú ingatlanok	21
2.16. Immateriális javak	21
2.16.1. Üzleti kombinációban szerzett immateriális javak	21
2.16.2. Vásárolt immateriális javak	22
2.16.3. Immateriális javak kivezetése	22
2.17. Ingatlanok, gépek és berendezések, valamint immateriális javak értékvesztése (goodwill kivételével)	22
2.18. Készletek	23
2.19. Pénzügyi instrumentumok	23
2.19.1. Pénzügyi eszközök	23
2.19.2. Pénzügyi kötelezettségek és saját tőke	31
2.19.3. Származékos pénzügyi eszközök	33
2.20. Céltartalék	35
3. Számviteli becslések és a bizonytalanság fő forrásai	36
Kritikus megítélések a Csoport számviteli politikájának alkalmazása során	36

A becslési bizonytalanság fő forrásai	37
4. Bevétel	38
5. Személyi jellegű ráfordítások	39
6. Egyéb bevételek és ráfordítások	39
7. Pénzügyi bevételek	40
8. Pénzügyi ráfordítások	40
9. Egyéb átfogó eredmény elemei	40
10. Nyereségadók	41
10.1. Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó:	41
10.2. Adókövetelések és adókötelezettségek:	42
10.3. Halasztott adók egyenlege	43
11. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök	43
12. Osztalékok	43
13. Goodwill	44
Érzékenységi elemzés	45
14. Immateriális javak	45
15. Ingatlanok, gépek és berendezések	47
16. Használati jog eszköz	49
17. Befektetési célú ingatlanok	50
18. Leányvállalatok	52
19. Leányvállalat elidegenítése	53
20. Leányvállalatok felvásárlása, alapítása	53
20.1. Akvizíció – MIP Alapanyaggyártó Zrt.	53
20.2. Alapítás – Market Homes Helsinki Kft.	56
21. Társult és közös vezetésű vállalkozások	56
A társult vállalkozások adatai	56
A Csoport társult vállalkozásában lévő tulajdonosi érdekeltségének változása	57
22. Pénzügyi eszközökbe történő befektetések	59
A pénzügyi eszközök értékvesztése	61
23. Készletek	61
24. Szerződéses eszközök	62
25. Vevő- és egyéb követelések	62
26. Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	65
27. Jegyzett tőke	65
28. Tartalékok	66
29. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai	68
30. Hitelfelvételek, pénzügyi kötelezettségek	69

31. Tartozások kötvényibocsátásból.....	70
32. Lízingkötelezettségek	71
33. Szállítók és egyéb kötelezettségek.....	72
34. Alvállalkozói, szállítói szerződések	72
35. Szerződéses kötelezettségek	72
36. Halasztott jövedelem - állami támogatás	73
37. Céltartalék.....	73
38. Pénzügyi kockázatkezelés és tőkekezelés	74
38.1. Pénzügyi kockázatkezelési célok.....	74
38.2. Piaci kockázat.....	74
a) A devizakockázat kezelése	74
b) A kamatkockázat kezelése.....	77
38.3. Likviditási kockázat	79
38.4. Hitelezési kockázat	80
38.5. Tőkekockázat kezelése	81
38.6. Jelentős számviteli politikák.....	82
39. Pénzügyi instrumentum kategóriák	83
40. A pénzügyi instrumentumok valós értéke.....	84
41. Kapcsolt felek tranzakciói.....	86
41.1. Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal folytatott üzleti tranzakciók.....	86
41.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai részére adott juttatások, nyújtott kölcsönök	86
41.3. Egyéb kapcsolt tranzakciók.....	87
42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása	87
43. Létszámadatok	88
44. A beszámolási időszakot követő események.....	88
45. Geopolitikai kockázat.....	89

Konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2025 millió Ft	2024 millió Ft
Nettó árbevétel	2.8, 4	397 662	318 351
Egyéb bevételek	6	4 850	8 855
Egyéb ráfordítások	6	9 147	3 741
Aktivált saját teljesítmények értéke		0	-2 108
Anyagköltség		57 263	58 616
Igénybevett szolgáltatások költsége		255 642	156 467
Egyéb szolgáltatások értéke		2 583	2 780
Eladott áruk beszerzési értéke		288	627
Közvetített szolgáltatások		2 555	40 083
Személyi jellegű ráfordítások	2.12, 5	36 212	32 434
Értékcsökkenés és amortizáció	2.9, 2.14, 2.15, 2.16, 14, 15, 16, 17	5 339	4 543
Üzleti tevékenység eredménye		33 483	25 807
Pénzügyi bevétel	7	11 703	15 776
Pénzügyi ráfordítások	8	9 570	10 695
Pénzügyi műveletek eredménye		2 133	5 081
Tőkemódszerrel számolt befektetések nyeresége (vesztesége)	2.7, 21	1 807	36
Adózás előtti eredmény		37 423	30 924
Nyereségadó	2.13, 10	-218	-4 293
Adózott eredmény		37 205	26 631
Egyéb átfogó jövedelem	9	2 966	-376
Cash-flow fedezeti ügyletek, halasztott adóhatással	2.19, 28	1 787	-1 821
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt adósság- és tőkeinstrumentumok halasztott adóhatással	2.19, 28	1 666	1 010
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet adóhatással		-487	435
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		40 171	26 255
Anyavállalatra jutó tárgyévi eredmény		36 787	26 536
Nem-ellenőrző részesedésekre jutó tárgyévi eredmény		418	95
Anyavállalatra jutó átfogó eredmény		39 753	26 160
Nem-ellenőrző részesedésekre jutó átfogó eredmény		418	95

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás

Eszközök	Jegyzet	2025. december 31. millió Ft	2024. december 31. millió Ft
Goodwill	2.6, 13	634	634
Immateriális javak	2.16, 14	974	1 160
Ingatlanok, gépek és berendezések	2.14, 2.17, 15	42 634	49 791
Használatijog-eszközök	2.9, 16	2 764	2 900
Befektetési célú ingatlanok	2.15, 17	25 677	25 618
Befektetések egyéb részedésekben	2.19, 39	9 302	7 597
Tőke módszerrel elszámolt befektetések (közös vállalkozások és társult vállalkozások)	2.7, 21	4 783	4 792
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	2.19, 22, 39, 40	2 683	1 271
Halasztott adó eszköz	2.13, 10.3	1 595	1 195
Befektetett eszközök összesen		91 046	94 958
Készletek	2.18, 23	13 794	6 563
Vevőkövetelések	25	51 089	43 729
Pénzügyi eszközök, rövid lejáratú pénzügyi követelések	2.19, 22, 39, 40	11 438	7 723
Szerződéses eszközök	24	11 692	24 400
Adott előlegek	25	9 253	16 082
Nyereségadó követelés	2.13, 10.2	1 746	998
Egyéb követelések	25	10 346	8 911
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	26, 39, 40	103 101	83 482
Forgóeszközök összesen		212 459	191 888
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	11	0	1 258
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		303 505	288 104

Kötelezettségek és saját tőke	Jegyzet	2025. december 31. millió Ft	2024. december 31. millió Ft
Jegyzett tőke	27	1 000	1 000
Tartalékok	28	6 446	3 480
Eredménytartalék		81 698	64 926
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		89 144	69 406
Nem ellenőrző részesedések	29	2 165	-500
Saját tőke összesen		91 309	68 906
Hosszú lejáratú hitelek, pénzügyi kötelezettség	30	30 063	30 380
Hosszú lejáratú kötelezettség lízingből	2.9, 32	1 671	1 558
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség-Tartozások kötvénykibocsátásból	2.19, 30, 31	39 000	40 500
Céltartalék	2.20, 37	411	382
Halasztott adó kötelezettség	2.13, 10.3	1 090	707
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség		334	314
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		72 569	73 841
Szállítók	33	58 090	48 197
Rövid lejáratú hitelek, hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	2.19, 30	1 647	2 077
Rövid lejáratú kötelezettségek lízingből	2.9, 32	942	1 043
Céltartalék	2.20, 37	1 796	1 398
Pénzügyi kötelezettség	30	32 644	32 781
Átvállalkozói, szállítói szerződések	34	26 284	24 684
Szerződéses kötelezettségek	35	7 082	21 179
Nyereségadó kötelezettség	2.13, 10.2	602	350
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	33, 36	10 540	13 648
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		139 627	145 357
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		303 505	288 104

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

millió Ft	Jegyzet	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Tartalékok	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	Nem kontrolláló érdekeltség	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2024.01.01							
Tárgyví eredmény		1 000	54 285	3 857	59 142	-555	58 587
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügy eszközök változása	28		26 536		26 536	95	26 631
Átértékelési tartalék változása				-811	-811	0	-811
				435	435		435
Tárgyví összes átfogó eredmény		0	26 536	-376	26 160	95	26 255
Tőkeleszállítás					0		0
Leánycégek megszerzése, értékesítése	19, 20		1		1		1
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	12		-15 820		-15 820		-15 820
Nem ellenőrző részesedéseknek fizetett osztalék					0	-39	-39
Osztalék előleg					0		0
Leánycég értékesítése kapcsán közbenső eredmény kiemelése			0				0
Pótbefizetés nem irányító tulajdonosoktól					0	0	0
Egyéb rendező tétel (korrekció)			-76	-1	-77	-1	-78
Záró egyenleg 2024.12.31.		1 000	64 926	3 480	69 406	-500	68 906
Tárgyví eredmény							
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügy eszközök változása	28		36 787	3 453	36 787	418	37 205
Átértékelési tartalék változása				-487	-487		-487
Tárgyví összes átfogó eredmény		0	36 787	2 966	39 753	418	40 171
Tőkeemelés					0		0
Leánycégek megszerzése, értékesítése	19, 20		73		73	2 320	2 393
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	12		-20 000		-20 000		-20 000
Nem ellenőrző részesedéseknek fizetett osztalék					0	-74	-74
Osztalék előleg					0		0
Leánycég értékesítése kapcsán közbenső eredmény kiemelése			0		0		0
Pótbefizetés			-88		-88		-88
Egyéb rendező tétel (korrekció)					0	1	1
Záró egyenleg 2025.12.31.		1 000	81 698	6 446	89 144	2 165	91 309

Konszolidált Cash Flow kimutatás

Megnevezés	Jegyzet	2025. december 31. millió Ft	2024. december 31. millió Ft
Működési cash flow			
Adózás előtti eredmény		37 423	30 924
Módosító tényezők			
Tőke módszerrel számolt befektetések nyeresége (vesztesége)	21	-1 755	-36
Hitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbözet		551	1 096
Devizás pénzeszközök ártértékelése		-767	76
Kapott osztalék		0	0
Értékcsökkenés (+), Amortizáció (+)	14, 15, 16, 17	11 561	4 543
Értékvesztés képzés, feloldás (+)	22, 23, 25, 24, 26	1 415	-208
Céltartalék képzés, feloldás (+)	37	427	-3 602
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)		137	-124
Eredményben előnyös vételen elszámolt nyereség			
Nem realizált árfolyam nyereség, veszteség (+/-)		126	
Értékpapírok valós érték változása (+/-)		0	-90
Nettó kamateredmény (-)	7, 8	-1 246	-2 668
Készlet csökkenés	23	-1 033	1 646
Készletre adott előlegek	25	6 829	-9 032
Vevő és egyéb követelések	25	-10 958	19 122
Egyéb eszközök változása	22, 24	10 484	22 912
Szállítói kötelezettségek változása (növekedésnél +, csökkenésnél -)	33	9 748	-11 910
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása (növekedésnél +, csökkenésnél -)	33, 34, 35, 36	-15 411	-16 043
Fizetett nyereségadók (-)	10.1	-528	-4 465
Működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		47 002	32 141
Befektetési cash flow			
Ingatlanok, gépek, berendezések beszerzése	15, 16	-5 621	-24 412
Immateriális javak beszerzése	14	186	115
Nettó pénz kiáramlás leányvállalatok felvásárlásakor	20	165	-3 789
Nettó pénz beáramlás leányvállalatok értékesítésekor	19	0	-26
Befektetések közös és társult vállalkozásokban	21	813	763
Befektetett eszközök eladása		51	960
Befektetések egyéb vállalkozásokban		0	-83
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök változása (kölcsönök, bankbetétek mozgása)	22, 39, 40	-1 980	2 605
Kapott kamat (+)	7	4 800	5 670
Kapott osztalék		18	0
Befektetési tevékenység során felhasznált nettó pénzáramlás		-1 568	-18 197
Finanszírozási cash flow			
Fizetett osztalék	12	-20 074	-15 859
Hosszú lejáratú kötvények kibocsátása	31		
Hosszú lejáratú kötvények visszafizetése	31	-1 500	-1 500
Lízing kötelezettségek beszerzése	32	12	332
Lízing kötelezettségek kivezetése	32	0	0
Kölcsönök és hitelek felvétele	30	222	22 776
Kölcsönök és hitelek törlesztése	30	-1 067	0
Fizetett kamat (-)	8	-3 554	-3 002
Részvénytulajdonosoknak nem osztalékként történő kifizetések			
Egyéb változások saját tőkében		-87	-80
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-26 048	2 667
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		19 387	16 611
Pénzeszközök devizaértékteljesi különbözete		232	402
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek mérleg szerinti változása		19 619	17 013
Pénzeszközök állománya év elején	26	83 482	66 469
Pénzeszközök állománya év végén	26	103 101	83 482
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek állományának változása		19 619	17 013

Megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

A 2025. december 31-én véget ért évre

1. Általános információk

A MARKET Építő Zrt. (a „Társaság” vagy az „Anyavállalat”) Magyarországon bejegyzett építőipari területen fővállalkozóként, generálkivitelezőként működő vállalkozás. A Társaság 2009.04.16-án alakult kedvezményezett átalakulással (kiválással), zártkörű részvénytársaságként 1.000.000 eFt-os jegyzett tőkével és 2009.06.10-én került bejegyzésre. Jogelőd cég, korábbi nevén MARKET Építő Zrt., jelenlegi nevén Prebeton Zrt. 1996-ban kezdte meg tevékenységét az építőipari piacon.

Székhelye: 1037 Budapest, Bojtár utca 51. szám alatt található.

A Csoport internetes honlapja: www.market.hu.

A Market Csoport legfelső anyavállalata Garhartt Invest 2014 Zrt.

Az éves beszámoló jóváhagyásáért felelős aláíró személy Scheer Sándor (lakcíme: 1029 Budapest, Rézsű u. 25.)

A MARKET Építő Zrt. könyvvizsgálatát a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/c.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Kovács Andrea, MKVK tagsági ig. száma: 003950. A MARKET Építő Zrt. 2025. évi konszolidált és egyedi éves beszámolójának kötelező könyvvizsgálatáért felszámított díja 47 millió forint. Az IFRS könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy: Strasser Erika (regisztrációs szám: 208856).

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve a január 1-től december 31-ig tartó időszakra vonatkozik. A pénzügyi kimutatások prezentálási és funkcionális pénzneme a magyar forint, számszaki adatok bemutatása millió forintban történik.

2. Jelentős számviteli politikák

2.1. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) első alkalmazása

A 2022. december 31-ével zárult évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások voltak az elsők, amelyeket a Csoport közzétett és az IFRS-sel (ahogyan azt az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készített, tekintettel arra, hogy a magyar számviteli törvény lehetővé teszi, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Csoport ne a magyar számviteli törvényben foglalt magyar számviteli elvek szerint, hanem a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (ahogyan azokat az EU befogadta) szerint készítse, akkor is, ha az egyedi beszámolók továbbra is a magyar számviteli elveknek megfelelően készülnek.

A fentiek alapján a Csoport vezetősége úgy döntött, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat az IFRS-ek (ahogyan azt az EU befogadta) szerint készíti el elsőnek 2022. december 31-ével önkéntes alapon.

2.2. A számvitel alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió (EU) által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készültek. IFRS-ekben nem szabályozott kérdések tekintetében - az IFRS-ekkel összhangban - a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásait alkalmazza a Csoport.

A pénzügyi kimutatások a bekerülési értékelv alapján készültek, kivéve bizonyos pénzügyi eszközöket, melyek az egyes beszámolási időszakok végén átértékelt értéken vagy valós értéken kerülnek átértékelésre. A bekerülési érték általában az árukért és szolgáltatásokért cserébe adott ellenszolgáltatás valós értékén alapul.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet alapján az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy ez az ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési módszer alkalmazásával becsülhető-e. Egy eszköz vagy kötelezettség valós értékének becsléséhez a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, amely jellemzőket a piaci szereplők is figyelembe vennének az eszköz vagy kötelezettség árazásakor az értékelés időpontjában.

Az elfogadott főbb számviteli politikákat az alábbiakban ismertetjük.

2.3. Vállalkozás folytatásának elve

A menedzsment a pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában megalapozottan feltételezi, hogy a Csoport megfelelő forrásokkal rendelkezik ahhoz, hogy a belátható jövőben is működőképes maradjon. Így a pénzügyi kimutatások elkészítésekor továbbra is a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazzák.

2.4. A konszolidáció alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság és a Társaság által ellenőrzött szervezetek (leányvállalatok) minden év december 31-ig elkészített pénzügyi kimutatásait.

Az ellenőrzés akkor teljesül, ha a vállalat:

- Ellenőrzést gyakorol a leányvállalat felett
- A befektetés tárgyát képező vállalkozásból származó változó hozamokhoz joga van, vagy azok kockázatának van kitéve
- Ellenőrzését a hozamok befolyásolására használhatja

Ha a tények és körülmények azt mutatják, hogy a fent felsorolt három ellenőrzési elem közül egy vagy több megváltozik, akkor a Társaság újraértékeli, hogy ellenőrzést gyakorol-e egy leányvállalat felett. Ha a Társaság egy leányvállalat szavazati jogainak többségénél kevesebb szavazati joggal rendelkezik, illetve, ha a szavazati jogok elegendőek ahhoz, hogy gyakorlatilag képes legyen egyoldalúan irányítani a leányvállalat vonatkozó tevékenységeit, akkor úgy tekinti, hogy ellenőrzést gyakorol a leányvállalat felett.

A Társaság figyelembe vesz minden lényeges tényt és körülményt annak értékelésekor, hogy a Társaság befektetéseiben fennálló szavazati jogai elegendőek-e ahhoz, hogy ellenőrzést biztosítson neki, ideértve a következőket:

- A Társaság szavazati jogainak nagysága, a többi szavazattulajdonos szavazati jogainak nagyságához és szóródásához viszonyítva.
- A Társaság potenciális szavazati jogai
- Egyéb szerződéses megállapodásokból származó jogok
- Minden olyan további tény és körülmény, amely arra utal, hogy a Társaság a döntések meghozatalának időpontjában rendelkezik vagy nem rendelkezik a vonatkozó tevékenységek jelenlegi irányításával/ellenőrzésével, beleértve a korábbi részvényesi közgyűlésen tanúsított szavazási szokásokat is.

A leányvállalat konszolidációja akkor kezdődik, amikor a Társaság átveszi az ellenőrzést a leányvállalat felett, és akkor szűnik meg, amikor a Társaság elveszíti a leányvállalat feletti ellenőrzést. Pontosabban, az év során megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményeit az eredménykimutatás tartalmazza attól az időponttól kezdve, amikor a Társaság átveszi az irányítást, egészen addig az időpontig, amikor a Társaság megszünteti a leányvállalat feletti ellenőrzését.

Szükség esetén a leányvállalatok pénzügyi kimutatásait módosítják annak érdekében, hogy az alkalmazott számviteli politikák összhangba kerüljenek a Csoport számviteli politikáival.

A konszolidáció során teljeskörűen kiszűrésre kerülnek a Csoport tagjai közötti tranzakciókhoz kapcsolódó valamennyi Csoporton belüli eszköz és kötelezettség, saját tőke, bevétel, ráfordítás és cash flow.

A leányvállalatokban lévő nem ellenőrző részesedések a Csoport saját tőkéjétől elkülönítve jelennek meg. A nem ellenőrző részvényesek azon érdekeltségei, amelyek a felszámoláskor a nettó eszközök arányos részesedésére jogosító tulajdonosi érdekeltségekkel rendelkeznek, kezdetben valós értéken vagy a nem ellenőrző részesedésnek a megszerzett azonosítható nettó eszközeinek valós értékéből való arányos részesedésével értékelhetők. Az értékelés kiválasztása akvizíciós alapon történik. Az egyéb nem ellenőrző részesedések kezdetben valós értéken kerül értékelésre. A felvásárlást követően a nem ellenőrző részesedések könyv szerinti értéke a kezdeti megjelenítéskori értékük és a nem ellenőrző részesedéseknek a saját tőkében bekövetkezett későbbi változásokból való részesedése.

Az eredménykimutatás és az egyéb átfogó jövedelem minden egyes összetevője a Társaság tulajdonosainak és a nem ellenőrző részesedéseinek tulajdonítható. A leányvállalatok teljes átfogó jövedelme a Társaság tulajdonosainak és a nem ellenőrző részesedéseknek tulajdonítható, még akkor is, ha ez a nem ellenőrző részesedések deficit egyenlegét eredményezi.

A Csoport leányvállalatokban lévő érdekeltségeinek azon változásait, amelyek nem eredményezik az ellenőrzés elvesztését, tőketranzakcióként kell elszámolni. A Csoport érdekeltségeinek és a nem ellenőrző részesedéseknek a könyv szerinti értékét úgy kell módosítani, hogy azok hűen tükrözzék a leányvállalatokban lévő relatív érdekeltségek változásait. A nem ellenőrző részesedések módosításából és a kifizetett vagy kapott ellenszolgáltatás valós értékéből fakadó különbséget közvetlenül a saját tőkében kell elszámolni, és a Társaság tulajdonosaihoz kell rendelni.

Ha a Csoportnak megszűnik az ellenőrzési joga egy leányvállalata felett, akkor az értékesítés eredménye (i) a kapott ellenérték valós értékének és a megtartott részesedés valós értékének összege, valamint (ii) a leányvállalat eszközei (beleértve a goodwillt) és kötelezettségei valós értékének, valamint a nem ellenőrző részesedések összege közötti különbség. Az adott leányvállalattal kapcsolatban az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt összes összeget úgy kell elszámolni, mintha a Csoport közvetlenül értékesítette volna a leányvállalat kapcsolódó eszközeit vagy kötelezettségeit (azaz átsorolta volna az eredménykimutatásba, vagy az alkalmazandó IFRS-standardok által előírt/megengedett másik sajáttőke-kategóriába került volna át). A korábbi leányvállalatban az ellenőrzés elvesztésének időpontjában megtartott bármely befektetés valós értéke a kezdeti megjelenítéskori valós értéknek minősül az IFRS 9 szerinti későbbi elszámolás értelmében, vagy adott esetben a társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban lévő befektetés kezdeti megjelenítéskori bekerülési értéknek minősül.

2.5. Üzleti kombinációk

A leányvállalatok és üzletrészek felvásárlása akvizíciós vételi módszerrel kerül elszámolásra. Az egyes üzleti kombinációk során megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek értékelése az akvizíció napján érvényes valós értéken történik. A felvásárlásokkal kapcsolatos költségek - a hitelviszonyt vagy tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok kibocsátásának költségeinek kivételével - felmerüléskor egyösszegben az eredmény terhére kerülnek elszámolásra

Az akvizíció időpontjában a megszerzett azonosítható eszközöket és a vállalt kötelezettségeket valós értékükön kerül elszámolásra, azzal a kivétellel, hogy:

- A halasztott adóköveteléseket vagy kötelezettségeket, valamint a munkavállalói juttatási megállapodásokkal kapcsolatos eszközöket vagy kötelezettségeket az IAS 12 és az IAS 19 szerint kell elszámolni és értékelni.
- Az IFRS 5 szerint eladásra tartottként besorolt eszközöket (vagy értékesítési csoportokat) az említett standardnak megfelelően kell értékelni.

A goodwillt az átruházott ellenszolgáltatás, a megszerzett vállalkozásban lévő nem ellenőrző részesedések összegének, valamint a felvásárló vállalkozásnak a megszerzett vállalkozásban korábban birtokolt saját tőkéjének valós értékeként (ha van ilyen) a megszerzett azonosítható eszközök akvizíciós időpontjának és a vállalt kötelezettségeknek a nettó értékén felül kell értékelni. Ha az újraértékelést követően a megszerzett és vállalt kötelezettségek akvizíciós időpontjának nettó összege meghaladja az átruházott ellenszolgáltatás összegét, valamint a megszerzett vállalkozásban lévő nem ellenőrző részesedések összegét és a felvásárló által korábban birtokolt részesedésének valós értékét (ha van ilyen), a többletet nyereségként kell elszámolni az eredménykimutatásban.

2.6. Goodwill

A Csoport a goodwillt kezdetben a fentiek szerint értékeli és jeleníti meg.

Egy üzleti kombináció során megszerzett goodwill az ellenőrzési jog megszerzésének napján (a felvásárlás napján) kerül elszámolásra eszközként. A goodwill elszámolt értéke a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt társaságban fennálló nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tökerészesedés értékének összegéből a felvásárolt azonosítható eszközök és az átvállalt kötelezettségek felvásárláskor nyilvántartott összegének egyenlegét meghaladó résszel egyenlő

Amennyiben az átértékelést követően a Csoportnak a felvásárolt vállalkozás azonosítható nettó eszközeinek valós értékéből való részesedése meghaladja a kifizetett ellenértéknek, a felvásárolt vállalkozásban esetlegesen birtokolt nem ellenőrző részesedés értékének, valamint a felvásárló által a felvásárolt vállalkozásban korábban esetlegesen birtokolt tökerészesedés értékének összegét, akkor a pozitív különbszet közvetlenül az eredményben kerül elszámolásra előnyös vételen elért nyereségként.

A goodwillt nem amortizálják, de legalább évente felülvizsgálják értékvesztés szempontjából. Értékvesztés-vizsgálat céljából a goodwillt a Csoport minden egyes pénztermelő egységéhez (vagy pénztermelő egységcsoportjaihoz) hozzárendeli, amelyek várhatóan részesülnek a kombináció szinergiáiból. Azokat a pénztermelő egységeket, amelyekhez goodwill lett rendelve, évente, vagy gyakrabban történik értékvesztés vizsgálata, ha arra utaló jelek vannak, hogy az egység értékvesztett lehet. Ha a pénztermelő egység megtérülő értéke kisebb, mint az egység könyv szerinti értéke, az értékvesztés miatti veszteséget először az egységhez rendelt goodwill könyv szerinti értékének csökkentésére, majd az egység egyéb eszközeire arányosan, az egység egyes eszközeinek könyv szerinti értéke alapján osztják fel. A goodwillre elszámolt értékvesztés miatti veszteséget egy későbbi időszakban nem lehet visszaírni.

A pénztermelő egység értékesítésekor a Csoport a goodwill hozzárendelhető összegét az értékesítésből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor figyelembe veszi.

A Csoportnak a társult vállalkozás megszerzéséből származó goodwillre vonatkozó politikáját az alábbiakban ismertetjük.

2.7. Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések

A társult vállalkozás olyan szervezet, amelyre a Csoport jelentős befolyással rendelkezik, és amely nem leányvállalat, sem közös vállalkozásban való érdekeltség. A jelentős befolyás a befektetést befogadó

szervezet pénzügyi és működési politikai döntéseiben való részvételre vonatkozó hatáskör, de nem jelenti az ellenőrzést vagy közös ellenőrzést e politikák felett.

A Csoport társult vállalkozásnak tekinti azon vállalatokat, amelyek felett a Csoport jelentős befolyással bír, azonban nem irányít, ez jellemzően 20-50%-os szavazati arányt jelent.

A közös vállalkozás olyan megállapodás, amelyben a megállapodás felett közös ellenőrzést gyakorló feleknek joguk van a közös megállapodás nettó eszközeire. A közös ellenőrzés egy megállapodás ellenőrzésének szerződésben elfogadott megosztása, amely csak akkor áll fenn, ha az érintett tevékenységekre vonatkozó döntésekhez az ellenőrzést megosztó felek egyhangú hozzájárulása megtörtént.

A társult vagy közös vállalkozásokat a Csoport tőkemódszerrel értékeli, amely alapján a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetést kezdeti megjelenítéskor bekerülési értéken jeleníti meg, majd a könyv szerinti értéket növeli vagy csökkenti a társult vagy közös vállalkozás akvizíció óta keletkezett eredményének a Csoportot megillető arányos részével. A Csoportnak a társult vagy közös vállalkozások eredményéből való részesedését a Csoport a saját eredményében számolja el. A társult vagy közös vállalkozástól kapott osztalék a befektetés könyv szerinti értékét csökkenti. A Csoport részesedése a társult vagy közös vállalkozások egyéb átfogó jövedelméből a Csoport saját egyéb átfogó jövedelmében kerül elszámolásra. Ha a Csoportnak egy társult vállalkozás vagy közös vállalat veszteségeiből való részesedése meghaladja a Csoportnak az adott társult vagy közös vállalathoz fűződő érdekelttségét (amely magában foglal minden olyan hosszú távú érdekeltséget, amely lényegében a Csoport társult vagy közös vállalatba történő nettó befektetésének részét képezi), a Csoport megszünteti a további veszteségekből való részesedésének kimutatását. A további veszteségeket csak olyan mértékben számolják el, amennyiben a Csoport jogi vagy vélelmezhető kötelezettségeket vállalt, vagy a társult vállalkozás vagy a közös vállalat nevében kifizetéseket teljesített.

A társult vállalkozásba vagy közös vállalatba történő befektetést a tőkemódszer alkalmazásával kell elszámolni attól az időponttól kezdve, amikor a befektetést befogadó társult vállalkozássá vagy közös vállalkozássá válik. A társult vállalkozásba vagy közös vállalatba történő befektetés megszerzése esetén a befektetés költségének a Csoportnak a befektetést befogadó azonosítható eszközeinek és kötelezettségeinek nettó valós értékéből való részesedésével szembeni többletét goodwillként kell elszámolni, amely a befektetés könyv szerinti értékében szerepel. A Csoportnak az azonosítható eszközök és kötelezettségek nettó valós értékéből a befektetés bekerülési értékéből való részesedésének az újraértékelést követően történő bármely többletét azonnal eredménykimutatásban számolják el abban az időszakban, amelyben a befektetést megszerezték.

Az IAS 36 követelményei alkalmazandók annak meghatározására, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása a Csoport társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban való befektetése kapcsán. A Csoport szükség esetén a befektetés teljes könyv szerinti értékét (beleértve a goodwillt is) az IAS 36-nak megfelelően egyetlen eszközként vizsgálja értékvesztés szempontjából, összehasonlítva a megtérülő értékét (a használati érték és valós érték mínusz értékesítési költségek közül a magasabb érték) a könyv szerinti értékével. Az elszámolt értékvesztési veszteség nem kerül felosztásra semmilyen eszközhöz, beleértve a befektetés könyv szerinti értékének részét képező goodwillt sem. Az értékvesztés miatti veszteség visszaírását az IAS 36 szerint kell elszámolni, amennyiben a befektetés megtérülő értéke a későbbiekben növekszik.

A Csoport attól az időponttól kezdve szünteti meg a tőkemódszer alkalmazását, amikor a befektetés már nem minősül társult vállalkozásnak vagy közös vállalkozásnak. Ha a Csoport részesedést tart fenn a korábbi társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban, és a megtartott érdekeltség egy pénzügyi eszköz, a Csoport a megtartott érdekeltséget az adott időpontban valós értéken értékeli, és a valós értéket az IFRS 9 szerinti kezdeti megjelenítés valós értékének tekintik. A társult vállalkozás vagy közös vállalkozás könyv szerinti értéke a tőkemódszer megszüntetésének időpontjában, valamint a

visszatartott részesedés valós értéke és a társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban lévő részesedés elidegenítéséből származó bevétel közötti különbözetet a társult vállalkozás vagy közös vállalkozás elidegenítéséből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor kell figyelembe venni. Ezen túlmenően a Csoport az adott társult vállalkozással kapcsolatban az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt összes összeget ugyanolyan alapon számolja el, mint amilyen alapon akkor lenne szükséges, ha a társult vállalkozás közvetlenül elidegenítette volna a kapcsolódó eszközöket vagy kötelezettségeket. Ezért, ha a társult vállalkozás vagy közös vállalkozás által korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt nyereség vagy veszteség a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek elidegenítésekor az eredménykimutatásba kerülne átsorolásra, a Csoport a társult vállalkozás vagy közös vállalkozás elidegenítésekor a nyereséget vagy veszteséget a saját tőkéből az eredménykimutatásba sorolja át (átsorolási korrekcióként).

Amikor a Csoport csökkenti tulajdonosi részesedését egy társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban, de a Csoport továbbra is a sajáttőke módszert alkalmazza, a Csoport az eredménykimutatásba sorolja át a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt nyereség vagy veszteség azon részét, amely a tulajdonosi részesedés csökkentéséhez kapcsolódik, ha ez a nyereség vagy veszteség a kapcsolódó eszközök vagy kötelezettségek elidegenítésekor az eredménykimutatásba kerülne át.

Amikor egy csoport gazdálkodó egység a Csoport társult vállalkozásával vagy közös vállalatával kereskedik, a társult vállalkozással vagy közös vállalattal folytatott ügyletekből származó nyereséget és veszteséget csak a Csoporthoz nem kapcsolódó társult vagy közös vállalkozásban fennálló érdekeltségek mértékéig számolják el.

A Csoport az IFRS 9-et alkalmazza, beleértve az értékvesztési követelményeket is, a hosszú távú olyan társult vagy közös vállalkozásban lévő érdekeltségekre, amelyekre a saját-tőke módszert nem alkalmazzák, és amelyek a befektetést befogadóba történő nettó befektetés részét képezik. Továbbá az IFRS 9 hosszú távú érdekekre történő alkalmazásakor a Csoport nem veszi figyelembe az IAS 28 által megkövetelt könyv szerinti érték módosításait (azaz a befektetést befogadó veszteségeinek felosztásából vagy a befektetést befogadó veszteségeinek értékeléséből eredő hosszú távú kamatok összege az IAS 28 szerint).

2.8. Vevői szerződésekből származó bevétel

A bevétel elszámolásakor a MARKET Csoport a következő 5 lépéses modellt alkalmazza:

1. A vevőkkel kötött szerződések azonosítása
2. A szerződés teljesítésével kapcsolatos önálló kötelek azonosítása
3. Az ügyleti ár meghatározása
4. Az ügyleti ár felosztása a teljesítési kötelekre
5. Az árbevétel elszámolása teljesítéskor

A Csoport a következő főbb forrásokból számol el bevételt:

- generálkivitelezés, fővállalkozás bevétele
- építési, beruházási, vállalkozási szerződésekből származó bevétel
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás (tervezés) árbevétele
- áruértékesítés bevétele (előregyártott vasbeton elem)

A MARKET Csoport szerződéskötéskor értékeli a vevői szerződésben ígért árukat vagy szolgáltatásokat, és teljesítési kötelemként azonosít minden egyes, vevőnek való átadásra vonatkozó ígéretet, amelynek tárgya különálló áru vagy szolgáltatás, vagy olyan különálló áruk vagy szolgáltatások sorozata, amelyek lényegében azonosak, és amelyek vevőnek való átadása azonos

minta szerint történik. Amikor (vagy amint) kielégíti a teljesítési kötelemet, a MARKET Csoport bevételként jeleníti meg az adott teljesítési kötelelemhez allokalált ügyleti ár összegét. Az ügyleti ár allokalásával a MARKET Csoport azt a célkitűzést követi, hogy minden teljesítési kötelelemhez (vagy különálló áruhoz vagy szolgáltatáshoz) olyan összegű ügyleti árat rendeljen hozzá, amely megfelel annak az ellenértékösszegnek, amelyre a gazdálkodó egység az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez.

Az árbevétel összege az értékesítéshez kapcsolódó adók és engedmények nélkül kerül elszámolásra akkor, amikor a javak átadása, illetve a szolgáltatás nyújtása megtörténik, valamint a kockázatok és hasznok átszállnak. Az eszköz átadottnak minősül, amikor (vagy amint) a vevő ellenőrzést szerez felette.

A Csoportnak többnyire olyan vevőkkel kötött szerződése van, melyek egy teljesítési kötelemet foglalnak magukban, ezért az ügyleti árak allokalációja egyértelműen meghatározható, a teljesítési köteleme kielégítésének időzítése a szerződésekben meghatározott feltételek szerint történik.

A Market Csoport szerződései átlagosan 30 napos fizetési határidőt tartalmaznak. A szerződésben rögzített fizetési feltételek jellemzően nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst.

A Csoport nem számol olyan szerződésekkel, amelyekben az ígért áru vagy szolgáltatás vevőnek történő átadása és a vevő általi fizetés közötti időszak meghaladja az egy évet. Ennek következtében a Csoport egyik tranzakciós árat sem módosítja a pénz időértékével.

Építési, beruházási, vállalkozási szerződésekben származó bevétel

A Csoport épületeket (pl. iroda, logisztikai, ipari épület, szálloda, sportlétesítmény, lakóingatlan stb.) épít és értékesít a vevőkkel kötött szerződések alapján. Az építés-szerelési munkákból származó bevételeket a Csoport az IFRS standardeknek megfelelően az adott teljesítési kötelelem hiánytalan kielégítése felé való előrehaladást értékelve jeleníti meg.

A Csoport az általa a vevőnek átadásra ígért szolgáltatás jellegét figyelembe véve alkalmazza az output és az input módszert. A Csoport a projektjeinek többségénél az output módszert használja, ahol a projektek értékelése során a kötelezettség teljesítése felé tett előrehaladást mérik, az elért eredmények és a szerződésben ígért fennmaradó árukhoz vagy szolgáltatásokhoz képest átadott érték alapján. A kimenet mérése az elvégzett munkák és a szerződés mérföldkövei alapján történik.

A vezetés véleménye szerint ez a módszer megfelelően mutatja be a gazdálkodó egység teljesítményét, mivel minden olyan folyamatban lévő munka, amely feletti ellenőrzés átadásra került a vevőnek, az előrehaladás mértékében szerepel.

A Market Csoport a szerződés korai szakaszaiban abból a feltételezésből indul ki, hogy nem tudja észszerűen értékelni a teljesítési kötelelem eredményét, de számítja a teljesítési kötelelem kielégítéséből eredő költségeinek megtérülésére, ezáltal csak a felmerült költségek mértékéig jeleníti meg árbevétel szerződéses követeléssel (eszközzel) szemben mindaddig, amíg nem tudja észszerűen értékelni a teljesítési kötelelem eredményét. A kivitelezés számlázásáig a Csoport az elvégzett munkát szerződéses eszközként mutatja be, a számlázást követően átsorolja a vevőkövetelések közé.

A Csoport akkor jeleníti meg szerződéses kötelezettséget, ha a vevő által az ellenérték kifizetése megelőzi a Csoport teljesítését. A Csoport a kapott előleget a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban szerződéses kötelezettségként szerepelteti. A szerződéses kötelezettség kivezetésre kerül és bevételként kerül elszámolásra teljesítéskor a fent leírt output módszer alapján.

A vevőkkel kötött építési szerződések nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst, mivel a bekerülési érték módszer szerinti bevétel elszámolása és annak kifizetése közötti időszak mindig egy évnél rövidebb.

A beruházási, építési szerződés keretében a Market Csoport garanciális teljesítési kötelmet vállal.

A szerződéses bevétel magában foglalja a szerződésben megállapított ellenszolgáltatás eredeti összegét. A szerződésben szereplő ellenérték elsősorban fix összegeket tartalmaz. Ha a szerződés hatályában módosítás történik, akkor azt külön szerződésként kell kezelni, és ennek megfelelően külön ellenszolgáltatás és teljesítési kötelezettségek kerülnek meghatározásra.

Ennek formája lehet a megrendelő által adott utasítás, amely megváltoztatja a szerződés alapján elvégzendő munkák körét. A változtatás az eredeti szerződéses bevételhez képest növekedést vagy csökkenést eredményezhet. Változtatások lehetnek például az eszköz specifikációjának vagy tervének változásai, valamint a szerződés futamidejében bekövetkező változások.

Generálkivitelezés, fővállalkozás bevétele

Generálkivitelezés során a beruházás, létesítmény megvalósításához szükséges teljes körű kivitelezési, építési-szerelési munkák (szerkezetépítés, építészeti, épületgépészeti, épületvillamossági, közmű- és útépítési munkák) kerülnek megvalósulásra.

A generálkivitelezői szerződés az építési és kivitelezési munkák mellett tervezési szolgáltatást is tartalmaz. A vezetőség álláspontja szerint a tervezési szolgáltatás nem különálló szolgáltatás, ezért nem tekinthető külön teljesítési kötelezettségnek. A Csoport az output módszert követi. A teljesítési kötelelem folyamatosan kerül kielégítésre, a bevétel folyamatosan kerül elszámolásra.

Áruértékesítés bevétele

A Csoport saját gyártású előregyártott vasbeton elemet, illetve egyéb árut értékesít. Az áruértékesítéshez kapcsolódó szerződéseknél nem nyújt a Csoport visszavételi garanciát. A Csoportnak az átadott előregyártott vasbeton elem áru kapcsán jótállási, szavatossági kötelezettsége van. Az anyag-áru értékesítés esetén konkrét időpontban történik a teljesítési kötelelem kielégítése, a bevételt akkor számolják el, amikor az áruk feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, azaz amikor az árukat a vevőnek leszállítják. A szállítás akkor történik, amikor az árut a vevő meghatározott helyére szállították.

2.9. Lízing

A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport a szerződés megkötésekor megvizsgálja, hogy egy szerződés lízing-e, vagy tartalmaz-e lízinget. A Csoport minden olyan lízingszerződés esetében, amelyben ő a lízingbe vevő, megjelenít egy használati jog eszközt és egy hozzátartozó lízingkötelezettséget, kivéve a rövid távú lízingeket (12 hónapos vagy annál rövidebb futamidejű lízingek) és az alacsony értékű eszközöket. Ezen lízingek esetében a Csoport a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, működési ráfordításként számolja el, kivéve, ha más szisztematikus módszer jobban tükrözi a lízingelt eszközökből származó gazdasági hasznok felhasználásának időbeli ütemezését.

A Csoport a lízingkötelezettséget kezdetben azon lízingfizetések jelenértékén értékeli, amelyeket a lízing kezdetekor nem fizetett meg, diszkontálva a lízingszerződésben szereplő kamatlábbal, ennek hiányában a lízing számított implicit kamatlábjával. Ha ez a kamatláb nem határozható meg egyértelműen, a Csoport a járulékos hitelkamatlábát alkalmazza.

A lízingkötelezettség értékelésében szereplő lízingfizetések a következőket foglalják magukban:

- Fix lízingdíjak (beleértve az érdemi fix kifizetéseket is), csökkentve a lízing kedvezményekkel kapcsolatos követelésekkel
- Változó lízingdíjak, amelyek egy indextől vagy kamatlábtól függenek, és amelyeket kezdetben a kezdőnapon érvényes index vagy kamatláb alapján értékelnek.
- A lízingbe vevő által maradványérték-garanciák keretében várhatóan fizetendő összeg

- A vásárlási opciók lehívási ára, ha a lízingbe vevő észszerűen biztos abban, hogy az opciókat lehívja.
- A lízing felmondási kötbérének kifizetése, ha a lízing futamideje a lízing felmondására vonatkozó opció gyakorlását tükrözi.

A lízingkötelezettség a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban külön soron szerepel.

A Csoport a lízingkötelezettséget a későbbiekben úgy értékeli, hogy a könyv szerinti értékét növeli a lízingkötelezettség kamatának megfelelően (az effektív kamatláb módszerével), és csökkenti a könyv szerinti értékét a lízingfizetéseknek megfelelően.

A Csoport újraértékeli a lízingkötelezettséget (és ennek megfelelően módosítja a kapcsolódó használati joghoz kapcsolódó eszközt), ha:

- A bérleti futamidő megváltozott, vagy a körülményekben olyan jelentős esemény vagy változás következik be, ami a vételi opció gyakorlásának értékelésében változást eredményez, amely esetben a bérleti kötelezettséget a módosított lízingfizetések módosított diszkontrátával történő diszkontálásával kell újraértékelni.
- A lízingfizetések egy index vagy kamatláb változása, vagy a garantált maradványérték alapján számított várható kifizetés változása miatt változnak, amely esetben a lízingkötelezettséget a módosított lízingfizetések változatlan diszkontrátával történő diszkontálásával értékeli újra (kivéve, ha a lízingfizetések változása a változó kamatláb változása miatt következik be, ebben az esetben módosított diszkontrátát alkalmaznak)
- A bérleti szerződés módosul, és a lízingmódosítás nem külön lízingként kerül elszámolásra, amely esetben a bérleti kötelezettséget a módosított lízing futamideje alapján újraértékeli a módosított lízingfizetések diszkontálásával, a módosítás hatályba lépésének időpontjában módosított diszkontrátával.

A használati jog eszközök magukban foglalják a megfelelő lízingkötelezettség kezdeti értékelését, a kezdőnapon vagy azt megelőzően teljesített lízingfizetéseket, csökkentve a kapott lízing kedvezményekkel és a kezdeti közvetlen költségekkel. A későbbiekben a Csoport a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli őket.

Amikor a Csoportnak kötelezettsége keletkezik egy lízingelt eszköz szétszerelésével és eltávolításával, a telephely helyreállításával, vagy az alapul szolgáló eszköznek a lízing feltételei által megkövetelt állapotba való visszaállításával kapcsolatban, a céltartalékot az IAS 37 szerint kell elszámolni és értékelni. Amennyiben a költségek egy használati jog eszközhöz kapcsolódnak, a költségeket a kapcsolódó használati jog eszköz tartalmazza, kivéve, ha ezek a költségek a készletek előállításához merülnek fel.

A használati jog eszközök értékcsökkenése a lízing futamideje és a használati jog eszköz hasznos élettartama közül a rövidebb időszak alatt történik. Ha egy lízingszerződés átadja az alapul szolgáló eszköz tulajdonjogát, vagy a használati jog eszköz bekerülési értéke azt tükrözi, hogy a Csoport várhatóan élni fog egy vételi opcióval, a kapcsolódó használati jog eszközt az alapul szolgáló eszköz hasznos élettartama alatt írják le. Az értékcsökkenés a lízing kezdetének napján kezdődik.

A használati jog eszközök külön sorként szerepelnek a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

A Csoport az IAS 36-ot alkalmazza annak meghatározására, hogy a használati jog eszköz értékvesztett-e, és elszámolja-e az "Ingatlanok, gépek és berendezések" számviteli politikában leírt értékvesztés miatti veszteséget.

Az indextől vagy árfolyamtól nem függő változó bérleti díjak nem szerepelnek a lízingkötelezettség és a használati jog eszköz értékelésében. A kapcsolódó kifizetéseket ráfordításként kell elszámolni abban

az időszakban, amelyben az ilyen kifizetéseket kiváltó esemény vagy feltétel bekövetkezik, és az eredménykimutatásban az "Igénybe vett szolgáltatások" soron szerepelnek.

2.10. Külföldi pénznemek

A Csoport a pénzügyi kimutatások elkészítése során, a gazdálkodó egység funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben (külföldi pénznemben) történő tranzakciókat az ügyletek időpontjában érvényes MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon számolja el. Minden egyes beszámolási időpontban a külföldi pénznemben denominált monetáris eszközöket és kötelezettségeket az adott időpontban érvényes MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon váltja át. A valós értéken értékelt, külföldi pénznemben denominált nem monetáris tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítja át. Azokat a nem monetáris tételeket, amelyeket külföldi pénznemben, eredeti bekerülési értéken értékelnek, nem számítják át.

A Csoport a pénzügyi helyzet kimutatásában a devizában fennálló monetáris tételeit a pénzügyi kimutatás fordulónapján érvényes Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett hivatalos devizaárfolyamon értékeli. A devizában jelentkező bevételek, illetve ráfordítások az ügylet napján fennálló árfolyamon kerülnek értékelésre. Az esetleges árfolyamnyereség vagy árfolyamveszteség a konszolidált átfogó jövedelemkimutatásban kerül kimutatásra.

Az árfolyamkülönbségeket abban az időszakban, amikor keletkeznek, az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra, kivéve:

- a jövőbeni jövedelemtermelő használat érdekében folytatott eszközberuházásokra vonatkozó, devizahitelekkel kapcsolatos árfolyam-különbözetek az adott eszközök költségei között jelennek meg, amennyiben azok a devizahitelekkel kapcsolatos kamatköltség korrekciójának tekinthetők;
- egyes devizakockázatok fedezetére vonatkozó tranzakciókkal kapcsolatos árfolyam-különbözetek; továbbá
- olyan külföldi érdekeltségtől kapott vagy számára fizetendő monetáris tételre vonatkozó árfolyamkülönbözetek, amelyekkel kapcsolatban a rendezést nem tervezik és a közeljövőben nem is valószínű (amely ezáltal egy külföldi érdekeltségbe történő nettó befektetés részeként értelmezhető), és amelyek kezdetben az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, majd a monetáris tételek rendezésekor átvezetésre kerülnek a saját tőkéből az eredménybe.

A konszolidált pénzügyi kimutatások bemutatása céljából a Csoport külföldi érdekeltségeiből származó eszközeit és kötelezettségeit a beszámolás napján érvényes árfolyamon kell átszámítani. A bevételi és kiadási tételeket az időszak átlagos árfolyamán kell átszámítani, kivéve, ha az árfolyamok ebben az időszakban jelentősen ingadoznak, ekkor az átszámítás az ügyletek időpontjában érvényes árfolyamokon történik. Az esetlegesen felmerülő árfolyamkülönbségek az egyéb átfogó jövedelemben kerülnek elszámolásra, és az átváltási tartalékban halmozódnak fel (adott esetben nem ellenőrző részesedéseknek tulajdoníthatók).

Egy külföldi érdekeltség elidegenítésekor (azaz a Csoport külföldi érdekeltségben lévő teljes részesedésének elidegenítése, vagy egy külföldi érdekeltséget magában foglaló leányvállalat feletti ellenőrzés elvesztésével járó elidegenítés, vagy egy külföldi érdekeltséget magában foglaló közös megállapodásban vagy társult vállalkozásban lévő részesedés részleges elidegenítése, amelyben a megtartott részesedés pénzügyi eszközzé válik) az adott érdekeltséggel kapcsolatban az átváltási tartalékban felhalmozott, a Társaság tulajdonosainak tulajdonítható összes árfolyamkülönbséget átsorolásra kerül az eredménybe.

Ezenkívül egy olyan leányvállalat részleges elidegenítésével kapcsolatban, amely olyan külföldi érdekeltséget foglal magában, amely nem eredményezi azt, hogy a Csoport elveszíti a leányvállalat feletti ellenőrzést, a felhalmozott árfolyamkülönbségek arányos része újra hozzárendelésre kerül a nem ellenőrző részesedésekhez, és nem kerül megjelenítésre az eredményben. Minden egyéb részleges

elidegenítés (azaz társult vállalkozások vagy közös megállapodások olyan részleges elidegenítései, amelyek nem eredményezik a Csoport jelentős befolyásának vagy közös ellenőrzésének elvesztését) esetében a halmozott árfolyamkülönbségek arányos része átsorolásra kerülnek az eredménybe.

A külföldi gazdálkodó egység akvizíciója során keletkező goodwill- és valós érték-módosításokat a külföldi gazdálkodó egység eszközeiként és kötelezettségeiként kell kezelni, és a záróárfolyamon kell átszámítani. A felmerülő árfolyamkülönbségek elszámolása az egyéb átfogó jövedelemben történik és saját tőkében halmozódik.

2.11. Állami támogatások

A Csoport az állami támogatásokat addig nem jeleníti meg, amíg nincs észszerű biztosíték arra vonatkozóan, hogy teljesíti a hozzájuk kapcsolódó feltételeket, és hogy a támogatásokat megkapja.

Az állami támogatások szisztematikusan kerülnek elszámolásra az eredménykimutatásban azon időszakok alatt, amelyekben a Csoport ráfordításként számolja el azokat a kapcsolódó költségeket, amelyek kompenzálására a támogatások irányulnak. A Csoport különösen azokat az állami támogatásokat, amelyek elsődleges feltétele, hogy befektetett eszközöket (beleértve az ingatlanokat, gépeket és berendezéseket) vásároljon, építsen vagy más módon szerezzen be, halasztott bevételként számolja el a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban, és a kapcsolódó eszközök hasznos élettartama alatt szisztematikus és észszerű alapon az eredménykimutatásba vezeti át.

A már felmerült költségek vagy veszteségek kompenzálására, vagy a Csoport azonnali pénzügyi támogatására kapott állami támogatásokat, amelyekhez nem kapcsolódnak jövőbeni költségek, abban az időszakban kell az eredménykimutatásban elszámolni, amikor azok esedékessé válnak.

2.12. Rövid távú és egyéb hosszú távú munkavállalói juttatások

Kötelezettség kerül elszámolásra a munkavállalókat megillető juttatásokért, a bérek és fizetések, az éves szabadság és a betegszabadság tekintetében abban az időszakban, amikor a kapcsolódó szolgáltatást teljesítik, a szolgáltatásért cserébe várhatóan fizetendő juttatások nem diszkontált összegében.

A rövid távú munkavállalói juttatások tekintetében elszámolt kötelezettségeket a kapcsolódó szolgáltatásért cserébe várhatóan kifizetendő juttatások diszkontálatlan összegében kell értékelni.

Az egyéb hosszú távú munkavállalói juttatások tekintetében elszámolt kötelezettségeket, a Csoport által a beszámolási időpontig a munkavállalók által nyújtott szolgáltatásokkal kapcsolatban várhatóan teljesítendő, becsült jövőbeni pénziáramlások jelenértékén kell értékelni.

A Csoport akkor mutatja ki kötelezettséggént és ráfordításként a végkielégítést, amennyiben bizonyíthatóan elkötelezte magát egy munkavállaló vagy a munkavállalók csoportja munkaviszonyának a szokásos nyugdíjazási időpont előtti megszüntetésére, vagy a végkielégítést annak érdekében ajánlja fel, hogy ösztönözze a munkavállalókat az önkéntes felmondásra. Elbocsátás esetén lényegében akkor keletkezik kötelelem, amikor felmondásra kerül a munkavállaló munkaszerződése.

A Csoport a jogszabályi előírásoknak megfelelően a bruttó munkabér után a társadalombiztosítási járulék részeként fizet kötelező nyugdíjjárulékot az államnak.

2.13. Adózás

A nyereségadó-ráfordítás a tényleges adó és a halasztott adó összegét jelenti.

A MARKET Csoport a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot azonosítja nyereségadónak.

Tényleges adó

A tényleges adó az év adóköteles nyereségén alapul. Az adóköteles nyereség eltér az eredménykimutatásban szereplő nettó nyereségtől, mert nem tartalmazza azokat a bevételi vagy kiadási tételeket, amelyek más években adókötelesek vagy levonhatók, továbbá nem tartalmazza azokat a tételeket, amelyek soha nem adókötelesek vagy levonhatók. A Csoport a tényleges adókötelezettségét a beszámolási időszak végéig hatályba lépett vagy lényegében hatályba léptetett adókulcsok alapján számítja ki.

Halasztott adó

Halasztott adó elszámolására a pénzügyi kimutatásokban szereplő eszközök és kötelezettségek nyilvántartási értéke és az adóköteles eredmény kiszámításához használt adóalapok közötti átmeneti eltérések esetén kerül sor. Halasztott adókötelezettség minden adóköteles átmeneti eltérés tekintetében elszámolásra kerül. A halasztott adóeszközök minden levonható átmeneti eltérés tekintetében elszámolásra kerülnek abban az esetben, ha várhatóan rendelkezésre áll majd olyan adóköteles nyereség, amellyel szemben felhasználhatók a levonható átmeneti eltérések. Halasztott adókötelezettség nem kerül kimutatásra, ha az átmeneti különbözet a goodwill kezdeti megjelenítéséből ered.

A Csoport a leányvállalatokban, társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő érdekeltségekből származó adóköteles átmeneti különbözetre halasztott adókötelezettségeket számol el, kivéve, ha ellenőrizni tudja az átmeneti különbözet visszairását, és valószínű, hogy az átmeneti különbözet a belátható jövőben nem fordul vissza. Az ilyen befektetésekhez és érdekeltségekhez kapcsolódó levonható átmeneti különbözeteiből eredő halasztott adókövetelések csak olyan mértékben kerülnek kimutatásra, amilyen mértékben valószínű, hogy elegendő adóköteles nyereség áll majd rendelkezésre az átmeneti különbözeteiből származó hasznok felhasználására, és azok a belátható jövőben várhatóan visszairásra kerülnek.

A halasztott adókövetelések könyv szerinti értékét minden egyes beszámolási időpontban felülvizsgálják, és olyan mértékben csökkentik, amennyiben már nem valószínű, hogy elegendő adóköteles nyereség áll majd rendelkezésre az eszköz teljes vagy részleges megtérüléséhez.

A halasztott adót azon adókulcsok alapján számítják ki, amelyek várhatóan a kötelezettség kiegyenlítésének vagy az eszköz realizálásának időszakában érvényesek lesznek, a beszámolási időpontban hatályba lépett vagy lényegében hatályba léptetett adótörvények és adókulcsok alapján.

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek akkor kerülnek beszámításra, ha jogilag érvényesíthető jog áll fenn a tényleges adókövetelések és a tényleges adókötelezettségek beszámítására, és ha azok ugyanazon adóhatóság által kivetett jövedelemadókhöz kapcsolódnak, és a Csoport nettó módon kívánja rendezni a tényleges adóköveteléseit és adókötelezettségeit.

2.14. Ingatlanok, gépek és berendezések

A Csoport az áruk vagy szolgáltatások előállítására vagy nyújtására vagy adminisztratív célokra használt földterületeket és épületeket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken mutatja ki. A bekerülési érték tartalmazza a megbízási díjakat, illetve, minősített eszközök esetében a Csoport számviteli politikájának megfelelően aktivált hitelfelvételi költségeket. Ingatlanok, gépek, berendezések esetében akkortól kerül sor értékcsökkenési leírásra, amikor az eszköz használatra kész állapotba kerül.

A saját tulajdonú földterületek esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra.

Az üzemek, gépek, berendezési tárgyak és felszerelések a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

Az értékcsökkenési leírás elszámolása a lineáris módszer alkalmazásával történik az eszköz becsült hasznos élettartama alatt, mégpedig az eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értékének (vagy átértékelt értékének) a ráfordításként történő leírásával. Saját tulajdonú földterületek és folyamatban lévő beruházások esetén értékcsökkenés nem kerül elszámolásra. A becsült hasznos élettartam, a maradványértékek és az értékcsökkenési elszámolási módszer minden év végén felülvizsgálatra kerül, és a becslések bármely változásának hatása a jövőre nézve kerül figyelembevételre.

A használati jog eszközökre értékcsökkenési leírás kerül elszámolásra a lízing futamideje és az eszköz becsült hasznos élettartama közül a rövidebb időtartamra. Ha egy lízingszerződés átruházza az alapul szolgáló eszköz tulajdonjogát, vagy a használati jog eszköz bekerülési értéke azt tükrözi, hogy a Csoport várhatóan élni fog egy vételi opcióval, a kapcsolódó használati jog eszközt az alapul szolgáló eszköz hasznos élettartama alatt írják le.

Az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tétele kivezetésre kerül annak értékesítésekor, vagy ha az eszköz további használatából várhatóan nem származik jövőbeni gazdasági haszon. Az eszköz értékesítéséből vagy kivezetéséből származó nyereség vagy veszteség az eladási árbevétel és az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetként kerül meghatározásra, és az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Tényleges adó és halasztott adó az évre

A tényleges és halasztott adót az eredménykimutatásban számolják el, kivéve, ha olyan tételekre vonatkoznak, amelyeket az egyéb átfogó jövedelemben vagy közvetlenül saját tőkében számolnak el, amely esetben a tényleges és halasztott adót az egyéb átfogó jövedelemben, illetve közvetlenül a saját tőkében is elszámolják. Amennyiben a tényleges adó vagy halasztott adó egy üzleti kombináció kezdeti elszámolásából származik, az adóhatást az üzleti kombináció elszámolása tartalmazza.

A Csoport akkor, és csak akkor számítja be a tényleges adóköveteléseit és tényleges adókötelezettségeit egymással szemben, ha jogszabályilag kikényszeríthető joggal bír a kimutatott összegek beszámítására és nettó alapon kívánja rendezni azokat, vagy egyidejűleg kívánja a követelést realizálni és rendezni a kötelezettséget.

2.15. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlan, amely bérleti díj és/vagy tőkefelértékelődés céljából tartott ingatlan (ideértve az ilyen célra építés alatt álló ingatlanokat is), kezdetben bekerülési értéken kerül értékelésre, beleértve a tranzakciós költségeket is. A kezdeti megjelenítést követően a bekerülési érték (cost) modellt alkalmazza befektetési célú ingatlanjainak későbbi értékelésekor.

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek az értékesítéskor, vagy amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és az értékesítésből nem várható jövőbeni gazdasági haszon. Az ingatlan kivezetéséből eredő bármely nyereséget vagy veszteséget (amelyet a nettó értékesítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbségeként kell számítani) az eredménykimutatás tartalmazza abban az időszakban, amelyben az ingatlan kivezetésre kerül.

2.16. Immateriális javak

2.16.1. Üzleti kombinációban szerzett immateriális javak

Az üzleti kombinációban megszerzett és a goodwilltől elkülönítve elszámolt immateriális javakat kezdetben az akvizíció időpontjában érvényes valós értékükön kell megjeleníteni (amely bekerülési értéknek minősül).

A Csoport a kezdeti megjelenítést követően az üzleti kombinációban megszerzett immateriális javakat a halmozott amortizációval és értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken mutatja ki, ugyanazon az alapon, mint a külön megszerzett immateriális javakat.

2.16.2. Vásárolt immateriális javak

A Csoport a véges hasznos élettartammal rendelkező, külön beszerzett immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván. Az amortizációt lineárisan számolja el a becsült hasznos élettartamuk alatt. A Csoport a becsült hasznos élettartamot és amortizációs módszert minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja és a becslésben bekövetkező változásokat a jövőre nézve veszi figyelembe. A határozatlan hasznos élettartamú, külön beszerzett immateriális javakat a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván.

2.16.3. Immateriális javak kivezetése

Az immateriális javak kivezetésre kerülnek azok értékesítésekor, vagy ha a használatukból vagy az értékesítésükből már nem várható további jövőbeni gazdasági haszon. A Csoport az immateriális eszköz kivezetéséből származó nyereségeket vagy veszteségeket nettó módon számolja el az eszköz kivezetésekor az eredménykimutatásban. A nettó eredmény a nettó értékesítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbség.

2.17. Ingatlanok, gépek és berendezések, valamint immateriális javak értékvesztése (goodwill kivételével)

A Csoport minden beszámolási fordulónapon felülvizsgálja az immateriális javainak könyv szerinti értékét annak megállapítására, hogy van-e arra utaló jel, hogy ezek az eszközök értékvesztettek lehetnek. Ha ilyen utalás állapítható meg, az eszköz megtérülő értékét megbecsülik az értékvesztés miatti veszteség mértékének meghatározása érdekében. Amennyiben az eszköz nem hoz létre más eszközöktől független cash flow-kat, a Csoport megbecsüli annak a pénztermelő egységnek a megtérülő értékét, amelyhez az eszköz tartozik. Amennyiben az allokáció észszerű és konzisztens alapja azonosítható, a vállalati eszközöket az egyes pénztermelő egységekhez is hozzárendelik, vagy más módon a pénztermelő egységek legkisebb egységéhez rendelik, amelyek esetében észszerű és konzisztens allokációs alapot lehet azonosítani.

A határozatlan ideig hasznos élettartammal rendelkező immateriális javakat legalább évente, valamint minden olyan esetben, amikor a beszámolási időszak végén arra utaló jel van, hogy az eszköz értékvesztett lehet, értékvesztés szempontjából tesztelik.

A megtérülő értéket, a valós érték (eladási ár) csökkentve az értékesítési költségekkel, és a használati érték közül a magasabb értéken kell meghatározni.

A használati érték meghatározásakor a becsült jövőbeni cash flow-kat a jelenértékükre diszkontálják egy adózás előtti diszkontrátával, amely tükrözi a pénz időértékének és az eszközre jellemző azon kockázatoknak a jelenlegi piaci értékelését, amelyre vonatkozóan a jövőbeni cash flow-kra vonatkozó becsléseket nem módosították.

Ha egy eszköz (vagy pénztermelő egység) megtérülő értéke a becslések szerint alacsonyabb, mint annak könyv szerinti értéke, az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő értékre kell csökkenteni.

Az értékvesztés miatti veszteségek az eredménykimutatásban ráfordításként kerül elszámolásra, kivéve, ha az érintett eszköz ártértékelt értéken van nyilvántartva, ebben az esetben az értékvesztés miatti veszteséget ártértékelési veszteségként kell kezelni, és amennyiben az értékvesztés miatti veszteség nagyobb, mint a kapcsolódó ártértékelési többlet, a többlet értékvesztés miatti veszteség az eredményben kerül elszámolásra.

Amikor az értékvesztés utólagosan kerül visszaíráásra, az eszköz (vagy pénztermelő egység) könyv szerinti értéke megnövekedik a becsült megtérülő értékre, úgy, hogy a megnövekedett könyv szerinti érték nem haladja meg azt a könyv szerinti értéket, amely akkor került volna elszámolásra, hogyha a megelőző években nem lett volna értékvesztése az eszköznek. Az értékvesztés miatti veszteség visszaírása az eredménykimutatásban bevételként kerül elszámolásra, kivéve, ha az eszköz ártértékelési értéken van nyilvántartva, ebben az esetben, az értékvesztést ártértékelési nyereségként kell kezelni.

2.18. Készletek

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell kimutatni a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A nettó realizálható érték a becsült eladási árat jelenti, csökkentve a befejezés összes becsült költségével és a marketing, az értékesítés és a forgalmazás során felmerülő költségekkel. A bekerülési érték magában foglalja a közvetlen anyagköltségeket és adott esetben a közvetlen munkaerőköltségeket, valamint azokat az általános költségeket, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba való hozatala során merültek fel.

A MARKET Csoport a készletek értékelése és csökkenése/kivezetése során FIFO módszert alkalmazza.

2.19. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközöket és pénzügyi kötelezettségeket a Csoport pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában számolja el, amikor a Csoport az instrumentum szerződéses rendelkezéseinek részévé válik.

A Csoport a pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket kezdetben valós értéken értékeli, kivéve a jelentős finanszírozási komponenssel nem rendelkező vevőköveteléseket, amelyek üzleti (tranzakciós) áron kerülnek értékelésre. A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek megszerzéséhez vagy kibocsátásához közvetlenül kapcsolódó tranzakciós költségeket (kivéve az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöket és pénzügyi kötelezettségeket) kezdeti megjelenítéskor hozzáadják vagy levonják a pénzügyi eszközök vagy pénzügyi kötelezettségek valós értékéből. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök vagy pénzügyi kötelezettségek megszerzéséhez közvetlenül kapcsolódó tranzakciós költségek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

2.19.1. Pénzügyi eszközök

Az összes kimutatott pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értéken vagy valós értéken kerül értékelésre, a pénzügyi eszközök besorolásától függően.

Üzleti modell értékelése

A pénzügyi eszközök besorolása és értékelése az SPPI (Solely Payments of Principal and Interest) és az üzleti modell teszt eredményeitől függ. A Csoport olyan szinten határozza meg az üzleti modellt, amely tükrözi, hogy a pénzügyi eszközök csoportjait hogyan kezelik együtt egy adott üzleti cél elérése érdekében. Ez az értékelés magában foglalja az összes releváns bizonyítékot tükröző megítélést, beleértve az eszközök teljesítményének értékelését és teljesítményének mérését, az eszközök teljesítményét befolyásoló kockázatokat, valamint azok kezelésének módját, valamint az eszközök kezelőinek díjazását. A Csoport figyelemmel kíséri azokat az amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt pénzügyi eszközöket, amelyeket, a lejáratuk előtt kivezetnek, hogy megértse az elidegenítés okát, valamint azt, hogy az okok összhangban vannak-e annak az üzleti tevékenységnek a céljával, amelyre az eszközt tartották. A nyomon követés része a Csoport folyamatos értékelésének, hogy az az üzleti modell, amelyre a fennmaradó pénzügyi eszközöket tartják, továbbra is megfelelő-e, és ha nem helyénvaló, várható -e változás az eszközök jövőbeli besorolásában. A bemutatott időszakokban nem volt szükség ilyen változtatásokra.

Árfolyamnyereség és -veszteség

A Csoport a külföldi pénznemben denominált pénzügyi eszközök könyv szerinti értékét az adott külföldi pénznemben határozza meg, és az egyes beszámolási időszakok végén érvényes árfolyamon számítja át. Kifejezetten:

- Az olyan amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében, amelyek nem részei egy kijelölt fedezeti kapcsolatnak, az árfolyamkülönbségeket az "Egyéb nyereségek és veszteségek" soron eredménykimutatásban kell elszámolni.
- Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt olyan hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok esetében, amelyek nem részei egy kijelölt fedezeti kapcsolatnak, az adósságinstrumentum amortizált bekerülési értékére vonatkozó árfolyamkülönbségeket az "Egyéb nyereségek és veszteségek" soron eredménykimutatásban kell elszámolni. Mivel az eredménykimutatásban elszámolt devizaelem megegyezik az amortizált bekerülési értéken értékelt devizaelemekkel, a könyv szerinti érték (valós értéken) átszámításán alapuló fennmaradó devizaelemet a befektetések átértékelési tartalékában az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni.
- Az eredménnyel szemben értékelt olyan pénzügyi eszközök esetében, amelyek nem részei egy kijelölt fedezeti kapcsolatnak, az árfolyamkülönbségeket az "Egyéb nyereségek és veszteségek" soron számolják el a valós értéken elért nyereség vagy veszteség részeként.
- Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt tőkeinstrumentumok esetében az árfolyamkülönbségeket a befektetések átértékelési tartalékában az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni.

A pénzügyi eszközök osztályozása

A következő feltételeknek megfelelő hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok későbbi értékelés során amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre:

- A pénzügyi eszközt olyan üzleti modellben tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök megtartása a szerződéses cash flow-k beszedése érdekében.
- A pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a fennálló tőkeösszegre vonatkozó tőke- és kamatfizetésekből állnak.

A következő feltételeknek megfelelő hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok későbbi értékelés során valós értéken, egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI) kerülnek értékelésre:

- A pénzügyi eszközt olyan üzleti modellben tartják, amelynek célja mind a szerződéses cash flow-k beszedése, mind a pénzügyi eszközök értékesítése.
- A pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a fennálló tőkeösszegre vonatkozó tőke- és kamatfizetésekből állnak.

Alapértelmezés szerint az összes többi pénzügyi eszköz ezt követően eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) kerül értékelésre.

A fentiek ellenére a Csoport a következő visszavonhatatlan választásokat / kijelöléseket teheti meg egy pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésekor:

- A Csoport visszavonhatatlanul dönthet úgy, hogy a tőkebefektetés valós értékében bekövetkező későbbi változásokat az egyéb átfogó jövedelemben számolja el, ha bizonyos kritériumok teljesülnek (lásd (iii) alább).
- A kezdeti megjelenítéskor a MARKET Csoport hozhat olyan visszavonhatatlan döntést, amely szerint a pénzügyi eszközöket az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek jelöli meg (Valós Érték Opció), még akkor is, ha azok megfelelnek az amortizált bekerülési értéken vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben való értékelés feltételeinek. A MARKET Csoport ezen visszavonhatatlan döntését csak abban az esetben hozhatja meg, hogyha az ilyen megnevezés kiküszöböli vagy jelentősen csökkenti az eszközök vagy kötelezettségek értékeléséből vagy az azokon képződő nyereségek és veszteségek különböző alapon történő elszámolásából eredő értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát (számviteli meg nem felelést), amely akkor állna fenn, ha az eredménnyel szembeni valós értékelési kategóriától eltérő bázison értékelné a pénzügyi eszközöket. (lásd az alábbi iv. pontot)

i. Amortizált bekerülési érték- és effektív kamatláb módszer

Az effektív kamatláb módszer a hitelviszonyt megtestesítő instrumentum (adósságinstrumentum) amortizált bekerülési értékének kiszámítására és a kamatbevételnek a vonatkozó időszakra történő felosztására szolgáló módszer.

Az effektív kamatláb az a kamatláb, amely pontosan diszkontálja a becsült jövőbeni bevételeknek (beleértve az effektív kamatláb, a tranzakciós költségek és egyéb díjak vagy kedvezmények szerves részét képező összes kifizetett vagy kapott díjat) a várható hitelveszteségek nélkül, az adósságinstrumentum várható élettartama alatt, vagy adott esetben egy rövidebb időszak alatt, az adósságinstrumentum kezdeti megjelenítéskori bruttó könyv szerinti értékére.

A pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értéke az az összeg, amelyen a pénzügyi eszközt a kezdeti megjelenítéskor értékelik, csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve az adott kezdeti összeg és a lejáratú összeg közötti bármely veszteségi tartalékhoz igazított effektív kamatláb módszerrel történő halmozott amortizációval. A pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értéke a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értéke a veszteséggel való korrekció előtt.

A pénzügyi eszközöket kezdetben valós értéken számolják el, a tranzakciós költséggel korrigálva, amely közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdonítható.

A későbbiekben amortizált bekerülési értéken és FVTOCI-n értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentum (adósságinstrumentumok) kamatbevétele az effektív kamat módszerrel kerül elszámolásra. A kamatbevételt az effektív kamatlábnak a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére történő alkalmazásával számítják ki, kivéve azokat a pénzügyi eszközöket, amelyek később hitelkockázati szempontból értékvesztetté váltak (lásd alább). A később hitelkockázati szempontból értékvesztett pénzügyi eszközök esetében a kamatbevételt úgy kell elszámolni, hogy az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére alkalmazzák. Ha a következő beszámolási időszakokban a hitelezési szempontból értékvesztett pénzügyi eszköz hitelkockázata javul, így a pénzügyi eszköz már nem minősül hitelezési szempontból értékvesztettnek, a kamatbevételt az effektív kamatlábnak a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére történő alkalmazásával számolják el.

A hitelkockázati szempontból értékvesztett pénzügyi eszközök esetében a Csoport a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékét, a hitellel korrigált effektív kamatláb alkalmazásával számolja el kezdeti megjelenítéstől kezdve. A számítás akkor sem tér vissza a bruttó alapra, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata ezt követően javul, így a pénzügyi eszköz már nem minősül hitelezési szempontból értékvesztettnek.

A kamatbevételek az eredményben kerülnek elszámolásra, és a "pénzügyi bevétel" soron szerepelnek.

Amikor a pénzügyi eszköz szerződéses cash-flow-i módosulnak, de a módosítás nem vezet a pénzügyi eszköz kivezetéséhez, akkor a Csoport újrakalkulálja a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékét, úgy, hogy a várható jövőbeni cash-flowkat az eredeti effektív kamatlábbal újradiszkontálja.

A Csoport a várható hitelezési veszteségeket az eszköz bruttó könyv szerinti értéke és a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábjával diszkontált becsült jövőbeni cash-flow jelenérték közötti különbségként méri. A kiigazításokat az eredményben értékvesztésként elszámolt nyereségként vagy veszteségként kell elszámolni.

A pénzügyi eszközök kivezetésre kerülnek, ha a cash-flowk-ra vonatkozó szerződéses jog lejár vagy az eszközök átadásra kerülnek. Amikor egy pénzügyi eszközt kivezetésre kerül, a könyv szerinti érték (a kivezetés dátumától számítva) és a kapott ellenérték közötti különbözet az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

ii. A valós értéken értékelt egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI) besorolt adósságinstrumentumok

A Csoport tulajdonában lévő vállalati kötvények az egyéb átfogó jövedelemmel szemben kerülnek besorolásra. A vállalati kötvényeket kezdetben tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerül értékelésre. Ezt követően a Csoport e vállalati kötvények könyv szerinti értékének az árfolyamnyereségek és -veszteségek (lásd alább), az értékvesztésből származó nyereségek vagy veszteségek (lásd alább) és az effektív kamatláb módszerével kiszámított kamatbevételek (lásd a fenti i. pontot) következtében bekövetkezett változásait az eredménykimutatásban számolja el. Az eredménykimutatásban elszámolt összegek megegyeznek azokkal az összegekkel, amelyeket akkor számolt volna el az eredménykimutatásban, ha ezeket a vállalati kötvényeket amortizált bekerülési értéken értékelték volna. E vállalati kötvények könyv szerinti értékének minden egyéb változását az egyéb átfogó jövedelemben számolják el, és a befektetések átértékelési tartaléka nevű soron halmozódnak fel. Amikor ezek a vállalati kötvények kivezetésre kerülnek, az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt halmozott nyereségeket vagy veszteségeket átsorolják az eredménykimutatásba.

iii. A valós értéken egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt (FVTOCI) tőkeinstrumentumok

A kezdeti megjelenítéskor a Csoport visszavonhatatlan döntést hozhat (eszközönként) a tőkeinstrumentumokba történő befektetések egyéb átfogó jövedelemmel szembeni minősítésére. Az egyéb átfogó jövedelemmel szembeni minősítés nem megengedett, ha a tőkebefektetést kereskedési céllal tartják, vagy ha az a felvásárló által egy üzleti kombinációban kimutatott függő ellenszolgáltatásként értékeli.

A Csoport az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt tőkeinstrumentumokba történő befektetéseket kezdetben tranzakciós költségekkel növelt valós értéken értékeli. Ezt követően ezeket valós értéken értékeli, az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a befektetések átértékelési tartalékában halmozott valós érték változásaiból eredő nyereségekkel és veszteségekkel. A tőkebefektetésekből származó nyereség vagy veszteség nem kerül átsorolásra az eredménykimutatásba, hanem az eredménytartalékba kerül át.

Az ilyen tőkeinstrumentumokban lévő befektetések után járó osztalékot az IFRS 9-nek megfelelően az eredménykimutatásban számolja el, kivéve, ha az osztalék egyértelműen a befektetés bekerülési értékének egy részének megtérülését jelenti. Az osztalékokat az eredmény "Pénzügyi bevétel" sor tartalmazza.

A Csoport a kezdeti megjelenítéskor a nem kereskedési céllal tartott tőkeinstrumentumokban lévő összes befektetést egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékeli.

A későbbi értékelés során a Csoport az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt tőkeinstrumentumok valós értékének meghatározására az aktív piacon jegyzett tőkeinstrumentumok esetén a fordulónapi közzétett, nyilvános információk alapján történik, aktív piacon nem jegyzett tőkeinstrumentumok esetén a saját tőke alapú cégértékelés módszerét alkalmazza, melyet minden fordulónapon felülvizsgál.

A pénzügyi eszközt kereskedési céllal tartják, ha:

- Elsősorban abból a célból szerezték be, hogy rövid időn belül értékesítsék.
- A kezdeti megjelenítéskor a Csoport által együttesen kezelt, azonosított pénzügyi eszközök portfóliójának része, és a közelmúltban a rövid távú nyereségszerzés tényleges mintájára utaló bizonyítékokkal rendelkezik.
- Derivatíva (kivéve a származékos terméket, amely kijelölt és hatékony fedezeti instrumentum)

iv. Pénzügyi eszközök, amelyek eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre (FVTPL)

Azokat a pénzügyi eszközöket, amelyek nem felelnek meg az amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó jövedelemmel szembeni valós értékelés kritériumainak (lásd a fenti i.–iii. pontot) eredménnyel szemben kell értékelni. Kifejezetten:

- A Csoport a tőkeinstrumentumokban lévő befektetéseket eredménnyel szemben (FVTPL) sorolja be, kivéve, ha a Csoport a tőkeinstrumentum valós értéken történő értékelését kezdeti megjelenítéskor az egyéb átfogó jövedelemmel szemben jelöli meg. A Csoport akkor választhatja ezt az opciót, ha a tőkeinstrumentumot nem kereskedési céllal tartja, illetőleg nem üzleti kombinációból származó függő ellenértékhez kapcsolódik (lásd a fenti (iii) pontot). A Csoport a kezdeti megjelenítéskor a nem kereskedési céllal tartott tőkeinstrumentumokban lévő összes befektetést egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékeli.
- A Csoport azokat a hitelviszonyt megtestesítő instrumentumokat, amelyek nem felelnek meg az amortizált bekerülési érték vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben való értékelés (FVTOCI) kritériumainak (lásd a fenti i. és ii. pontot), az eredménnyel szemben (FVTPL) sorolja be. Ugyanakkor az amortizált bekerülési érték vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben való értékelés kritériumainak megfelelő hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok esetében a Csoport kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul dönthet úgy, hogy eredménnyel szemben valós értéken értékeltként (FVTPL) jelöli meg. A Csoport nem jelölt meg egyetlen hitelviszonyt megtestesítő instrumentumot sem eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékeltként.

Az eredménnyel szemben tartott (FVTPL) pénzügyi eszközöket minden beszámolási időszak végén valós értéken kell értékelni. A valós értéken elért nyereséget vagy veszteséget az eredményben kell elszámolni, amennyiben azok nem részei egy kijelölt fedezeti kapcsolatnak (lásd a fedezeti számviteli politikát). Az eredménykimutatásban elszámolt nettó nyereség vagy veszteség magában foglalja a pénzügyi eszközre szerzett osztalékot vagy kamatot, és az "Egyéb nyereségek és veszteségek" soron szerepel.

A pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport a várható hitelezési veszteségekre vonatkozóan értékvesztést számol el az amortizált bekerülési értéken vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékelt adósságinstrumentumokba történő befektetések, lízingkövetelések, vevőkövetelések és szerződéses eszközök esetében. A várható hitelezési veszteségek összegét minden egyes beszámolási időpontban felülvizsgálják, hogy

tükrözzék a hitelkockázatnak az adott pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítése óta bekövetkezett változásait.

Általános megközelítésként a gazdálkodó egységnek értékvesztést kell megjelenítenie a várható hitelezési veszteségre az alábbiak szerint:

- 12 havi várható hitelezési veszteség (a teljes élettartamra vonatkozó várható hitelezési veszteség azon részét jelenti, amely várhatóan a pénzügyi eszköz nemteljesítési eseményeiből ered, amelyek a beszámolási fordulónap időpontját követő 12 hónapon belül lehetségesek, a beszámoló fordulónapja után 12 hónapon belül lehetséges nemteljesítési eseményekből ered), vagy
- Teljes élettartamra várható hitelezési veszteség (a pénzügyi instrumentum várható élettartama alatt lehetséges nemteljesítési eseményekből eredő várható hitelezési veszteség).

A gazdálkodó egységnek minden beszámolási fordulónapon értékelnie kell, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta. Amennyiben a pénzügyi instrumentum hitelezési kockázata alacsony a beszámolási fordulónapon, feltételezhető, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata nem nőtt meg jelentősen és 12 havi várható hitelezési veszteség (ECL) alkalmazható. A Csoport a hitelkockázat jelentős növekedését az adósságinstrumentumok esetében hitelminősítő intézetek besorolásai alapján határozza meg. Megcáfolható vélelem áll fenn arra az esetre, ha valamely pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen megnőtt a kezdeti megjelenítés óta, amennyiben a szerződés szerinti kifizetések több mint 30 napja késedelmesek, ezért eseti alapon kell értékelni, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen megnőtt-e ilyen esemény bekövetkezésekor.

A Csoport bekerüléstől kezdve a teljes élettartamra várható hitelezési veszteséggel számol a vevőkövetelések, adott előlegek és IFRS 15 szerződéses eszközök esetében egyszerűsített modell (értékvesztés-mátrix) alapján. Minden egyéb pénzügyi eszköz esetében az általános megközelítést alkalmazza a Csoport.

Vevőkövetelésekre a Csoport a várható hitelezési veszteséget a múltbeli veszteségi ráta átlagának és az előretekintő elemnek a szorzataként számolja. A többi pénzügyi eszköz esetében a várható hitelezési veszteséget az instrumentum nemteljesítésének valószínűsége és az alapértelmezett veszteségi ráta szorzataként határozza meg.

A gazdálkodó egységnek az eredményben értékvesztés miatti nyereséggént vagy veszteséggént kell megjelenítenie a várható hitelezési veszteségek (vagy visszairás) azon összegét, amellyel a beszámoló fordulónapján ki kell igazítani az elszámolt veszteséget.

A fent megnevezett két megközelítéstől függetlenül, értékvesztés kerül elszámolásra, ha az értékvesztés fennállására egyértelmű bizonyíték létezik, amely lényegesen befolyásolja a pénzügyi eszköz vagy az eszközök csoportjának várható jövőbeli pénzáramait. Az ilyen eseteket egyesével kell értékelni, figyelembe véve a múltbeli nemteljesítési tapasztalatokat, az ügyfelek pénzügyi helyzetét, várakozásokat és hitelkockázat változásokat. A Csoport által elszámolt maximális értékvesztés ezen pénzügyi eszközök esetében a nem fedezett rész 100%-a. Az értékvesztés összegét az eredményben kell elszámolni.

Amennyiben egy későbbi időszakban az értékvesztés összege csökken, és a csökkenés az értékvesztés elszámolását követő időszakban bekövetkezett eseményből származik, a korábban elszámolt értékvesztés visszairandó. A jövedelemre vonatkozó kimutatásban elszámolt értékvesztés visszairását olyan mértékig lehet elszámolni, hogy az eszköz könyv szerinti értéke ne haladja meg az eszköz visszairás időpontjára vonatkozó amortizált bekerülési értékét.

i. A hitelkockázat jelentős növekedése

Annak megítélése során, hogy egy pénzügyi instrumentum hitelkockázata jelentősen megnőtt-e a kezdeti megjelenítés óta, a Csoport összehasonlítja a pénzügyi instrumentummal kapcsolatos, a

beszámolási fordulónapon bekövetkező nemteljesítés kockázatát a pénzügyi instrumentummal kapcsolatos, a kezdeti megjelenítés időpontjában bekövetkező nemteljesítés kockázatával. Az értékelés során a Csoport figyelembe veszi mind az észszerű és alátámasztható mennyiségi és minőségi információkat, beleértve a múltbeli tapasztalatokat és a jövőre vonatkozó információkat, amelyek indokolatlan költségek vagy erőfeszítések nélkül állnak rendelkezésre. A figyelembe vett előre tekintő információk magukban foglalják azon iparágak jövőbeli kilátásait, amelyekben a Csoport adósai tevékenykednek, amelyeket gazdasági szakértői jelentésekből, pénzügyi elemzőktől, kormányzati szervektől és más hasonló szervezetektől, valamint a Csoport alapvető műveleteihez kapcsolódó tényleges és előre jelzett gazdasági információk különböző külső forrásainak figyelembevételéből szereztek.

Különösen a következő információkat veszik figyelembe annak értékelésekor, hogy a hitelkockázat jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta:

- A pénzügyi eszköz külső (ha rendelkezésre álló) vagy belső hitelminősítésének tényleges vagy várhatóan jelentős romlása
- Egy adott pénzügyi eszköz hitelkockázatára vonatkozó külső piaci mutatók jelentős romlása, pl. a hitelfélár jelentős növekedése, az adósra vonatkozó hitel-nemteljesítési csereügyletek árai, vagy az időtartam vagy mérték, amikor egy pénzügyi eszköz valós értéke alacsonyabb az amortizált bekerülési értékénél
- Az üzleti, pénzügyi vagy gazdasági feltételekben meglévő vagy előre jelzett kedvezőtlen változások, amelyek várhatóan jelentősen csökkentik az adós adósságkötelezettségeinek teljesítésére való képességét
- Az adós működési eredményeinek tényleges vagy várhatóan jelentős romlása
- Ugyanazon adós egyéb pénzügyi eszközeire vonatkozó hitelkockázat jelentős növekedése
- Az adós jelentős pénzügyi nehézségei, az adós csődjének vagy pénzügyi átszervezésének valószínűsége, fizetési késedelem vagy nemfizetés
- Az adós szabályozási, gazdasági vagy technológiai környezetében bekövetkezett tényleges vagy várhatóan jelentős kedvezőtlen változás, amely az adós adósságkötelezettségeinek teljesítésére való képességének jelentős csökkenését eredményezi

A fenti értékelés eredményétől függetlenül a Csoport feltételezi, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen megnövekedett a kezdeti megjelenítés óta, ha a szerződéses fizetések több mint 30 napos esedékesek, kivéve, ha a Csoport észszerű és alátámasztható információkkal rendelkezik, amelyek ennek ellenkezőjét bizonyítják.

A fentiek ellenére a Csoport feltételezi, hogy a pénzügyi eszközök hitelkockázata a kezdeti megjelenítés óta nem nőtt jelentősen, ha a pénzügyi eszközről megállapítást nyer, hogy a beszámolás időpontjában alacsony hitelkockázattal rendelkezik. A pénzügyi eszköz alacsony hitelkockázattal rendelkezik, ha:

- A pénzügyi eszköznek alacsony a nemteljesítési kockázata
- Az adós erős kapacitással rendelkezik a szerződéses pénzforgalmi kötelezettségeinek rövid távú teljesítésére
- A gazdasági és üzleti feltételek hosszabb távú kedvezőtlen változásai csökkenthetik, de nem feltétlenül csökkentik a hitelfeltevő azon képességét, hogy teljesítse szerződéses pénzforgalmi kötelezettségeit

A Csoport úgy ítéli meg, hogy egy pénzügyi eszköz alacsony hitelkockázattal rendelkezik, ha az eszköz külső hitelminősítése a globálisan értelmezett meghatározással összhangban "befektetési minősítéssel" rendelkezik, vagy ha külső minősítés nem áll rendelkezésre, az eszköz belső minősítése

"teljesítő". A teljesítő azt jelenti, hogy a partner erős pénzügyi pozícióval rendelkezik, és nincsenek múltbeli esedékes, lejárt összegek.

A Csoport rendszeresen figyelemmel kíséri a hitelkockázat jelentős növekedésének megállapítására használt kritériumok hatékonyságát, és adott esetben felülvizsgálja azokat annak biztosítása érdekében, hogy a kritériumok képesek legyenek azonosítani a hitelkockázat jelentős növekedését, mielőtt az összeg esedékessé válik.

ii. A nemteljesítés meghatározása

A Csoport a következőket tekinti belső hitelkockázat-kezelési célokból nemteljesítési eseménynek, mivel a múltbeli tapasztalatok azt mutatják, hogy az alábbi kritériumok egyikének megfelelő pénzügyi eszközök általában nem térülnek meg:

- Ha az adós megszegi a pénzügyi megállapodásokat
- A belsőleg kidolgozott vagy külső forrásokból származó információk azt mutatják, hogy az adós valószínűleg nem fizet teljes egészében hitelezőinek, beleértve a csoportot is (a Csoport által birtokolt biztosítékok figyelembevétele nélkül)

A fenti elemzéstől függetlenül a Csoport úgy ítéli meg, hogy a nemteljesítés akkor következett be, amikor egy pénzügyi eszköz több mint 90 nappal korábban esedékes, kivéve, ha a Csoport észszerű és alátámasztható információkkal rendelkezik annak bizonyítására, hogy a késleltetett nemteljesítési kritérium megfelelőbb.

iii. Értékvesztett pénzügyi eszközök

A pénzügyi eszköz akkor minősül hitelezési szempontból értékvesztettnek, ha egy vagy több olyan esemény történt, amely káros hatással van az adott pénzügyi eszköz becsült jövőbeli cash flow-jára. A pénzügyi eszköz hitelkockázati értékvesztésének bizonyítékai közé tartoznak a következő eseményekre vonatkozó megfigyelhető adatok:

- A kibocsátó vagy a hitelfelvevő jelentős pénzügyi nehézségekkel küzd
- Szerződésszegés, például mulasztás vagy múltbeli esedékesség (lásd a fenti ii. pontot)
- A hitelfelvevő hitelezője(i) a hitelfelvevő pénzügyi nehézségeivel kapcsolatos gazdasági vagy szerződéses okokból olyan engedményt nyújtottak a hitelfelvevő(k)nek, amelyeket a hitelező(k) egyébként nem vennének figyelembe
- Valószínű, hogy a hitelfelvevő csődeljárás vagy más pénzügyi átszervezés alá kerül
- Az adott pénzügyi eszköz aktív piacának eltűnése miatt pénzügyi nehézségek keletkeznek

iv. Leírási szabályzat (write-off)

A Csoport akkor ír le egy pénzügyi eszközt, ha olyan információ áll rendelkezésre, amely arra utal, hogy az adós súlyos pénzügyi nehézségekkel küzd, és nincs reális kilátás a behajtásra, például, ha az adós felszámolás alá került vagy csődeljárás indult ellene, vagy a vevőkövetelések esetében, ha az összegek több mint két éve lejártak, attól függően, hogy melyik következik be hamarabb. A leírt pénzügyi eszközök továbbra is végrehajtási tevékenységek tárgyát képezhetik a Csoport behajtási eljárásai alapján, adott esetben figyelembe véve a jogi tanácsadást. Az elért behajtásokat az eredménykimutatásban számolják el.

v. A várható hitelezési veszteségek értékelése és elszámolása (ECL)

A várható hitelezési veszteségek értékelése a nemteljesítés valószínűségének, a nemteljesítés veszteségének és a nemteljesítéskor történő kitettségnek a függvénye. A nemteljesítés és nemteljesítési veszteség valószínűségének értékelése a fent leírt előre tekintő információkkal kiigazított

múltbeli adatokon alapul. Ami a nemteljesítéskori kitettséget illeti, a pénzügyi eszközök esetében ezt az eszközöknek a jelentéstétel időpontjában számított bruttó könyv szerinti értéke jelenti; a pénzügyi garanciaszerződések esetében a kitettség magában foglalja a jelentéstétel időpontjában lehívott garantált adósság összegét, valamint a hitelfelvevő által a jövőben várhatóan lehívott további garantált összegeket a múltbeli tendencia alapján meghatározott alapértelmezett időpontig, a Csoportnak az adósok sajátos jövőbeli finanszírozási igényeinek megértését, és egyéb releváns előre tekintő információkat.

A pénzügyi eszközök esetében a várható hitelezési veszteség a Csoportnak a szerződés szerint járó összes szerződéses cash flow-ja és a Csoport által várhatóan beérkező összes, az eredeti effektív kamattal diszkontált cash flow különbözete. Lízingkövetelés esetén a várható hitelveszteségek meghatározásához használt cash flow-k összhangban vannak a lízingkövetelések IFRS 16 szerinti értékeléséhez használt cash flow-kal.

A pénzügyi eszközök kivezetése

A Csoport csak akkor vezet ki egy pénzügyi eszközt, ha az eszközből származó cash flow-k szerződéses jogai lejárnak, vagy ha a pénzügyi eszközt és lényegében az eszköz tulajdonjogának összes kockázatát és hasznát egy másik gazdálkodó egységre ruházza át. Ha a Csoport nem ruházza át és nem tartja meg lényegében az eszközre vonatkozó összes kockázatot és hasznát, és továbbra is ellenőrzi az átadott eszközt, a Csoport az eszközben megtartott érdekeltségét és kapcsolódó kötelezettséget jeleníti meg olyan összegekre vonatkozóan, amelyeket esetleg fizetnie kell. Ha a Csoport lényegében megtartja az átruházott pénzügyi eszköz tulajdonjogával járó összes kockázatot és hasznát, a Csoport továbbra is megjeleníti a pénzügyi eszközt.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszköz kivezetésekor az eszköz könyv szerinti értéke és a kapott ellenérték, valamint a fennálló követelés összege közötti különbözetet az eredménykimutatásban kell elszámolni. Ezenkívül az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI) besorolt adósságinstrumentumba történő befektetés kivezetése esetén a befektetési átértékelési tartalékban korábban felhalmozott nyereséget vagy veszteséget az eredménykimutatásba sorolják át. Ezzel szemben egy olyan tőkeinstrumentumba történt befektetés kivezetésekor, amely esetben a Csoport a kezdeti megjelenítéskor az egyéb átfogó jövedelemmel szemben történő értékelés mellett döntött, a befektetési átértékelési tartalékban korábban felhalmozott nyereséget vagy veszteséget nem sorolja át az eredménykimutatásba, hanem az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

2.19.2. Pénzügyi kötelezettségek és saját tőke

Adósságként vagy saját tőkeként való besorolás

A hitel- és tőkeinstrumentumokat a szerződéses megállapodások tartalmának, valamint a pénzügyi kötelezettség és a tőkeinstrumentum meghatározásának megfelelően vagy pénzügyi kötelezettségként vagy saját tőkeként sorolják be.

Tőkeinstrumentumok

A tőkeinstrumentum minden olyan szerződés, amely a gazdálkodó egység összes kötelezettségének levonása után a gazdálkodó egység eszközeiben fennálló fennmaradó részesedést mutatja. A Csoport által kibocsátott tőkeinstrumentumokat a kapott bevételnek a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentett értékén számolják el.

A Társaság saját tőkeinstrumentumainak visszavásárlása közvetlenül saját tőkében kerül kimutatásra és közvetlenül a saját tőkében kerül levonásra. A Társaság saját tőkeinstrumentumainak vásárlásából, eladásából, kibocsátásából vagy megszüntetéséből származó nyereség vagy veszteség nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

Pénzügyi kötelezettségek

Valamennyi pénzügyi kötelezettséget későbbiekben amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerével vagy eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL-en) kerül értékelésre.

Azokat a pénzügyi kötelezettségeket azonban, amelyek akkor keletkeznek, amikor egy pénzügyi eszköz átruházása nem felel meg a kivezetés feltételeinek, vagy amikor a folytatódó részvétel megközelítést alkalmaznak, valamint a Csoport által kibocsátott pénzügyi garanciaszerződéseket az alábbiakban meghatározott számviteli politikákkal összhangban értékelik.

Eredménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi kötelezettségek

A pénzügyi kötelezettségeket akkor kell eredménnyel szemben (FVTPL-ként) besorolni, ha a pénzügyi kötelezettség (i) a felvásárló függő ellenértéke egy üzleti kombinációban, (ii) kereskedési céllal tartott, vagy (iii) az FVTPL-be sorolták.

A pénzügyi kötelezettség akkor minősül kereskedésre tartottnak, ha:

- Elsősorban a közeljövőben történő visszavásárlás céljából szerezték be.
- A kezdeti megjelenítéskor az azonosított pénzügyi eszközök portfóliójának része, amelyet a Csoport együtt kezel, és a közelmúltban a rövid távú nyereségszerzésre vonatkozó tényleges mintát mutat.
- Származékos terméknek minősül, kivéve a pénzügyi garanciaszerződésnek vagy kijelölt és hatékony fedezeti eszköznek minősülő származtatott terméket.

A kereskedési céllal tartott pénzügyi kötelezettségektől vagy az üzleti kombinációban a felvásárló függő ellenszolgáltatásától eltérő pénzügyi kötelezettséget a kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben lehet megjelölni, ha:

- Az ilyen megjelölés megszünteti vagy jelentősen csökkenti az értékelési vagy megjelenítési összeférhetetlenségeket, amelyek egyébként felmerülnének.
- A pénzügyi kötelezettség a pénzügyi eszközök vagy pénzügyi kötelezettségek vagy mindkettő egy csoportjának részét képezi, amelyet a Csoport dokumentált kockázatkezelési vagy befektetési stratégiájával összhangban valós értéken kezelnek, és teljesítményét valós értéken értékelik és a csoportosításra vonatkozó információkat ezen az alapon nyújtják.

Az eredménnyel szemben fennálló (FVTPL szerinti) pénzügyi kötelezettségeket valós értéken kell értékelni, az eredménykimutatásban elszámolt valós érték változásaiból eredő nyereségekkel vagy veszteségekkel, amennyiben azok nem részei egy kijelölt fedezeti kapcsolatnak. Az eredménykimutatásban elszámolt nettó nyereség vagy veszteség magában foglalja a pénzügyi kötelezettségre fizetett kamatokat, és az "Egyéb nyereségek és veszteségek" sor tartalmazza az eredménykimutatásban.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek követő értékelése

Azokat a pénzügyi kötelezettségeket, amelyek nem (i) a felvásárló függő ellenértékei egy üzleti kombinációban, (ii) kereskedési céllal tartott vagy (iii) FVTPL-ben megjelölt pénzügyi kötelezettségek, a későbbiekben amortizált bekerülési értéken értékelik az effektív kamatláb módszer alkalmazásával.

A effektív kamatláb módszer a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értékének és a kamatrátfordításnak az adott időszakra történő felosztására szolgáló módszer. Az effektív kamatláb az a kamatláb, amely pontosan diszkontálja a becsült jövőbeni pénzfizetéseket (beleértve az effektív kamatláb szerves részét képező valamennyi fizetett vagy kapott díjat, tranzakciós költségeket és egyéb prémiumokat vagy diszkontokat), a pénzügyi kötelezettség várható élettartamára, vagy adott esetben rövidebb időszakra a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értékére.

Árfolyamnyereség és -veszteség

A Csoport a külföldi pénznemben denominált és az egyes beszámolási időszakok végén amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek esetében az árfolyamnyereségeket és -veszteségeket az instrumentumok amortizált bekerülési értéke alapján határozza meg. Ezeket a árfolyamnyereségeket és -veszteségeket az "Egyéb nyereségek és veszteségek" soron számolja el az eredménykimutatásban olyan pénzügyi kötelezettségek esetében, amelyek nem részei a kijelölt fedezeti kapcsolatnak. A devizakockázat fedezeti instrumentumaként megjelöltek esetében az árfolyamnyereségek és -veszteségek az egyéb átfogó jövedelemben kerülnek elszámolásra, és a saját tőke egy külön komponensében halmozódnak fel.

A Csoport a külföldi pénznemben denominált pénzügyi kötelezettségek valós értékét az adott pénznemben határozzák meg, és a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamon számolja át. Az eredménnyel szemben értékelt pénzügyi kötelezettségek esetében az árfolyam komponens a valós értéken elért nyereség vagy veszteség részét képezi, és az eredménykimutatásban kerül elszámolásra azon pénzügyi kötelezettségek esetében, amelyek nem részei egy kijelölt fedezeti kapcsolatnak.

A pénzügyi kötelezettségek kivezetése

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeket akkor és csak akkor vezeti ki, amikor a Csoport kötelezettségei teljesülnek, megszűnnek vagy lejártak. A kivezetett pénzügyi kötelezettség könyv szerinti értéke és a kifizetett és fizetendő ellenszolgáltatás közötti különbséget az eredménykimutatásban számolja el.

A Csoport egy meglévő kötelezettség feltételeinek lényeges módosítását az eredeti pénzügyi kötelezettség megszűnése és egy új kötelezettség megjelenítéseként számolja el. Ha a módosítás nem jelentős, a különbség: (1) a kötelezettség könyv szerinti értéke a módosítás előtt; és (2) a módosítás utáni cash flow-k jelenértékét az eredménykimutatásban az egyéb nyereségeken és veszteségeken belüli módosító nyereséggént vagy veszteséggént kell elszámolni.

2.19.3. Származékos pénzügyi eszközök

A Csoport számos származékos pénzügyi eszközt köthet a kamatláb- és devizakockázatokkal szembeni kitettségének kezelésére, beleértve a határidős devizaszerződéseket, opciókat és kamatswapokat. A derivatív pénzügyi instrumentumok esetében alacsony kezdeti befektetés szükséges a teljes szerződés szerinti értékhez képest, illetve értékük a mögöttes alaptermék függvénye és a jövőben esedékesek. A Csoport pénzügyi instrumentumokat fedezeti céllal köt, hogy fedezze a pénzügyi piacokon végrehajtott tranzakcióinak devizakockázatát.

A származékos ügyleteket kezdetben valós értéken kell elszámolni az ügyletek megkötésének időpontjában, majd ezt követően minden egyes beszámolási időpontban valós értékükre kell újraértékelni. Az ebből eredő nyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, kivéve, ha a származékos termék hatékony fedezeti instrumentumként van megjelölve, amely esetben az eredménykimutatásban való megjelenítés időzítése a fedezeti kapcsolat jellegétől függ.

A pozitív valós értékkel rendelkező származtatott terméket pénzügyi eszközként, míg a negatív valós értékkel rendelkező származtatott terméket pénzügyi kötelezettséggént kell elszámolni. A származtatott ügyletek nem kerülnek beszámításra egymással szemben a pénzügyi kimutatásokban, kivéve, ha a Csoportnak jogilag érvényesíthető joga és ellentételezési szándéka is van. Egy származékos terméket akkor mutatnak ki befektetett eszközként vagy hosszú lejáratú kötelezettséggént, ha az instrumentum hátralévő futamideje meghaladja a 12 hónapot, és azt 12 hónapon belül nem kell realizálni vagy kiegyenlíteni. Az egyéb származtatott ügyletek forgóeszközként vagy rövid lejáratú kötelezettséggént kerül bemutatásra.

A swap ügylet valamely pénzügyi instrumentum cseréjére vonatkozó olyan összetett megállapodás, amely egy azonnali és egy vagy több határidős adás-vételi ügyletből áll. A kamatswap ügyletek esetén a felek egy vagy több alkalommal fizetést teljesítenek egymás felé, melyek alapját egy adott elméleti

tőkeösszegre számított fix, illetve időszakosan módosított kamatláb képezi. Az elméleti tőkeösszeg az az érték, amelyre vonatkozóan a kamat kiszámításra kerül, hogy ily módon meghatározzák a kamatswap ügylet során teljesítendő pénzáramlásokat.

Fedezeti számvitel

A Csoport bizonyos származtatott ügyleteket fedezeti instrumentumként jelöl meg a devizakockázat és a kamatkockázat tekintetében a valós érték fedezeti ügyletek, cash flow fedezeti ügyletek vagy külföldi tevékenységekben lévő nettó befektetések fedezeti ügyletei tekintetében. A biztos kötelezettségvállalások devizakockázatának fedezetét cash flow fedezeti ügyletként kell elszámolni.

A Csoport a fedezeti elszámolásra az IFRS 9 előírásait alkalmazza. A cash flow fedezeti ügyletként megjelölt és minősített derivatívák és egyéb minősített fedezeti instrumentumok valós értékében bekövetkezett változások hatékony részét a Csoport az egyéb átfogó jövedelemben számolja el. A Csoport a halmozott valós érték különbözetet a cash flow fedezeti tartalékok soron mutatja ki. A fedezeti hatékonysághoz kapcsolódó nyereség vagy veszteség az eredmény javára vagy terhére kerül elszámolásra, amely az „egyéb nyereség és veszteség” soron szerepel az átfogó jövedelem kimutatásban. A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében felhalmozott összegeket akkor sorolja át a Csoport az eredménybe, amikor a fedezett tétel érinti az eredményt, ugyanazon a soron, ahol a fedezett tétel kerül elszámolásra. A Csoport megszünteti a fedezeti ügyletek elszámolását, ha a fedezeti kapcsolat már nem felel meg a minősítési kritériumoknak, vagy amikor a fedezeti instrumentum lejár, eladják, megszüntetik vagy lehívják.

A fedezeti kapcsolat kezdetekor a Csoport dokumentálja a fedezeti instrumentum és a fedezett tétel közötti kapcsolatot, valamint kockázatkezelési célkitűzéseit és a különböző fedezeti ügyletekre vonatkozó stratégiáját. Ezenkívül a Csoport a fedezeti ügylet kezdetekor, továbbá folyamatosan dokumentálja, hogy a fedezeti instrumentum hatékony-e a fedezett tétel valós értékének vagy cash flow-inak a fedezett kockázatnak tulajdonítható változások ellentételezésében, azaz, ha a fedezeti kapcsolat megfelel az alábbi fedezeti hatékonysági követelmények mindegyikének:

- Gazdasági kapcsolat áll fenn a fedezett tétel és a fedezeti instrumentum között
- A hitelkockázat hatása nem dominál az adott gazdasági kapcsolatból eredő értékváltozásokon
- A fedezeti kapcsolat fedezeti aránya megegyezik a fedezett tételnek a Csoport által ténylegesen fedezett mennyiségéből és a fedezeti instrumentum mennyiségéből eredő mutatóval, amelyet a Csoport ténylegesen az adott fedezett tétel mennyiségének fedezésére használ.

Ha egy fedezeti kapcsolat már nem felel meg a fedezeti arányra vonatkozó fedezeti hatékonysági követelménynek, de a kijelölt fedezeti kapcsolat kockázatkezelési célja változatlan marad, a Csoport kiigazítja a fedezeti kapcsolat fedezeti arányát (azaz kiegyensúlyozza a fedezeti ügyletet), hogy az ismét megfeleljen a minősítési kritériumoknak.

A Csoport a határidős szerződések valós értékének teljes változását (azaz a határidős elemeket is beleértve) jelöli meg fedezeti eszközként a határidős szerződéseket érintő valamennyi fedezeti kapcsolata esetében.

A Csoport csak az opciós szerződések belső értékét jelöli meg fedezett tételként, azaz az opció időértéke nélkül. Az opció összehangolt időértékének valós értékében bekövetkező változásokat az egyéb átfogó jövedelemben számolják el, és a fedezeti tartalékban halmozzák fel.

Cash flow fedezeti ügyletek

A cash flow fedezeti ügyletként megjelölt és minősített származékos és egyéb minősített fedezeti instrumentumok valós értékében bekövetkezett változások hatékony része az egyéb átfogó jövedelemben kerül elszámolásra és a cash flow fedezeti tartalék tételsoron halmozódnak fel, a fedezett

tétel valós értékének a fedezeti ügylet kezdetétől történő halmozott változására korlátozva. A nem hatékony részhez kapcsolódó nyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, és az "Egyéb nyereségek és veszteségek" soron szerepel.

A korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és a saját tőkében halmozott összegeket azokban az időszakokban sorolják át az eredménybe, amikor a fedezett tétel hatással van az eredményre, ugyanazon a soron, mint a kimutatott fedezett tétel. Ha azonban a fedezett előre jelzett ügylet nem pénzügyi eszköz vagy nem pénzügyi kötelezettség elszámolását eredményezi, az egyéb átfogó jövedelemben korábban elszámolt és saját tőkében felhalmozott nyereségeket és veszteségeket kivezetik a saját tőkéből, és a nem pénzügyi eszköz vagy nem pénzügyi kötelezettség bekerülési értékének kezdeti értékelésekor veszik figyelembe. Ez az átvezetés nem érinti az egyéb átfogó jövedelmet. Továbbá, ha a Csoport arra számít, hogy a cash flow fedezeti tartalékban felhalmozott veszteség egy részét vagy egésze a jövőben nem térül meg, ezt az összeget átsorolják az eredménykimutatásba.

A Csoport csak akkor szünteti meg a fedezeti elszámolást, ha a fedezeti kapcsolat (vagy annak egy része) már nem felel meg a minősítő kritériumoknak (adott esetben az újbóli kiegyensúlyozást követően). A megszüntetést a jövőre nézve kell elszámolni. Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt és az adott időpontban a cash flow fedezeti tartalékban felhalmozott nyereség vagy veszteség saját tőkében marad, és az előre jelzett ügylet bekövetkezésekor az eredménykimutatásba sorolják át. Ha egy előre jelzett tranzakció várhatóan már nem következik be, a cash flow fedezeti tartalékban felhalmozott nyereséget vagy veszteséget átsorolják az eredménykimutatásba.

2.20. Céltartalék

A céltartalék akkor képezhető, ha a Csoportnak egy múltbeli esemény eredményeként (jogi vagy vélelmezett) köteleme áll fenn, valószínűsíthető, hogy a csoportnak teljesíteni kell ezt a kötelemet, és a kötelelem összegét megbízhatóan meg lehet becsülni.

A céltartalékként kimutatott összeg a jelenlegi kötelelem rendezéséhez szükséges ellenérték legjobb becslése a beszámolási fordulónapon, figyelembe véve a kötelelemmel kapcsolatos kockázatokat és bizonytalanságokat. Ha egy céltartalék értékelése a jelen kötelezettség teljesítésére becsült cash flow-k felhasználásával történik, a könyv szerinti értéke e cash flow-k jelenértéke (ha a pénz időértékének hatása lényeges).

Ha a céltartalék rendezéséhez szükséges gazdasági hasznok egy része vagy egésze várhatóan egy harmadik féltől térül meg, akkor a követelést eszközként kell megjeleníteni, ha gyakorlatilag biztos, hogy a visszatérítés megérkezik, és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

Garancia

A MARKET Csoport az építőipari garanciális kötelezettségekre képzett céltartalékokat múltbeli tapasztalati számok alapján határozza meg a kapcsolódó főtevékenység árbevételére vetítve.

Hátrányos szerződések

A hátrányos szerződésekből eredő jelenlegi kötelezettségek céltartalékként kerülnek elszámolásra és értékelésre. A hátrányos szerződés egy olyan szerződés, amelyben a szerződés szerinti kötelek teljesítésével kapcsolatos elkerülhetetlen költségek meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat. A szerződés elkerülhetetlen költségei a szerződésből történő kilépés legalacsonyabb nettó költségét tükrözik, vagyis a szerződés teljesítésének költsége és a szerződés felmondásának, nem teljesítésének költsége közül az alacsonyabbik. A várható veszteség azon részét kell céltartalékként kimutatni, amely a mérlegfordulónapot követő teljesítéseken fog várhatóan felmerülni.

Peres ügyekre képzett céltartalék

A MARKET Csoport azon peres ügyekre, amelyek már folyamatban lévő bírósági eljárási szakaszban vannak, továbbá már elegendő információval rendelkezik a Csoport a megbízható becslés elvégzéséhez és várhatóan fizetési kötelezettség keletkezik, céltartalékot képez.

Jubileumi ki nem vett szabadság

MARKET Csoport belső szabályzatában meghatározott lojalitás program keretében kiadott ki nem vett szabadságokra céltartalékot képez, melyet főszabály szerint az esedékesség évétől számított 2. év végéig felhasználható.

Helyreállítási rendelkezések

A tárgyi eszközök eredeti állapotuk helyreállításának költségeire képzett céltartalékok akkor kerülnek megjelenítésre, amikor a kötelezettség felmerül, a menedzsment legjobb becslése szerint az eszközök helyreállításához szükséges kiadásokra vonatkozóan. A becsléseket rendszeresen felülvizsgálják és az új körülményeknek megfelelően kiigazítják. IAS 16 szerint ez része a bekerülési értéknek, mivel egyértelműen az eszköz megszerzése érdekében merül fel a kötelelem. Eszköz leszerelési és helyreállítási költség (Asset Retirement Obligation, ARO) jellemzően csak évek múlva lesz esedékes, ezért a becsült leszerelési költségnek a jelenértékét kell meghatározni.

3. Számviteli becslések és a bizonytalanság fő forrásai

A Csoport számviteli politikáinak a 3. megjegyzésben ismertetett alkalmazása során a vezetőségnek becsléseket és feltételezéseket kell készíteniük az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékére vonatkozóan, amelyek más forrásokból nem egyértelműek. A becslések és a kapcsolódó feltételezések a múltbéli tapasztalatokon és más relevánsnak tekintett tényezőkön alapulnak. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becsléseket és az alapul szolgáló feltételezéseket folyamatosan felül kell vizsgálni. A számviteli becslések módosításait abban az időszakban kell elszámolni, amelyben a becslést felülvizsgálják, ha a módosítás csak ezt az időszakot érinti, vagy a felülvizsgálat időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás a tárgyidőszakot és a jövőbeli időszakokat is érinti.

Kritikus megítélések a Csoport számviteli politikájának alkalmazása során

A következők azok a kritikus megítélések, amelyek a Csoport számviteli politikájának alkalmazása során tett becsléseket is magukban foglalják, és amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a pénzügyi kimutatásokban kimutatott összegekre.

A hitelkockázat jelentős növekedése

A 3. megjegyzésben kifejtettek szerint az 1. fázisú eszközök esetében 12 havi várható hitelezési veszteséget (ECL), a 2. vagy 3. fázisú eszközök esetében pedig teljes élettartamra vonatkozó várható hitelezési veszteséget kell elszámolni értékvesztésként. Egy eszköz akkor kerül a 2. fázisba, ha hitelkockázata a kezdeti megjelenítés óta jelentősen megnövekedett. Annak megítélésakor, hogy egy eszköz hitelkockázata jelentősen megnövekedett-e, a Csoport figyelembe veszi a minőségi és mennyiségi ésszerű és alátámasztható előre tekintő információkat. A Csoport külső szakértő bevonásával folyamatosan vizsgálja az adósok pénzügyi helyzetét, annak érdekében, hogy megállapítsa, hogy jelentősen nőtt-e a hitelkockázat.

A becslési bizonytalanság fő forrásai

Az alábbiakban ismertetjük a jövőre vonatkozó főbb feltételezéseket és a beszámolási időszak becslési bizonytalanságának egyéb kulcsfontosságú forrásait, amelyek jelentős kockázatot jelenthetnek az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítására.

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

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

Követelések értékvesztése

A Csoport a kétes követelések értékvesztését a vevők késedelmes fizetéséből, illetve fizetéseképtelenségéből adódó becsült veszteség mértéke alapján határozza meg. Ennek során figyelembe veszi a vevők korosítását (egyszerűsített ECL megközelítésen alapuló értékvesztés-mátrix alkalmazásával), a peresített követeléseket, illetve a korábbi tapasztalatok alapján a vevők fizetési hajlandóságát. A Csoport ezeket a tételeket, minden év végén egyedileg megvizsgálja, és a szükséges nagyságú értékvesztés elszámolásával a várható megtérülés nagyságára korrigálja a könyvekben szereplő értéket.

Céltartalékok

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

A tárgyi eszközök értékvesztésének meghatározása

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy van-e az eszköz értékvesztettségére utaló jel. Ha van, vagy amikor az éves értékvesztés teszt elvégzése előírt, a Csoport az eszköz megtérülő értékét megbecsüli. Egy eszköz megtérülő értéke az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. A használati érték meghatározása a diszkontált várható pénzáramok alapján történik. A legfontosabb változók a pénzáramok meghatározása során a diszkontráták, a maradványérték, a pénzáramokban figyelembe vett periódus hossza, valamint a bejövő és kimenő pénzáramok összegének megállapításához tett becslések és feltételezések. Ezen pénzáramok minden egyes befektetett eszköz esetében a menedzsment jövőre vonatkozó becsléseit tükrözik, így ezen becslések megnövekedett bizonytalanságnak vannak kitéve.

A Csoport időről időre felülvizsgálja becsléseit, hogy azok megfelelnek-e a becslés alapjául szolgáló körülményeknek, az elérhető információknak. A becslések megváltozását eredményezi az is, ha több vagy jobb minőségű információ érhető el, vagy a rendelkezésre álló tapasztalatok alapján jobb becslések készíthetők.

A pénztermelő egységek meghatározása

A Csoport a legkisebb pénztermelő egységként az egyedi, önállóan működő leányvállalatokat határozza meg. Ezt magyarázza az a tény, hogy a leányvállalatok alaptevékenysége különféle építőipari szakmunkák (pl. szerkezetépítés, út- és közműépítés, gyenge- és erősáramú munka kivitelezés, tervezés, esztrich beton, aljzatbeton, ipari padló kivitelezés...), illetve meghatározott építőanyag előállítása (pl. vasbeton elem gyártása), így a teljesítmények teljes vizsgálatával az információk könnyebben összehasonlíthatóak, a piaci érzékenység, igényváltozás jobban kimutatható.

Ebben a struktúrában készíti a Csoport az elemzéseit, ami alapján hozza meg stratégiai döntéseit. Mivel a pénztermelő egységek ilyen módon történő meghatározása nagy részben becslésen alapul, a tényleges értékvesztés mértéke jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

Output módszer: projektek értékelése

A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik.

További információ a 2.8. pontban.

4. Bevétel

A Csoport bevételeit az ügyfelekkel az áruk és szolgáltatások időbeli (ez jellemző) és egy adott időpontban az alábbi főbb tevékenységekre kötött szerződésekből szerzi be.

Nettó árbevétel	2025	2024	Változás
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Beruházási, építési szerződésekből származó árbevétel	383 171	310 078	73 093
Tervezői, építészmérnöki szolgáltatásnyújtás árbevétele	253	495	-242
Visszlízingelt eszköz árbevétele	0	133	-133
Vasbeton elem értékesítés	3 133	4 925	-1 792
Projekt management díjak	2 494	1 222	1 272
Szállodai szolgáltatás	2 417	1 427	990
Egyéb árbevétel	6 136	47	6 089
Export értékesítés árbevétele	58	24	34
Összesen	397 662	318 351	79 311

A Market Építő Zrt. a hazai építőipari szektor vezető magasépítő vállalata. A Market Csoport zászlóshajója a Market Építő Zrt., melynek munkáját több építőipari szakmunkát végző leánycég segíti, így biztosítva a magas színvonalú kivitelezéseket, a teljesítések biztonságát.

A Market Csoport tevékenysége a következő fő területekre fókuszál:

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

A Csoport 2025. év tekintetében a konszolidált átfogó eredménykimutatásában 380.054 millió Ft értékben mutat ki le nem zárult építési projektekkel kapcsolatos nettó árbevételt.

A Csoport vezetőségének elvárása szerint a beszámolási időszak végén a következő, 2026-os pénzügyi évi teljesítési kötelelem összesített összege 195.292 millió Ft (előző időszak végén 382.232 millió Ft).

5. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Béreköltség	29 403	26 546
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 349	1 957
Bérfelhalmozás	4 460	3 931
Összesen	36 212	32 434

6. Egyéb bevételek és ráfordítások

Egyéb bevétel	2025	2024	Változás
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Értékesített imm.javak, tárgyi eszközök, követelés bevétele	119	103	16
Késedelmi kamatok, kötbérek, bírság bevétel	149	524	-375
Kártérítés, garanciális javítások kapcsán bevétel	1 548	1 859	-311
Bónusz bevételek	951	750	201
Céltartalék felhasználás	1 464	5 063	-3 599
Követelések visszaírt értékvesztése	34	126	-92
Korábbi évek kötelezettségeinek leírása, elengedett kötelezettség, elismert hitelezői igény bevétele, peres eljárás megítélt bevétele	81	193	-112
Kapott támogatás	162	152	10
Térítés nélkül átvett eszközök	27	1	26
Egyéb bevételek	315	84	231
Egyéb bevételek összesen	4 850	8 855	-4 005

Egyéb ráfordítás	2025	2024	Változás
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Ráfordításként elszámolt adók, NAV megállapítás	472	302	170
Értékesített imm.javak, tárgyi eszközök, követelés kivezetés ráfordítása	11	12	-1
Késedelmi kamat, kötbér, bírság ráfordítás	116	44	72
Káresemény, kárigény ráfordítás	132	406	-274
Céltartalék képzés	1 217	1 455	-238
Értékvesztés elszámolása	4 460	-82	4 542
Elengedett követelés, követelés leírás	43	161	-118
Fizetendő bónusz	1	0	1
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítások	139	99	40
Selejtezés, leltárkülönbség	1 809	963	846
Adományok, visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	501	118	383
Csapat sport támogatás	170	230	-60
Egyéb ráfordítások	76	33	43
Egyéb ráfordítások összesen	9 147	3 741	5 406

7. Pénzügyi bevételek

Pénzügyi bevétel	2025	2024	Változás
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Részesedés értékesítésből származó pénzügyi bevételek, árfolyamnyereségek	45	113	-68
Amortizált értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök után elszámolt kamatbevétel	4 800	5 670	-870
Árfolyamnyereség deviza ügyleteken	6 566	9 659	-3 093
Fedezeti hatékonyság a cash flow fedezeti ügyleteken	0	0	0
Egyéb pénzügyi bevétel	292	334	-42
Pénzügyi bevétel összesen	11 703	15 776	-4 073

8. Pénzügyi ráfordítások

Pénzügyi ráfordítás	2025	2024	Változás
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Kölcsönök, bankhitelek után fizetett kamatok	2 078	1 575	503
Lízingkötelezettségből eredő kamatráfordítás	283	243	40
Kibocsátott kötvény után fizetett kamat	1 176	1 184	-8
Árfolyamveszteség deviza ügyleteken	5 981	7 488	-1 507
Fedezeti hatékonyság a cash flow fedezeti ügyleteken	0	204	-204
Egyéb pénzügyi ráfordítás	52	1	51
Pénzügyi ráfordítás összesen	9 570	10 695	-1 125

9. Egyéb átfogó eredmény elemei

Az egyéb átfogó jövedelemkimutatásban elszámolt tételek nettó értékének változásához kapcsolódóan elszámolásra került halasztott adó követelés és kötelezettség az alábbiakban kerül bemutatásra, levezetve az átfogó eredménykimutatásban szereplő egyéb átfogó eredményt halasztott adóhatással:

Egyéb átfogó jövedelem halasztott adóhatással	2025 millió Ft	2024 millió Ft
Cash-flow határidős deviza fedezeti ügyletek értékének változása	1 849	-1 344
Cash-flow határidős deviza fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változása	-166	122
Cash-flow határidős deviza fedezeti ügyletek nettó értékének változása halasztott adóhatással	1 683	-1 222
Cash-flow IRS kamatswap fedezeti ügyletek értékének változása	115	-658
Cash-flow IRS kamatswap fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-10	59
Cash-flow IRS kamatswap fedezeti ügyletek nettó értékének változása halasztott adóhatással	105	-599
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentum	1 831	1 110
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentum halasztott adó hatása	-166	-100
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentumok halasztott adóhatással	1 665	1 010
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	-535	478
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet halasztott adó hatása	48	-43
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet halasztott adóhatással	-487	435
Egyéb átfogó eredmény halasztott adóhatással	2 966	-376

10. Nyereségadók

10.1. Eredmény terhére elszámolt jövedelemadó:

Nyereségadó	2025 millió Ft	2024 millió Ft
Tárgyévi Társasági adó	2 098	-2 312
Tárgyévi Iparüzési adó	-2 279	-1 866
Tárgyévi Innovációs hozzájárulás	-347	-287
Átmeneti eltérések elszámolásához és visszairásához kapcsolódó halasztott adóbevételek/ - adóráfordítás	310	172
Összes nyereségadó ráfordítás az átfogó eredménykimutatásban	-218	-4 293
Tárgyévben az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halasztott adó	-293	37
Tárgyévi összes nyereségadó ráfordítás	-511	-4 256

Az érvényben lévő adójogszabály alapján a nyereségre alkalmazott társasági adókulcs mértéke 9%.

Az alkalmazandó adókulcs nem változott és a beszámolási időszak végéig nem lépett hatályba változás.

Az adófizetési kötelezettség az alábbiak szerint vezethető le a számviteli eredményből:

	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Adózás előtti nyereség (+)/ veszteség (-) a konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásban	37 423	30 924
Csökkentve: Részesedés a társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből	1 807	36
Adózás előtti nyereség (+)/ veszteség (-) a társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés nélkül	35 616	30 888
Aktuális adókulcs alapján számított adóráfordítás (9%)	3 205	2 780
Elhatárolt veszteségek felhasználásának hatása	-885	-252
Elhatárolt veszteség halasztott adó hatása	54	-608
Tárgyévi veszteség hatása	-1 005	532
Jogszály alapján fizetendő minimum adó	62	2
Egyéb adóráfordítások (helyi iparüzési adó, innovációs járulék)	2 626	2 153
Meg nem forduló eltérések	-2 771	-5
Le nem vonható költségek, ráfordítások hatása	86	69
Nem adózó bevételek	-466	-26
Adókedvezmények	-250	-228
Eltérő adókulcsok hatása	0	0
Előző évi társasági adó	-2 287	
Egyéb	-161	-124
Nyereségadó ráfordítás összesen	218	4 293
Effektív adókulcs	0,6%	13,9%

10.2. Adókövetelések és adókötelezettségek:

Nyereségadó követelés és kötelezettség	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Nyereségadó követelés	1 746	998
Nyereségadó kötelezettség	602	350
Nettó nyereségadó kötelezettség	1 144	648

10.3. Halasztott adók egyenlege

Halasztott adó egyenlege	2025. december 31.	2024. december 31.
Jogcímenként	millió Ft	millió Ft
Tárgyi eszközök	-281	-225
Kétes vevőkövetelések	453	39
Céltartalékok	199	159
Fejlesztési tartalék	-2	0
Előző évek áthozott vesztesége	878	931
Egyéb	-105	-72
Cash-flow határidős deviza fedezeti ügyletek (FVTOCI)	-136	31
Cash-flow IRS kamatswap fedezeti ügyletek (FVTOCI)	24	35
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentum	-567	-403
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	42	-7
Nettó halasztott adókövetelés	505	488
Pénzügyi helyzet kimutatásban		
Halasztott adó eszközök	1 595	1 195
Halasztott adó kötelezettségek	1 090	707
Nettó halasztott adókövetelés	505	488

11. Megszűnő tevékenységek és értékesítésre tartott eszközök

Előző évben az értékesítésre tartott eszközök között a Market Asset Management Zrt. által a Ferrum22 Park Center Kft.-ben lévő jelentős tulajdoni részesedése szerepel a tárgyidőszak végi tőkemódszer szerinti értékelés összegével. Az értékesítési tranzakció 2025. januárjában lezárult.

Tárgyévben a Csoport nem kötött értékesítési megállapodást leányvállalat elidegenítéséről, illetve év végén egyik eszköze, leányvállalata esetén sem álltak fent az értékesítésre tartottnak minősítés feltételei, mely jelentős lenne.

12. Osztalékok

A javasolt végleges osztalék a közgyűlésen a részvényesek jóváhagyásától függ, és nem szerepel kötelezettségként a jelen pénzügyi kimutatásokban. A javasolt osztalékot a tagok nyilvántartásában szereplő valamennyi részvényesnek meg kell fizetni. A társaságok részére történő osztalék kifizetése nem jár adózási következményekkel a Csoport számára.

A 2023.évi eredmény terhére 2024.évben az egyedi beszámoló elfogadásakor 15.820 millió forint osztalék került jóváhagyásra a Market Építő Zrt. anyavállalat tulajdonosai részére. A 2024.évi eredmény terhére 2025.évben az egyedi beszámoló elfogadásakor 20.000 millió forint osztalék került jóváhagyásra és kifizetésre.

Osztalék jóváhagyás	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
"A" sorozat	1 020	1 020
"B" sorozat	980	980
"C" sorozat	18 000	13 820
	20 000	15 820

13. Goodwill

Goodwill	millió Ft
Bekerülési érték	
2024. január 01-én	520
Leányvállalat megszerzése után elszámolt összegek	114
Leányvállalat elidegenítésekor kivezetett összegek	0
Egyéb változások	0
2024. december 31-én	634
Leányvállalat megszerzése után elszámolt összegek	
Leányvállalat elidegenítésekor kivezetett összegek	0
Egyéb változások	0
2025. december 31-én	634
Halmazott értékvesztés	
2024. január 01-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat elidegenítésekor kivezetett összegek	0
2024. december 31-én	0
Tárgyévi értékvesztés	0
Leányvállalat elidegenítésekor kivezetett összegek	0
2025. december 31-én	0
Könyv szerinti érték	
2024. január 01-én	520
2024. december 31-én	634
2025. december 31-én	634

A goodwill értéke a következő pénztermelő egységekre (CGUs-kra) allokálható:

CGUs	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Vilati Szerelő Zrt.	347	347
Lean Tech Kft.	1	1
MFW Szakipari Kft.	0	0
MRKT Padló Kft.	16	16
Property Market Kft.	31	31
BLUE URBAN ELEGANT Kft.	61	61
TRAG-Plan Kft.	64	64
Technopolis Development Kft.	114	114
Összesen	634	634

A tárgyévben és előző évben a vezetőség megítélése alapján a Goodwill esetében nem volt szükség értékvesztés elszámolásra.

Érzékenységi elemzés

A Csoport elvégezte az értékvesztés-vizsgálat érzékenységeinek elemzését a megtérülő érték meghatározásához használt fő feltételezések változásaira vonatkozóan minden egyes olyan CGU Csoport esetében, amelyhez a goodwillt hozzárendelték. A vezetőség úgy véli, hogy a pénztermelő egységek megtérülő értékének alapjául szolgáló fő feltételezések észszerűen lehetséges változásai nem okoznák azt, hogy az összesített könyv szerinti érték meghaladná a kapcsolódó CGU-k összesített megtérülő értékét.

14. Immateriális javak

Az immateriális eszközök tárgyévi változását az alábbi tábla szemlélteti:

Immateriális javak	Vagyon értékű jogok	Szellemi termékek	Összesen
Bruttó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	1 932	0	1 932
Növekedés	280	17	297
Csökkenés	-5		-5
Átminősítés, átsorolás			0
Leányvállalat értékesítés			0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt			0
2024. december 31-én	2 207	17	2 224
2025. január 01-én	2 207	17	2 224
Növekedés	259	10	269
Csökkenés	-1		-1
Átminősítés, átsorolás			0
Leányvállalat értékesítés			0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt			0
2025. december 31-én	2 465	27	2 492
Halmazott amortizáció	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	657	0	657
Tárgyévben elszámolt amortizáció	405	2	407
Értékvesztés és értékvesztés visszairás			0
Csökkenés			0
Átminősítés, átsorolás			0
Leányvállalat értékesítés			0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt			0
2024. december 31-én	1 062	2	1 064
2025. január 01-én	1 062	2	1 064
Tárgyévben elszámolt amortizáció	453	2	455
Értékvesztés és értékvesztés visszairás			0
Csökkenés	-1		-1
Átminősítés, átsorolás			0
Leányvállalat értékesítés			0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt			0
2025. december 31-én	1 514	4	1 518
Nettó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	1 275	0	1 275
2025. január 01-én	1 145	15	1 160
2025. december 31-én	951	23	974

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

Az immateriális javak tekintetében értékvesztés tárgyévben nem került elszámolásra.

A bruttó érték növekedéseként finanszírozási költség nem került aktiválásra.

Az amortizáció kiszámítása során az alábbi leírási kulcsok kerültek alkalmazásra:

Számítástechnikai szoftverek: 14,5% / 33% / 50%

Vagyoni értékű jogok: 14,5% / 33% / 50%

15. Ingatlanok, gépek és berendezések

Az ingatlanok, gépek és berendezések tárgyévi változását az alábbi tábla szemlélteti:

Ingatlanok, gépek és berendezések	Ingatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, gépek, járművek	Beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	16 199	13 207	2 815	7 749	57	40 027
Növekedés	23 921	5 096	797	18 393	152	48 359
Csökkenés	-146	-283	-151	-25 337	-82	-25 999
Átminősítés, átsorolás	-37	1 841	24	173	1	2 003
Leányvállalat értékesítés	0	-120	0	0	0	-120
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	0	0	0	0	0
2024. december 31-én	39 937	19 740	3 486	978	129	64 270
2025. január 01-én	39 937	19 740	3 486	978	129	64 270
Növekedés	303	1 302	387	4 827	4 975	11 794
Csökkenés	-6 454	-276	-159	-3 094	-560	-10 543
Átminősítés, átsorolás	-237	491	27	-207	0	74
Leányvállalat értékesítés	0	-51	0	0	0	-51
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0	0	0	0	0	0
2025. december 31-én	33 549	21 206	3 741	2 504	4 544	65 544
Halmazott amortizáció	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	1 064,0	5 131,0	1 592,0	0,0	0,0	7 787
Tárgyévben elszámolt amortizáció	599,0	1 546,0	303,0			2 448
Értékvesztés és értékvesztés visszairás	3 337,0	0,0	4,0			3 341
Csökkenés	-46,0	-254,0	-115,0			-415
Átminősítés, átsorolás	1,0	1 362,0	16,0			1 379
Leányvállalat értékesítés	0,0	-61,0	0,0			-61
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0,0	0,0	0,0			0
2024. december 31-én	4 955	7 724	1 800	0	0	14 479
2025. január 01-én	4 955,0	7 724,0	1 800,0	0,0	0,0	14 479
Tárgyévben elszámolt amortizáció	804,0	1 160,0	514,0	0,0	0,0	2 478
Értékvesztés és értékvesztés visszairás	0,0	0,0	0,0	1 731,0	4 492,0	6 223
Csökkenés	-94,0	-222,0	-140,0	0,0	0,0	-456
Átminősítés, átsorolás	-227,0	409,0	6,0	0,0	0,0	188
Leányvállalat értékesítés	0,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	-2
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
2025. december 31-én	5 438	9 069	2 180	1 731	4 492	22 910
Nettó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	15 135	8 076	1 223	7 749	57	32 240
2025. január 01-én	34 982	12 016	1 686	978	129	49 791
2025. december 31-én	28 111	12 137	1 561	773	52	42 634

A tárgyi eszközök a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A Csoport a minősített eszközök finanszírozásához vett igénybe külső forrást. Tárgyévben a saját használatú eszközök kapcsán nem került beruházási hitelfelvételi költség aktiválásra.

A beruházások között a folyamatban lévő beszerzések és előállítások szerepelnek bekerülési értéken, ami a beszerzési költségeket és a közvetlen önköltségeket foglalja magában. A beruházásokon értékcsökkenés nem kerül elszámolásra, azonban minden évben felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából.

A Csoport alapvetően a következő lineáris leírási kulcsokat alkalmazza az amortizáció számszerűsítéséhez:

Ingatlan-telek	0%
Műalkotás, festmény	0%
Ingatlan-épület (komponens megosztástól függően)	2% - 5%
Ingatlanon végzett felújítás	5% - 14,5%
Irodai berendezések	14,5% - 50%
Műszaki gépek, berendezések, felszerelések	4% - 50%
Számítástechnikai eszközök	14,5% - 50%
Gépjárművek	20%
Egyéb tárgyi eszközök	5% - 50%

A Csoport hitelfelvételeinek biztosítékául a kapcsolódó földterületeket és épületeket, illetve hozzá tartozó ingóságokat zálogjoggal terheltek, amelyek könyv szerinti értéke 2025.évben 15.203 millió Ft, 2024.évben 15.603 millió Ft. A Csoportnak nem áll módjában ezeket az eszközöket más hitelfelvételek biztosítékául elzálogosítani vagy más gazdálkodó egységnek eladni.

16. Használati jog eszköz

Használati jog eszköz	Összesen:		Összesen
	Műszaki berendezések, járművek	Egyéb berendezések, járművek	
Bruttó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	3 478	2 030	5 509
Növekedés	556	845	1 401
Csökkenés-kivezetés	-116	-443	-559
Átsorolás	-1 843	-36	-1 879
Lízing újraértékelés	115	78	192
Leányvállalat értékesítés	0	0	0
2024. december 31-én	2 191	2 474	4 664
2025. január 01-én	2 191	2 474	4 665
Növekedés	19	1 190	1 209
Csökkenés-kivezetés	-111	-125	-236
Átsorolás	-491	-27	-518
Lízing újraértékelés	-399	671	272
Leányvállalat értékesítés	0	0	0
2025. december 31-én	1 209	4 183	5 392
Halmazott amortizáció	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	1 541	1 019	2 559
Tárgyévben elszámolt amortizáció	521	591	1 111
Értékvesztés és értékvesztés visszaírás	0	0	0
Csökkenés-kivezetés	-116	-443	-559
Átsorolás	-1 362	-24	-1 387
Lízing újraértékelés	75	-35	40
Leányvállalat értékesítés	0	0	0
2024. december 31-én	657	1 107	1 764
2025. január 01-én	657	1 107	1 764
Tárgyévben elszámolt amortizáció	690	814	1 504
Értékvesztés és értékvesztés visszaírás	0	0	0
Csökkenés-kivezetés	-96	-125	-221
Átsorolás	-419	-16	-435
Lízing újraértékelés	-209	225	16
Leányvállalat értékesítés	0	0	0
2025. december 31-én	623	2 005	2 628
Nettó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	1 938	1 012	2 950
2025. január 01-én	1 533	1 367	2 900
2025. december 31-én	586	2 178	2 764

A Csoport többnyire személygépkocsikat, néhány tehergépkocsit, valamint munkagépeket, konténereket lízingel. A lízing átlagos futamideje 3-5 év.

A használati jog eszközök értékcsökkenése a lízing futamideje és a használati jog eszköz hasznos élettartama közül a rövidebb időszak alatt történik. A lízingszerződések futamideje általában 36-60 hónap között vannak, hosszabbítás esetén előfordul 72 hónap is. Amennyiben egy lízingszerződés átadja az alapul szolgáló eszköz tulajdonjogát, vagy a használati jog eszköz bekerülési értéke azt tükrözi, hogy a Csoport várhatóan élni fog egy vételi opcióval, a kapcsolódó használati jog eszközt az alapul szolgáló eszköz hasznos élettartama alatt írják le. Az értékcsökkenés a lízing kezdetének napján kezdődik.

A használati jog eszközök esetén az amortizáció kiszámítása az alábbi lineáris leírási kulcs figyelembevételével történik:

Műszaki gépek, berendezések, felszerelések	16,67% - 33,3%
--	----------------

17. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési ingatlanok tárgyévi változását az alábbi tábla szemlélteti:

Befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok	Műszaki berendezések	Egyéb berendezés	Folyamatban lévő befektetési célú ingatlan beruházások	Beruházásokra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték	millió Ft			millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	18 281	1 606	458	97	5	20 447
Növekedés	3 097	205	307	3 688	87	7 383
Csökkenés	-28	0	0	-2 979	-92	-3 099
Átminősítés, átsorolás, árf.kül.	1 465	114	33	7	0	1 619
Leányvállalat értékesítés						0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt						0
2024. december 31-én	22 814	1 925	797	813	0	26 349
2025. január 01-én	22 814	1 925	797	813	0	26 349
Növekedés	2 225	0	40	2 491	0	4 756
Csökkenés	206	0	0	-2 265	0	-2 059
Átminősítés, átsorolás, árf.kül.	-1 517	-116	-48	-52	0	-1 733
Leányvállalat értékesítés						0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt						0
2025. december 31-én	23 728	1 809	789	987	0	27 313
Halmazott amortizáció	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	22	13	25	0	0	60
Tárgyévben elszámolt amortizáció	367	160	140			668
Értékvesztés és értékvesztés visszairás	0	0	0			0
Csökkenés	0	0	0			0
Átminősítés, átsorolás, árf.kül.	2	1	1			4
Leányvállalat értékesítés						0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt						0
2024. december 31-én	390	174	167	0	0	731
2025. január 01-én	390	174	167	0	0	731
Tárgyévben elszámolt amortizáció	660	161	131			952
Értékvesztés és értékvesztés visszairás	0	0	0			0
Csökkenés	-26	-11	-10			-47
Átminősítés, átsorolás, árf.kül.	0	0	0			0
Leányvállalat értékesítés						0
Kivezetés értékesítés és selejtezés miatt						0
2025. december 31-én	1 024	324	288	0	0	1 636
Nettó érték	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
2024. január 01-én	18 259	1 593	433	97	5	20 387
2025. január 01-én	22 424	1 751	630	813	0	25 618
2025. december 31-én	22 704	1 485	501	987	0	25 677

A befektetési célú ingatlanok értékelésére a Csoport a bekerülésiérték-modellt alkalmazza. A beruházásokon, telek értéke után értékcsökkenés nem kerül elszámolásra, azonban minden évben felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából.

A Csoport a minősített eszközök finanszírozásához vett igénybe külső forrást. Ezen hitelfelvételek során fellépő, közvetlenül a minősített eszközökkel kapcsolatos hitelfelvételi költségeket 100%-ban aktiválja. Tárgyévben nem került elszámolásra aktivált beruházási hitelfelvételi költség. Az aktiválható hitelfelvételi költségek összegének meghatározására alkalmazott aktiválási ráta IRS fedezet ügylet során fixálásra került.

A Csoport hitelfelvételeinek biztosítékául a kapcsolódó földterületeket és épületeket, illetve hozzá tartozó ingóságokat zálogjoggal terheltek, amelyek könyv szerinti értéke 2025-ben 22.704 millió Ft, 2024-ben 22.424 millió Ft.

A könyv szerinti érték megközelíti a valós értéket.

18. Leányvállalatok

A Csoport összetételére vonatkozó információk a beszámolási időszak végén a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Székhely	Tulajdoni arány 2025.12.31	Szavazati arány 2025.12.31	Tulajdoni arány 2024.12.31	Szavazati arány 2024.12.31
Moratus Szerkezetépítő Kft.	Speciális szaképítés, szerkezetépítés	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%
Vilati Szerelő Zrt.	Villánszerelés	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
TRAG-Plan & Engineering Services Kft.	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	56,44%	56,44%	56,44%	56,44%
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lean Tech Kft.	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Market Épületszervíz Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Prebeton Zrt.	Építési betontermék gyártása	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MFW Szakipari Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Meritus Group Zrt.	Csoportfinanszírozás	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás	1117 Budapest, Dombóvári út 27.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MRKT Padló Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Market Asset Management Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MAM BUDA PROJECT Zrt.	Szállodai szolgáltatás	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
The Icon Property Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MAM BEM Center Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egészségügyi Szolgáltató Kft.	Ingatlanfejlesztés	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Technopolis Development Kft.	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Marsh Estates Kft.	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
V48 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Market Homes Helsinki Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MIP Alapanyaggyártó Zrt.	M.n.s. egyéb nemfém ásványi termék gyártása	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	50,61%	50,61%	50,00%	50,00%

Az alábbi táblázat a Csoport leányvállalati tulajdonrészek változását mutatja be:

Leányvállalat neve	2025. december 31.	2024. december 31.	Változás
Moratus Szerkezetépítő Kft.	98,50%	98,50%	0,00%
Vilati Szerelő Zrt.	100,00%	100,00%	0,00%
TRAG-Plan & Engineering Services Kft.	56,44%	56,44%	0,00%
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	100,00%	100,00%	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.	100,00%	100,00%	0,00%
Meritus Group Zrt.	100,00%	100,00%	0,00%
Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
MRKT Padló Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Market Asset Management Zrt.	100,00%	100,00%	0,00%
Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
MAM BUDA PROJECT Zrt.	100,00%	100,00%	0,00%
BLUE URBAN ELEGANT Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
MAM BEM Center Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Egészségsgiget Szolgáltató Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Technopolis Development Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Marsh Estates Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
V48 Ingatlan Kft.	100,00%	100,00%	0,00%
Market Homes Helsinki Kft.	100,00%	0,00%	100,00%
MIP Alapanyaggyártó Zrt.	50,61%	50,00%	0,61%

19. Leányvállalat elidegenítése

Tárgyévben nem történt leányvállalat értékesítés. 2024-ben a King Studios AM Kft., Filmstudios Group Zrt. és az Inerttt Kft. megszűnt.

20. Leányvállalatok felvásárlása, alapítása

20.1. Akvizíció – MIP Alapanyaggyártó Zrt.

2023 óta a MIP Alapanyaggyártó Zrt. a Market Építő Zrt. közös vezetésű vállalkozása volt, amelyben a Csoport 50%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezett. A Csoport 2025-ben tőkeemelés útján további 0,61%-os részesedést szerzett, amellyel megszerezte az ellenőrzést a MIP Alapanyaggyártó Zrt. felett. A MIP Alapanyaggyártó Zrt. főtevékenysége egyéb nemfém ásványi termék gyártása. Az akvizíció kapcsán a Csoport részletes elemzést végzett, amelynek eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a tranzakció az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard alapján nem minősül üzleti kombinációnak, mivel a megszerzett tevékenység nem felel meg az üzleti tevékenység fogalmának. Ennek megfelelően a tranzakció eszköz, illetve eszközcsoport megszerzéseként került elszámolásra. A Csoport azonosította és megjelenítette a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket. Az akvizícióhoz kapcsolódó tranzakciós költségek nem minősülnek jelentősnek a Csoport szempontjából, felmerülésükkor eredménybe kerültek elszámolásra.

A MIP Alapanyaggyártó Zrt. többségi tulajdonának megszerzésének elsődleges üzleti célja volt a tervezett közetgyapotgyár-beruházás előkészítése és megvalósítása. A beruházás megvalósításával összefüggésben az alapító tulajdonosok 2025. január 14-én megállapodást kötöttek a Társaság

jövőbeni tulajdonosi és finanszírozási struktúrájának kialakításáról, ideértve új befektető bevonásának lehetőségét is.

A 2025. évi piaci és finanszírozási körülmények kedvezőtlen alakulása, valamint a befektető bevonását célzó folyamat elhúzódása miatt a tervezett beruházás megvalósításától a tulajdonosok elálltak. A kialakult helyzetre tekintettel a Társaság jövőbeni működésének feltételrendszere és lehetséges irányai jelenleg is tulajdonosi értékelés és felülvizsgálat alatt állnak.

A megszerzett azonosítható eszközök és a vállalt kötelezettségek tekintetében elszámolt összegeket az alábbi táblázat tartalmazza.

	millió Ft.
Immateriális javak	0
Ingatlanok, gépek és berendezések	5 666
Használatijog-eszközök	0
Befektetések egyéb részedésekben	0
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	0
Egyéb befektetett eszköz	0
Befektetett eszközök összesen	5 666
Készletek	0
Vevőkövetelések	0
Pénzügyi eszközök, rövid lejáratú pénzügyi követelések	0
Készletekre adott előlegek	0
Egyéb követelések	29
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	205
Forgóeszközök összesen	234
Összes eszköz	5 900
Hosszú lejáratú hitelek	0
Hosszú lejáratú kötelezettség lízingből	0
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	0
Céltartalék	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	0
Szállítók	145
Rövid lejáratú hitelek, hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	0
Rövid lejáratú kötelezettségek lízingből	0
Céltartalék	0
Pénzügyi kötelezettség	1 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	57
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 202
Összes kötelezettség	1 202
Nettó eszközök	4 698
Nettó eszközértékből Csoportra jutó rész	2 378
50%-os részesedés megszerzése korábbi évben	2 265
Ellenérték 0,61% részesedés	40
Előnyös vételen elért nyereség	73

Az ellenérték az alábbiakat tartalmazza:	millió Ft
Pénzeszköz	40
Kötvény kibocsátás	
Függő ellenérték megállapodás	
Teljes ellenérték	40

Nettó pénzkiramlás leányvállalat megszerzésekor	millió Ft
Fizetett ellenérték (kifizetésekor érvényes árfolyamon)	40
Csökkentve: megszerzett pénzeszközök egyenlege	205
Nettó pénzkiramlás	-165

A megszerzett vállalatok az akvizíció és a mérleg fordulónap közötti időszakban a következő nettó árbevétellel és időszaki adózás utáni nyereséggel (+) / veszteséggel (-) járultak hozzá a Csoport tárgyévi konszolidált eredményéhez:

	2025
	millió Ft
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó árbevétel	0
Tárgyévi konszolidált időszakra jutó átfogó eredmény	-6 987

20.2. Alapítás – Market Homes Helsinki Kft.

A Market Asset Management Zrt. 2025.12.08-án megalapította 100%-os tulajdoni részesedéssel, 3 mFt jegyzett tőkével a Market Homes Helsinki Kft-t. A 100%-os tulajdoni részesedéssel a Csoport ellenőrzést gyakorol a gazdálkodó egység felett. A leányvállalat az alapítás időpontjától kezdődően teljeskörűen konszolidálásra került. A Market Homes Helsinki Kft. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

21. Társult és közös vezetésű vállalkozások

A társult vállalkozások adatai

A Társaság közös vezetésű és társult vállalkozásai a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Székhely	Tulajdoni arány 2025.12.31	Szavazati arány 2025.12.31	Tulajdoni arány 2024.12.31	Szavazati arány 2024.12.31
Közös vezetésű vállalkozások						
MCM Beton Kft.	Előre kevert beton gyártása	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	49,25%	50,00%	49,25%	50,00%
Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.	Szakmai középfokú oktatás	1037 Budapest, Bojtár u. 51.	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
Társult vállalkozások						
Dürer Befektetési Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19-21.	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%
Ferrum22 Park Center Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.	0,00%	0,00%	32,00%	32,00%

A Vezetés megállapította, hogy a közös vezetésű és társult vállalatok felett - a tulajdoni hányadtól függetlenül - nincs meg a Csoport egyoldalú képessége azok irányítására, így azokat tőkemódszerrel vonja be a konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

A Csoport minden egyes lényeges társult és közös vezetésű vállalkozására vonatkozó összesített pénzügyi információkat az alábbiakban ismerteti. Az alábbi összesített pénzügyi információk az IFRS-

standardoknak megfelelően elkészített társult és közös vezetésű vállalkozások pénzügyi kimutatásainak összegét jelölik. Ezen kívül az alábbi kimutatás levezeti a társult és közös vezetésű vállalkozásokban lévő érdekeltség könyv szerinti értékét.

A Csoport társult vállalkozásában lévő tulajdonosi érdekeltségének változása

A Csoport 2025-ben megszerezte az ellenőrzést a MIP Alapanyaggyártó Zrt. felett, amelynek eredményeként a társaság a megszerzés időpontjától kezdődően leányvállalatként teljeskörűen konszolidálásra került. .

A Market Asset Management Zrt. 2025.01.03-án értékesítette a tulajdonában lévő Ferrum22 Park Center Kft. társult vállalkozás 32%-os részesedését. Ezen részesedés tőkemódszer szerinti értékét 2024.12.31-ével az IFRS 5 alapján az értékesítésre tartott eszközök között mutatja ki, lásd 11. számú jegyzet.

Közös vezetésű vállalkozás	MCM Beton Kft.		Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.	
	2025	2024	2025	2024
Közös vezetésű vállalkozás pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Befektetett eszközök	831	1 054	105	120
Forgóeszközök	967	1 391	135	133
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	5	30	255
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 235	1 936	95	72
Nettó eszközérték	563	504	115	-74
Csoport tulajdoni hányada év végén	0	0	0	0
Csoportra jutó eszközérték	276	248	38	0
Eszközre jutó felértékelés, Goodwill	0	0	0	0
Értékvesztés	0	0	-38	0
Osztalék				
Befektetés könyv szerinti értéke	276	248	0	0
Közös vezetésű vállalkozás jövedelmére vonatkozó kimutatás				
Értékesítés nettó árbevétele	5 523	7 852	16	9
Üzemi, üzleti eredmény	138	261	-129	-205
Folytatódó tevékenység eredménye	96	188	-141	-214
Csoport részesedése társult és közös vezetésű vállalkozásainak eredményéből	47	93	-47	-71
Eszközre jutó felértékelés eredménye	0	0	0	0
Készletkonszolidáció eredménye	0	0	0	0
Csoportra jutó konszolidált eredmény	47	93	-47	-71

Társult vállalkozás	Dürer Befektetési Kft.		MIP Alapanyaggyártó Zrt.	
	2025	2024	2025	2024
Társult vállalkozás pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Befektetett eszközök	12 352	3 802	0	5 666
Forgóeszközök	3 049	99 967	0	194
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	6 000	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 941	97 187	0	1 203
Nettó eszközérték	7 460	582	0	4 657
Csoport tulajdoni hányada év végén	0	0	1	1
Csoportra jutó eszközérték	2 484	193	0	2 329
Eszközre jutó felértékelés, Goodwill	2 022	2 022	0	0
Értékvesztés	0	0	0	0
Üzletrész eladás konszolidáció eredménye	0	0	0	0
Egyéb módosítások (árfolyamértékelési különb.)	0	0	0	0
Osztalék	0	0	0	0
Befektetés könyv szerinti értéke	4 506	2 215	0	2 329
Társult vállalkozás jövedelmére vonatkozó kimutatás				
Értékesítés nettó árbevétele	89 461	0	0	0
Üzemi, üzleti eredmény	7 252	-245	0	-165
Folytatódó tevékenység eredménye	6 878	293	0	108
Csoport részesedése társult és közös vezetésű vállalkozásainak eredményéből	2 292	98	0	54
Eszközre jutó felértékelés eredménye	0	0	0	0
Készletkonszolidáció eredménye	0	0	0	0
Csoportra jutó konszolidált eredmény	2 292	98	0	54

Pénzügyi helyzet kimutatásban	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Tőkemódszerrel elszámolt befektetések (közös vezetésű vállalkozások és társult vállalkozások)	4 783	4 792

22. Pénzügyi eszközökbe történő befektetések

Pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke	Amortizált bekerülési értéken értékel	Fedezeti elszámolásba bevont derivatívák, IRS	Eredménnyel szemben valós értéken értékel	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékel	Összesen:
2024. december 31-én	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Befektetések egyéb részvényekben				7 597	7 597
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök					
Adott kölcsönök társult vállalkozások részére	84				84
Adott kölcsönök	456				456
Betétek	731				731
Befektetési jegy					0
IRS Kamatwap fedezeti ügylet hosszú lejáratú					0
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	1 271	0	0	0	1 271
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök					
Adott kölcsönök társult vállalkozások részére	4 685				4 685
Adott kölcsönök	1 452				1 452
Betétek	1 513				1 513
Befektetési jegy					0
IRS Kamatwap fedezeti ügylet rövid lejáratú					0
IRS Kamatwap fedezeti ügylet rövid lejáratú		72			72
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	7 651	72	0	0	7 723

Pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Fedezeti elszámolásba bevont derivatívák, IRS	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Összesen:
2025. december 31-én	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Befektetések egyéb részvényekben				9 302	9 302
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök					
Adott kölcsönök társult és közös vezetésű vállalkozások részére	1 431				1 431
Adott kölcsönök	285				285
Betétek	960				960
Befektetési jegy				7	7
IRS Kamatwap fedezeti ügylet hosszú lejáratú					0
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	2 676	0	0	7	2 683
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök					
Adott kölcsönök társult és közös vezetésű vállalkozások részére	623				623
Adott kölcsönök	439				439
Betétek	8 870				8 870
Befektetési jegy				0	0
FX Fedezeti ügylet rövid lejáratú		1 506			1 506
IRS Kamatwap fedezeti ügylet rövid lejáratú					0
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	9 932	1 506	0	0	11 438

A társult és közös vezetésű vállalkozások részére adott kölcsönök, illetve az egyéb adott kölcsönök forintban vagy euroban denomináltak, egy részük fix kamatozásúak, többiek jegybanki alapkamathoz kötött változó kamatozásúak.

A nyújtott kölcsönöket a Csoport olyan üzleti modell keretében tartja, amelynek célja olyan szerződéses cash flow-k beszedése, amelyek kizárólag a fennálló tőkeösszeg tőke- és kamatfizetéséből állnak, ezért az összes ilyen pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értéken sorolja be.

A jelenlegi beszámolási időszakban nem került sor egyéb részvények elidegenítésére, illetve megvásárlására. 2024. évben az Origo Properties Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő 9,36%-os részesedés és az Origo Film Group Zrt.-ben lévő 4,9%-os egyéb részesedések kerültek megvásárlásra. Így a Befektetések egyéb részesedésekben sorban valós értéken a Kopaszi Gát Kft.-ben lévő 16,5%-os részesedés, az Origo Properties Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő 9,36%-os részesedés és az Origo Film Group Zrt.-ben lévő 4,9%-os részesedés összege szerepel

A tőkeinstrumentumokba történő befektetéseket nem kereskedési célokra tartják, ezért a Csoport a kezdeti megjelenítéskor a tőkeinstrumentumok esetében az egyéb átfogó eredménnyel szembeni valós értékelést (FVTOCI) választotta. A Csoport úgy véli, hogy e befektetések valós értékének rövid távú ingadozása az eredményben nem lenne összhangban a Csoport azon stratégiájával, hogy ezeket a befektetéseket hosszú távú célokra tartsa.

A pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközökre, illetve azok csoportjaira vonatkozóan minden mérlegfordulónapon értékvesztés-vizsgálatot végez.

A Csoport a vevőkövetelések, a szerződéses eszközök és a lízingkövetelések esetében mindig a teljes élettartamra vonatkozó várható hitelezési veszteséget (ECL) számol el egyszerűsített modell (értékvesztés-mátrix) alapján. Az ilyen pénzügyi eszközök várható hitelezési veszteségeit a Csoport korábbi hitelezési veszteségekkel kapcsolatos tapasztalatain alapuló, az adósokra jellemző tényezőkkel, az általános gazdasági feltételekkel és mind a jelenlegi, mind pedig a beszámolási időpontra vonatkozó feltételek előre jelzett irányának értékelésével korrigált értékvesztés-mátrix segítségével becsüli meg, beleértve adott esetben a pénz időértékét is.

Minden más pénzügyi eszköz esetében a csoport akkor számol el teljes élettartamra vonatkozó várható hitelezési veszteséget, ha a kezdeti megjelenítés óta jelentősen megnövekedett a hitelkockázat. Ha azonban a pénzügyi eszköz hitelkockázata az első megjelenítés óta nem nőtt jelentősen, a csoport az adott pénzügyi eszközre vonatkozó veszteségre képzett értékvesztést 12 havi várható hitelezési veszteségnek megfelelő összegben határozza meg.

A jelenlegi beszámolási időszakban nem történt változás a becslési technikákban vagy a jelentős feltételezésekben, amelyeket e pénzügyi eszközökre vonatkozó veszteségre képzett értékvesztés értékelésekor alkalmaztak.

Az alábbi táblázat a várható hitelezési veszteségek változását mutatja be, amelyet az adott pénzügyi eszközökre vonatkozóan számoltak el:

Pénzügyi eszközök értékvesztése	Hosszú lejáratú adott kölcsönök	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesezési viszonyban lévő vállalkozásban	12 hónapos ECL		Rövid lejáratú adott kölcsönök társult és közös vezetési vállalkozások részére	Rövid lejáratú adott kölcsön, kamatköv.
	millió Ft	millió Ft	Hosszú lejáratú bankbetétek	Rövid lejáratú bankbetét	millió Ft	millió Ft
Egyenleg 2024.január 01-én	6	53	1	17	13	7
Pénzügyi eszközökből származó veszteségre képzett értékvesztés növekedése	2	0	0	0	29	6
Pénzügyi eszközök év közbeni kivételéből adódó értékvesztés csökkenése	0	-52	0	-17	0	0
Egyenleg 2024.december 31-én	8	1	1	0	42	13
Pénzügyi eszközökből származó veszteségre képzett értékvesztés növekedése	0	23	0	3	0	0
Pénzügyi eszközök év közbeni kivételéből adódó értékvesztés csökkenése	-3	0	0	0	-36	-9
Egyenleg 2025.december 31-én	5	24	1	3	6	4

23. Készletek

Készletek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Anyagok	5 303	6 037
Késztermékek	9	54
Áruk	1 541	470
Befejezetlen termelés és félkész termékek	6 941	2
Készletek összesen	13 794	6 563

Az értékesített készlet (árak és saját előállítású készlet) elszámolt költsége:

Készletek ráfordításként elszámolt összege	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Készletek ráfordításként elszámolt összege	7 183	-1 497

Készletek között jellemzően az év végén az építési-beruházási szerződés kapcsán ki nem számlázott anyagok (többnyire betonacél és egyéb építési anyagok: vezetékek, kábelek, szóródó anyagok, csövek...stb.) szerepelnek.

A késztermékek között saját előállítású előregyártott vasbeton szerkezetek szerepelnek.

A készletek között biztosítékként megterhelt készlet nem szerepel.

Készletekre értékvesztés elszámolás nem történt.

24. Szerződéses eszközök

Szerződéses eszközök	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Építési szerződések	11 692	24 400
Építési szerződésekhez kapcsolódó megrendelői szolgáltatás	0	0
Szerződéses követelések összesen	11 692	24 400

A szerződéses eszközökhöz kapcsolódó összegek olyan építési szerződéssel rendelkező ügyfelektől esedékes egyenlegek (árbevétel elhatárolások), amelyek akkor keletkeznek, amikor a Csoport az áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásával még azelőtt teljesít, hogy a vevő ellenértéket fizetne vagy az esedékessé válna. A korábban szerződéses eszközként kimutatott összegek abban a pillanatban kerülnek átsorolásra vevőkövetelések közé, amikor azok a vevő részére kiszámlázásra kerülnek.

A Csoport bizonyos projektek esetében a decemberi teljesítését tárgyévét követően, zárás után tudta kiszámlázni, ezért ennek kapcsán jelentős összeg került árbevételeként elhatárolásra.

A Csoport bekerüléstől kezdve a teljes élettartamra várható hitelezési veszteséggel számol az IFRS 15 szerződéses eszközök esetében egyszerűsített modell alapján.

Szerződéses eszközök értékvesztés	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Szerződéses eszközök bruttó	11 699	24 417
Szerződéses eszközökre képzett értékvesztés	-7	-17
Szerződéses eszközök összesen	11 692	24 400

25. Vevő- és egyéb követelések

A vevő- és egyéb követelések, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst, bekerüléskor tranzakciós áron kerülnek kimutatásra. A vevő- és egyéb követelések a követő értékelés folyamán a kétes követelésekre képzett értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

A vevői követelések átlagos fizetési határideje 30 nap.

Vevő- és egyéb követelések	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Vevőkövetelések	51 089	43 729
Adott előlegek	9 253	16 082
Egyéb követelések	10 346	8 911
Vevő- és egyéb követelések összesen	70 688	68 722

Egyéb követelések	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Adó- és járulékkövetelések	6 540	5 172
Aktív időbeli elhatárolás	1 725	1 248
Egyéb követelések	2 081	2 491
Egyéb követelések összesen	10 346	8 911

A Csoport a vevő- és adott előlegekhez kapcsolódó követelésekre képzett értékvesztést mindig a várható hitelezési veszteség élettartamának megfelelő összegben állapítja meg. A vevőkövetelések és adott előlegek várható hitelezési veszteségeit egy értékvesztés-mátrix segítségével becsüli meg a múltbeli nemteljesítési tapasztalatok alapján kiigazítva a jövőre vonatkozó várakozásokkal. A Csoport 100 százalékos értékvesztést számolt el minden 360 napon túli késedelmes követelésre, mivel a múltbeli tapasztalatok azt mutatják, hogy ezek a követelések általában nem behajthatók. Az éven belül késedelmes követelések esetében átlagosan 0,06%-os értékvesztés került elszámolásra. Ezen túlmenően értékvesztés kerül elszámolásra olyan objektív bizonyíték alapján (például fizetéseképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Csoport nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül (például végrehajtás során, vagyonfelosztási javaslat alapján vagy felszámoló írásbeli nyilatkozata alapján nincs rá fedezet, elévült, bíróság előtt nem lehet érvényesíteni, adós igazoltan nem lelhető fel, a behajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés összegével).

A becslési technikákban a jelenlegi beszámolási időszak alatt nem történt változás.

Adott előlegek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Adott előlegek bruttó	9 336	16 152
Adott előlegekre képzett értékvesztés	-83	-70
Adott előlegek összesen	9 253	16 082

Az alábbi táblázat az adott előlegek várható hitelezési veszteség mozgását mutatja be:

Adott előlegre képzett értékvesztés változás	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg január 01-én	70	29
Értékvesztés elszámolása	13	41
Értékvesztés feloldása	0	0
Átértékelési különbözet	0	0
Záró egyenleg december 31-én	83	70

Vevőkövetelések	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Vevőkövetelések bruttó	51 359	44 134
Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés	-270	-405
Vevőkövetelések összesen	51 089	43 729

Az alábbi táblázat a vevőkövetelések várható hitelezési veszteség mozgását mutatja be:

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változás	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg január 01-én	405	731
Értékvesztés elszámolása	25	0
Értékvesztés feloldása	-160	-326
Átértékelési különbözet		
Záró egyenleg december 31-én	270	405

A vevőkövetelések bruttó értékének korosítását az alábbi tábla mutatja be:

Vevőkorosítás	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
nem lejárt	49 698	42 611
lejárt 1-15	184	528
lejárt 16-30	70	349
lejárt 31-60	185	83
lejárt 61-90	534	8
lejárt 91-180	283	119
lejárt 181-360	166	62
lejárt 361-	239	374
Bruttó érték összesen	51 359	44 134
Értékvesztés	-270	-405
Nettó összeg	51 089	43 729

Zálogjoggal terhelt követelések

A Csoport által a megrendelő felé nyújtott bankgarancia összeg erejéig a kibocsátó fedezetként (biztosítékként) a kapcsolódó projekt követelését zálogjoggal terheli.

26. Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Készpénz	32	38
Bankbetétek	103 069	83 444
Összesen:	103 101	83 482

A pénzeszközök a készpénzt és bankbetéteket foglalják magukban. A pénzeszköz-egyenértékesek olyan rövid távú magas likviditású befektetési formák, amelyek minimális értékváltozási kockázatot hordoznak, és eredeti lejáratuk a vásárlástól számítva nem több mint három hónap. Ezen eszközök könyv szerinti értéke megközelítőleg megegyezik valós értékükkel. A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a beszámolási időszak végén a konszolidált cash flow kimutatásban bemutatottak szerint egyeztetethetők a konszolidált beszámolási pozíció fentiekben bemutatott kapcsolódó tételeivel.

Kötelezettségek biztosítékeként zálogjoggal terhelt pénzeszközök és pénz-egyenértékesek könyv szerinti értéke 2025. december 31-én 9.254 millió forint.

A Csoport a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekre vonatkozó veszteségre képzett értékvesztést a 12 havi várható hitelezési veszteségnek megfelelő összegben határozza meg. Az alábbi táblázat a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek várható hitelezési veszteség mozgását mutatja be:

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekre képzett értékvesztés változás	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Nyitó egyenleg január 01-én	25	47
Értékvesztés elszámolása	6	0
Értékvesztés feloldása	0	-22
Átértékelési különbözet	0	0
Záró egyenleg december 31-én	31	25

27. Jegyzett tőke

Jegyzett tőke elemei (darabszám)	2025.december 31.	2024.december 31.
	darabszám	darabszám
1 db. 1 millió Ft névértékű osztalékelsőbbiségre jogosító A sorozatú törzsrészcsevény	1	1
1 db. 1 millió Ft névértékű osztalékelsőbbiségre jogosító B sorozatú törzsrészcsevény	1	1
997 db. 1 millió Ft névértékű C sorozatú törzsrészcsevény	997	997
9 db. 100 ezer Ft névértékű C sorozatú törzsrészcsevény	9	9
10 db. 10 ezer Ft névértékű C sorozatú törzsrészcsevény	10	10
Jegyzett tőke darabszám összesen	1 018	1 018

2025-ben nem volt változás a kibocsátott részvények darabszámában.

Jegyzett tőke elemei (millió Ft)	2025.december 31.	2024.december 31.
	millió Ft	millió Ft
1 db. 1 millió Ft névértékű osztalékelsőbbiségre jogosító A sorozatú törzsrészvény	1,0	1,0
1 db. 1 millió Ft névértékű osztalékelsőbbiségre jogosító B sorozatú törzsrészvény	1,0	1,0
997 db. 1 millió Ft névértékű C sorozatú törzsrészvény	997,0	997,0
9 db. 100 ezer Ft névértékű C sorozatú törzsrészvény	0,9	0,9
10 db. 10 ezer Ft névértékű C sorozatú törzsrészvény	0,1	0,1
Jegyzett tőke összesen	1 000	1 000

2025-ben nem változott a jegyzett tőke összege, nem történt tőkeemelés a Társaságnál.

28. Tartalékok

Tartalékok	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Január 01-én egyenleg	3 480	3 857
Cash-flow határidős deviza fedezeti ügyletek értékének változása	1 849	-1 344
Cash-flow határidős deviza fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-167	121
Cash-flow IRS Kamatswap fedezeti ügyletek értékének változása	115	-658
Cash-flow IRS Kamatswap fedezeti ügyletek értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változás	-10	59
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentum értékének változása	1 831	1 110
Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentum értékének változásához kapcsolódó halasztott adó változása	-165	-100
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet változása	-535	478
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet változásához kapcsolódó halasztott adó változás	48	-43
December 31-én egyenleg	6 446	3 480

Cash Flow fedezeti tartalékok

A cash flow fedezeti tartalék a cash flow fedezeti ügyletekben hatékonynak minősülő fedezeti instrumentumok nyereségének és veszteségének kumulált összegét tartalmazza. A fedezeti instrumentum halmozott halasztott nyereségét vagy veszteségét csak akkor számolják el az eredményben, amikor a fedezett ügylet hatással van az eredményre, vagy közvetlenül a fedezett nem pénzügyi tételek eredeti bekerülési értékében vagy egyéb könyv szerinti értékében jelenítik meg (bázis korrekció).

A Csoport elvégezte a cash flow fedezeti ügyletek hatékonyságának vizsgálatát. Amennyiben a fedezeti kapcsolat megfelel a fedezeti arányra vonatkozó fedezeti hatékonysági követelményeknek, a teljes valós érték változás az egyéb átfogó jövedelemben kerül megjelenítésre.

A fedezeti ügylet hatékonysága a fedezeti kapcsolat kezdetén időszakos előretekintő hatékonysági értékelésekkel kerül meghatározásra, hogy biztosítva legyen a gazdasági kapcsolat fennállása a fedezett tétel és a fedezeti eszköz között.

FX határidős fedezeti ügylet

A Csoport az euróban kötött vevői szerződések kapcsán keletkező euro bevétel devizakockázatokkal szembeni kitettségének kezelésére határidős devizaügyleteket köt. A cash flow fedezeti ügyletként

megjelölt derivatívák valós értékében bekövetkezett változások hatékony részét a Csoport az egyéb átfogó jövedelemben számolja el, a halmozott valós érték különbözetet a cash-flow fedezeti tartalékok soron mutatja ki. 2025. évben fedezeti hatékonysághoz kapcsolódóan nem került eredmény terhére nyereség/veszteség elszámolásra. (lásd 8.sz és 9.sz. Megjegyzést).

A Csoport a fordulónapon 52,492 millió EUR névleges összegű deviza határidős (forward) derivatív ügylettel rendelkezik, amely egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken kerül értékelésre. A fordulónapon a deviza határidős (forward) derivatíva valós értéke 1.506 millió Ft, amely pénzügyi eszközként kerül kimutatásra.

IRS Fedezeti ügylet (Kamat swap)

A Csoport a változó kamatozású beruházási hitelből eredő kamatkockázat cash flow-ra gyakorolt hatásának fedezésére, a kamatváltozás kitettségeinek mérséklésére, valamint a piacinál kedvezőbb kamatszint elérése érdekében kamat swap (IRS) ügyletet köt. A fedezett tétel, vagyis a mögöttes beruházási hitel és a fedezeti eszköz, vagyis IRS ügylet között gazdasági kapcsolat áll. A Csoport 1:1 fedezeti arányt határozott meg, mivel a fedezeti instrumentum mögöttes kockázata megegyezik a fedezett kockázati komponenssel. Az IRS ügylet és a beruházási hitel pénzáramai időben és összegben összhangban vannak, ebből adódóan az alaptermék értékében bekövetkezett változást a fedezeti ügylet teljes mértékben kompenzálja. Fedezeti hatékonyság akkor következik be, ha a mögöttes beruházási hitel előtörlesztésre kerül vagy ha a beruházási hitel fennálló tőkekötelezettség összegnél magasabb összegben kerül sor a kamatswap ügylet megnyitására. Ebben az esetben célszerű a kamatcsere ügyletet lezárni, hiszen az alaptevékenységből eredő kockázat megszűnt.

A fentiek alapján a Csoport megvizsgálta a fedezeti hatékonyságot az IRS ügyletek esetében és ahol 100% hatékonyságúnak ítélte, ott az IFRS 9 standard szerinti hedge (fedezeti) elszámolást alkalmazta. Ebben az esetben a Csoport az ügylet hozamgörbékből eredő változásokat az egyéb átfogó jövedelemben számolta el. 2025.évben a fedezeti hatékonysághoz kapcsolódóan nem került eredmény terhére nyereség/veszteség elszámolásra. (lásd 8.sz és 9.sz. Megjegyzést).

A kamatcsere ügyletek valós értékét a bankoktól kapott év végi piaci áron történő értékelések alapján határozta meg a Csoport. Ahol ez nem állt rendelkezésre, ott a kamatcsere ügyletek valós értékét a piacon fellelhető kamatgörbék felhasználásával diszkontált jelenértékre a Csoport.

A Csoport a fordulónapon 69,858 millió EUR névleges összegű fennálló kamatswap derivatív ügylettel rendelkezik, amely egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken kerül értékelésre. A fordulónapon a kamatswap derivatíva valós értéke 270 mFt., amely pénzügyi kötelezettségként kerül kimutatásra.

Átértékelési tartalék

A Csoport az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli az egyéb részesedésekben lévő tőkeinstrumentumokat. Az aktív piacon nem jegyzett tőkeinstrumentumok esetében a Csoport a saját tőke alapú cégértékelés módszerét alkalmazza, melyet minden fordulónapon felülvizsgál.

Átváltási tartalék

Azon leányvállalatok esetében, ahol a funkcionális pénznem eltért jelen beszámoló prezentálási pénznemétől, ott a konszolidáció során a funkcionális pénznemről a Csoport beszámolási pénznemére történő átváltásakor felmerült árfolyamkülönbsétek közvetlenül az egyéb átfogó eredményben kerülnek elszámolásra, és az átváltási tartalékban halmozódnak. Ezen leányvállalatok pénzügyi

kimutatásai a mérlegtételek esetében év végi árfolyamon, a jövedelemre vonatkozó kimutatás tételeinek esetében éves átlagárfolyamon kerülnek átváltásra. A korábban az átváltási tartalékban halmozódó árfolyamkülönbségek a kapcsolódó tevékenység, eszköz értékesítésekor az eredménybe kerülnek átsorolásra.

29. Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok főbb pénzügyi adatai

A nem ellenőrző részesedések értéke a mérlegben 2025. évben 2.165 millió Ft.

Nem ellenőrző részesedések	2025.december 31.	2024.december 31.
	millió Ft	millió Ft
Év eleji egyenleg	-500	-555
Részesedés értékesítése	0	0
Tőkeemelés mértéke	0	0
Pótbefizetés (+) / pótbefizetés visszafizetése (-)	1	0
Leányvállalat részesedés növelés	2 320	-1
Külső tulajdonosnak fizetett osztalék	-74	-39
Részesedés a tárgyévi eredményből	418	95
Előző évi korrekció, egyéb rendező tétel	0	0
Év végi egyenleg	2 165	-500

A jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok tárgyévi főbb pénzügyi adatai az alábbiak szerint alakultak. Az eszközök, a kötelezettségek, az árbevétel, az eredmény és a fizetett osztalék Csoporton belüli tételek kiszűrését megelőzően, teljes értékben kerültek kimutatásra.

Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok	MIP Alapanyaggyártó Zrt.		Trag Plan Kft.	
	2025	2024	2025	2024
Nem ellenőrző tulajdonosok részesedése	49,39%	50,00%	49,00%	49,00%
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	2 686		51	61
Befektetett eszközök	1		4	2
Forgóeszközök	68		142	166
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 394		55	54
Árbevétel	0		364	368
Átfogó eredmény	-7 022		46	94
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása	-117		-53	65

Jelentős nem ellenőrző részesedéssel rendelkező leányvállalatok	Moratus Kft.		Lean Tech Kft.	
	2025	2024	2025	2024
Nem ellenőrző tulajdonosok részesedése	1,50%	1,50%	25,00%	25,00%
	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Nem ellenőrző részesedések tárgyévi záró értéke	-739	-725	167	164
Befektetett eszközök	732	646	15	21
Forgóeszközök	5 223	5 269	1 161	1 164
Hosszú lejáratú kötelezettségek	225	2	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	5 248	5 460	508	505
Árbevétel	18 296	20 192	2 049	2 330
Átfogó eredmény	-1 210	114	163	236
Pénz és pénzeszköz egyenértékes változása	-26	137	-489	241

30. Hitelfelvételek, pénzügyi kötelezettségek

Hitelfelvét, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Fedezeti elszámolásba bevont	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Összesen:
2024. december 31-én	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Hosszú lejáratú hitelek, kötelezettségek				
Hosszú lejáratú beruházási hitelek	29 934			29 934
Tartozások kötvénykibocsátásból	40 500			40 500
IRS Kamatwap fedezeti ügylet hosszú lejáratú		429	17	446
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból összesen:	70 434	429	17	70 880
Rövid lejáratú hitelek				
Rövid lejáratú hitelek	0			0
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	2 077			2 077
Rövid lejáratú hitelek összesen:	2 077	0	0	2 077
Egyéb pénzügyi kötelezettség (osztalékfizetési)	30 415			30 415
Rövid lejáratú kölcsönök	315			315
Tartozások kötvénykibocsátásból	1 709			1 709
FX derivatív fedezeti ügylet hosszú lejáratú kötelezettsége		342		342
Rövid lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettség összesen:	32 439	342	0	32 781

Hitelfelvét, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Fedezeti elszámolásba bevont	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Összesen:
2025. december 31-én	millió Ft	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Hosszú lejáratú hitelek, kötelezettségek				
Hosszú lejáratú beruházási hitelek	29 793			29 793
Tartozások kötvénykibocsátásból	39 000			39 000
IRS Kamatwap fedezeti ügylet hosszú lejáratú		270		270
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból összesen:	68 793	270	0	69 063
Rövid lejáratú hitelek				
Rövid lejáratú hitelek	0			0
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	1 647			1 647
Rövid lejáratú hitelek összesen:	1 647	0	0	1 647
Egyéb pénzügyi kötelezettség (osztalékfizetési)	30 415			30 415
Rövid lejáratú kölcsönök	528			528
Tartozások kötvénykibocsátásból	1 701			1 701
Rövid lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettség összesen:	32 644	0	0	32 644

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke megközelíti a könyv szerinti értéküket.

A származékos ügyletek valós értéke elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló inputokból felépített szakértői becslésnek minősül, így a valós érték hierarchia második szintjén helyezkedik el.

A Csoport hitelfelvételeinek egyéb főbb jellemzői a következők:

A hosszú lejáratú beruházási hitelek döntő hányadának pénzneme euro, biztosítéka ingatlant terhelő zálogjog, lejárat 2028.év és 2030.év, kamata IRS ügylet révén fix, kamatelszámolás, tőketörlesztés gyakorisága negyedéves.

A Csoport a fordulónapon nem rendelkezik folyószámlahittel.

31. Tartozások kötvénykibocsátásból

Az alábbi táblázat mutatja be az év végén fennálló kibocsátott kötvényeket:

Kötvény megnevezése	Pénznem	Kibocsátott összeg millió Ft	Kamatláb	Kamatfizetés gyakorisága	Forgalomba hozatal napja	Lejárat
2029_A jelű kötvény	HUF	20 000	Fix 2,95%	Éves	2019.10.22	2029.10.22
2027_A jelű kötvény	HUF	22 000	Fix 2,7%	Éves	2020.11.02	2027.11.02

A Csoport kötvénymozgásai a tárgyévben:

Kötvény megnevezése	Pénznem	Nyitóállomány	Kibocsátás	Lejárat, törlesztés	Záró állomány
2029_A jelű kötvény	HUF	20 000	0	1 500	18 500
2027_A jelű kötvény	HUF	22 000	0	0	22 000
2025. decemeber 31-én		42 000	0	1 500	40 500

32. Lízingkötelezettségek

A lízing keretében átvett, illetve a használati jog eszközként kimutatott eszközökhöz kapcsolódó fizetési kötelezettségek a következőképpen alakulnak:

Lízingkötelezettség	2025.december 31.	2024.december 31.
	millió Ft	millió Ft
Rövid lejáratú pénzügyi lízing összesen	942	1 043
Hosszú lejáratú pénzügyi lízing összesen	1 671	1 558
Lízingkötelezettség összesen	2 613	2 601

A lízing kifizetések jelenértéke a következőképpen alakul:

Lízing kifizetések lejárat elemzése	2025.december 31.	2024.december 31.
	millió Ft	millió Ft
1 éven belül esedékes	953	1 070
1 éven túl, de 5 éven belül esedékes	1 683	1 573
5 éven túl esedékes	0	0
Lízing kifizetések összesen	2 636	2 643
Finanszírozási költségek	-23	-42
Nettó érték összesen	2 613	2 601

A használati jog eszközhöz kapcsolódó tárgyi eszköz mozgástáblát, elszámolt értékcsökkenést lásd 17. Megjegyzésben.

A Csoportnak nincs jelentős likviditási kockázata a lízingkötelezettségei tekintetében.

2025. évben nem került sor visszalízing ügyletre A Csoport 2024.évben 133 millió Ft értékben lízingelt vissza eszközt (visszalízing ügylet), mely eszköz tehergépkocsi és rakodódaru.

A Csoport nem rendelkezett jelentős összegű rövid futamidejű lízingekkel, illetve olyan lízinggel, melynek mögöttes eszköze kis értékű, így ezek kapcsán nem számolt el jelentős összegű ráfordítást.

	2025.december 31.	2024.december 31.
	millió Ft	millió Ft
Kamatráfordítás (Pénzügyi ráfordításokban szerepel)	283	243
Rövid futamidejű lízinggel kapcsolatos költségek	0	0
Kis értékű eszközök lízingelésével kapcsolatos költségek, amelyek nem szerepelnek fent rövid futamidejű lízingként	0	0
Lízingkötelezettségek között nem szereplő változó lízingdíjakkal kapcsolatos költségek	0	0

33. Szállítók és egyéb kötelezettségek

Szállító- és egyéb kötelezettségek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Szállítói tartozások	58 090	48 197
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	3 562	3 659
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	993	995
Halasztott bevételek	3 975	4 089
Egyéb kötelezettségek	2 010	4 905
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	10 540	13 648

A halasztott bevételek között szerepelnek azok a pályázat útján elnyert támogatási összegek arányos részei, melyek vissza nem térítendő támogatásként funkcionálnak, amennyiben a vállalt feltételek teljesülnek.

A szállító és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke megközelíti valós értéküket.

34. Alvállalkozói, szállítói szerződések

Alvállalkozói, szállítói szerződések	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Alvállalkozói, szállítói szerződések	26 284	24 684

A Market Csoport a kivitelezési projektjei során alvállalkozókkal működik együtt. A Csoport a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét teljesítési fok % alapján határozza meg és ennek arányában számolja el a ráfordítást. A teljesítési fokot a Csoport az output módszerrel méri, amelyről részletesebb információ a 2.8. megjegyzésben található. Az év végi projekt értékeléshez kapcsolódó ráfordítás elszámolása (elhatárolása) jelentős összeget képvisel, ezért külön soron kerül bemutatásra.

35. Szerződéses kötelezettségek

A szerződéses kötelezettségek között a vevőktől kapott előlegek szerepelnek.

Szerződéses kötelezettségek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Szerződéses kötelezettségek	7 082	21 179

A bevételek között 2025.évben 18.164 millió Ft értékben (2024.évben 33.389 millió Ft értékben) került olyan bevétel elszámolásra, amely az előző időszak végén a szerződéses kötelezettségek között szerepelt.

36. Halasztott jövedelem - állami támogatás

Halasztott bevétel	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Halasztott bevételek	3 975	4 089

A Csoport halasztott bevételként szerepelteti a Prebeton Zrt. leányvállalat a 2019. és 2020. évben bevételként elszámolt, fejlesztési célra (előregyártott vasbeton szerkezet gyárüzem I. ütem) visszafizetési kötelezettség nélkül kapott, pénzügyileg rendezett, Pénzügyminisztérium által folyósított PM/13329-12/2018. azonosító számmal jelzett támogatás összegét, a 2021. évben szintén fejlesztési célra (előregyártott vasbeton szerkezet gyárüzem II. ütem) visszafizetési kötelezettség nélkül kapott, pénzügyileg rendezett, Pénzügyminisztérium által folyósított PM/13549-15/2021. azonosító számmal jelzett támogatás összegét, továbbá 2024.évben gyármentő program keretében visszafizetési kötelezettség nélkül kapott HIPA/GYAR-2022-0381. azonosító számmal jelzett támogatás összegét 3.971 millió Ft összegben.

A bevételt a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt lineárisan az eredményben számolják el. A támogatáshoz nem kapcsolódnak teljesítetlen feltételek vagy egyéb függő feltételek.

Fellelt eszközök kapcsán 96 millió Ft halasztott bevétel került elszámolásra a Csoportban.

37. Céltartalék

Céltartalékok	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Garanciális kötelezettségekre képzett	636	592
Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék	777	835
Peres ügyekre képzett tartalék	431	353
Egyéb céltartalék	363	0
Összesen	2 207	1 780
Rövid lejáratú céltartalékok	1 796	1 398
Hosszú lejáratú céltartalékok	411	382
	2 207	1 780

Céltartalék	Garanciális kötelezettségekre képzett millió Ft	Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék millió Ft	Peres ügyekre képzett tartalék millió Ft	Egyéb céltartalék millió Ft
Nyitó egyenleg 2023.01.01	592	835	353	0
Céltartalékképzés	675	777	78	363
Céltartalék felhasználása	-592	0	0	0
Céltartalék feloldása	0	-835	0	0
Kamatthatás	-39	0	0	0
Záró egyenleg 2024.12.31	636	777	431	363

Az építési-beruházási szerződések kapcsán a garanciális kötelezettségekre képzett céltartalékok a múltbeli tapasztalati számok átlaga alapján kerül meghatározásra.

A lojalitás program keretében kiadott ki nem vett szabadságok esetében nem jellemző a pénzbeli megváltás, ezért ennek kapcsán történő céltartalék képzés összege a Csoport szempontjából nem jelentős, ezért nem kerül bemutatásra.

38. Pénzügyi kockázatkezelés és tőkekezelés

38.1. Pénzügyi kockázatkezelési célok

A Csoport nyomon követi és kezeli a Csoport tevékenységéhez kapcsolódó pénzügyi kockázatokat olyan belső kockázati jelentések segítségével, amelyek a kockázatokat azok valószínűsége és nagyságrendje alapján elemzik. Az ilyen kockázatok közé a piaci kockázat (devizakockázat, valós érték kamatlábkkockázata), a hitelezési kockázat, a likviditáskockázat és a cash-flow kamatlábkkockázat tartozik.

38.2. Piaci kockázat

a) A devizakockázat kezelése

A Csoport külföldi pénznemben (EUR-ban) denominált ügyleteket hajt végre, ezért árfolyam ingadozásoknak van kitéve. A Csoport azon árfolyamkockázat-kezelési alapelvet alkalmazza, mely szerint az adósságállomány deviza-összetétele a Csoport nettó működési cash flow pozícióját tükrözi ('természetes fedezés'), azonban a devizapiaci környezet függvényében a Csoport gyakorlata ettől eltérhet. A Csoport árfolyamkitettségeinek kezelésére származékos fedezeti deviza ügyleteket is alkalmaz(hat).

Az alábbi táblázatok bemutatják, hogy mennyivel változott volna a Csoport eredménye, amennyiben az EUR árfolyam az év végi (2025.12.31-én 385,4 HUF/EUR, 2024.12.31-én 410,09 HUF/EUR) árfolyamhoz képest +/- 10%-kal változott volna.

Devizakockázat - vevőkövetelések	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő vevők	16 210	19 929
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	1 621	1 993
Becsült (halasztott) adóhatás	146	179
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1 475	1 814

Devizakockázat - adott kölcsönök	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő adott kölcsön	0	1 132
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	0	113
Becsült (halasztott) adóhatás	0	10
Adózott eredményre gyakorolt hatás	0	103

Devizakockázat - egyéb követelés	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő egyéb követelések	8	6 650
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	1	665
Becsült (halasztott) adóhatás	0	60
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1	605

Devizakockázat - értékpapír	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő értékpapír	0	0
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	0	0
Becsült (halasztott) adóhatás	0	0
Adózott eredményre gyakorolt hatás	0	0

Devizakockázat - pénzeszközök, bankbetétek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő pénzeszközök, bankbetétek	25 394	31 044
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	2 539	3 104
Becsült (halasztott) adóhatás	229	279
Adózott eredményre gyakorolt hatás	2 310	2 825

Devizakockázat - hitelek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Devizakockázat - hitelek, kölcsönök		
EUR-ban meglévő hitelek	9 954	13 547
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	995	1 355
Becsült (halasztott) adóhatás	90	122
Adózott eredményre gyakorolt hatás	905	1 233

Devizakockázat - lízingkötelezettség	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő lízingkötelezettség	83	112
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	8	11
Becsült (halasztott) adóhatás	1	1
Adózott eredményre gyakorolt hatás	7	10

Devizakockázat - szállítók	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő szállítók	7 146	4 588
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	715	459
Becsült (halasztott) adóhatás	64	41
Adózott eredményre gyakorolt hatás	651	418

Devizakockázat - egyéb kötelezettség	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EUR-ban meglévő egyéb kötelezettségek	74	9 537
Árfolyam feltételezett változása	+/- 10 p.p.	+/- 10 p.p.
Árfolyamváltozás hatása az adózás előtti eredményre	7	954
Becsült (halasztott) adóhatás	1	86
Adózott eredményre gyakorolt hatás	6	868

Az alábbi táblázat a Csoport fordulónapi devizakitettségét, illetve a fordulónapi árfolyamok változásának adózott eredményre gyakorolt összesített hatását mutatja:

2025. december 31-én

Devizakockázatokat bemutató táblázat	Devizakitétség EUR-ban	Devizakitétség millió Ft-ban	Árfolyam feltételezett változása	Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre millió Ft	Becsült (halasztott) adóhatás millió Ft	Adózott eredményre gyakorolt hatás millió Ft
Vevő	42 060 274 EUR	16 210	+/- 10 p.p.	1 621	146	1 475
Adott kölcsönök	0 EUR	0	+/- 10 p.p.	0	0	0
Adott előleg, egyéb követelés	21 000 EUR	8	+/- 10 p.p.	1	0	1
Értékpapír	0 EUR	0	+/- 10 p.p.	0	0	0
Pénzeszközök, betétek	65 890 347 EUR	25 394	+/- 10 p.p.	2 539	229	2 310
Hitelek	-25 826 875 EUR	-9 954	+/- 10 p.p.	-995	-90	-905
Lízingkötelezettség	-215 233 EUR	-83	+/- 10 p.p.	-8	-1	-7
Szállító	-18 542 627 EUR	-7 146	+/- 10 p.p.	-715	-64	-651
Kapott előleg	-193 155 EUR	-74	+/- 10 p.p.	-7	-1	-6
Nettó pozíció	63 193 732 EUR	24 355	+/- 10 p.p.	2 436	219	2 217

2024. december 31-én

Devizakockázatokat bemutató táblázat	Devizakitétség EUR-ban	Devizakitétség millió Ft-ban	Árfolyam feltételezett változása	Árfolyamváltozás hatása az egyéb eredményre millió Ft	Becsült (halasztott) adóhatás millió Ft	Adózott eredményre gyakorolt hatás millió Ft
Vevő	48 595 641 EUR	19 929	+/- 10 p.p.	1 993	179	1 814
Adott kölcsönök	2 760 718 EUR	1 132	+/- 10 p.p.	113	10	103
Adott előleg, egyéb követelés	16 216 486 EUR	6 650	+/- 10 p.p.	665	60	605
Értékpapír	0 EUR	0	+/- 10 p.p.	0	0	0
Pénzeszközök, bankbetétek	75 699 793 EUR	31 044	+/- 10 p.p.	3 104	279	2 825
Hitelek	-33 034 510 EUR	-13 547	+/- 10 p.p.	-1 355	-122	-1 233
Lízingkötelezettség	-273 347 EUR	-112	+/- 10 p.p.	-11	-1	-10
Szállító	-11 187 835 EUR	-4 588	+/- 10 p.p.	-459	-41	-418
Kapott előleg	-23 255 277 EUR	-9 537	+/- 10 p.p.	-954	-86	-868
Nettó pozíció	75 521 668 EUR	30 971	+/- 10 p.p.	3 097	279	2 818

b) A kamatkockázat kezelése

A változó kamatok miatt a Csoport ki van téve a kamatváltozás kockázatának. A kamatváltozás kockázata a beruházási hitel esetében kamat-swap ügylettel kerül mérséklésre, fixálásra. A Csoport a változó kamatozású beruházási hitelből eredő kamatkockázat cash flow-ra gyakorolt hatásának fedezésére, a kamatváltozás kitettségének mérséklésére, valamint a piacinál kedvezőbb kamatszint elérése érdekében kamat swap (IRS) ügyletet köt. A kamatcsere ügylet során a Csoport a változó kamatot fix kamatra cseréli, kiszámíthatóvá téve ezáltal a törlesztőrészeit, az eredeti hitelszerződés módosítása nélkül.

A lenti táblázatok bemutatják, hogy mennyiben változtak volna a pénzügyi bevételek és a finanszírozási költségek, amennyiben a kamat 100 bázisponttal változott volna.

Kamatkockázat - Hitelek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Hitelek állománya	31 440	32 011
Hitelekkel összefüggő finanszírozási költségek	1 984	1 549
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	314	320
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	314	320
Elszámolt jövedelemadó	28	29
Adózott eredményre gyakorolt hatás	286	291

Hitelek kamatláb kitettsége	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
EURIBOR kamatláb kitettség	31 254	31 538
BUBOR kamatláb kitettség	186	473
Hitelek állománya	31 440	32 011

Kamatkockázat - Kötvények	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Kötvénykötelezettségek	40 701	42 209
Kötvénykötelezettséggel összefüggő finanszírozási költségek	1 176	1 184
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a finanszírozási költségekre	407	422
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	407	422
Elszámolt jövedelemadó	37	38
Adózott eredményre gyakorolt hatás	370	384

Kamatkockázat - Pénzeszközök, bankbetétek	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Pénzeszközök, bankbetétek állománya	112 931	85 726
Pénzeszközökkel, bankbetétekkel kapcsolatos kamatbevételek	4 469	5 393
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	1 129	857
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	1 129	857
Elszámolt jövedelemadó	102	77
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1 027	780

Kamatkockázat - Adott kölcsönök	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Adott kölcsönök állománya	2 778	6 677
Adott kölcsönökkel kapcsolatos kamatbevételek	331	277
Kamatmérték becsült változása	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Kamatmérték becsült változásának hatása a kamatbevételekre	28	67
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	28	67
Elszámolt jövedelemadó	3	6
Adózott eredményre gyakorolt hatás	25	61

Kamatkockázat érzékenységi vizsgálat aggregált hatása	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Adózás előtti eredményre gyakorolt hatás	1 878	1 666
Elszámolt jövedelemadó	170	150
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1 708	1 516

38.3. Likviditási kockázat

A Csoport 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 Csoport a likviditási kockázat kezelését a tervezett és tényleges cash-flow adatokat folyamatosan nyomon követésével, valamint a pénzügyi eszközök és kötelezettségek lejáratának egyeztetésével végzi, illetve a napi működés során a Csoport számos Csoporton belüli cash-pool segítségével optimalizálja a többlet likviditást és a fellépő likviditási igényt.

A Csoport tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet havonta aktualizálnak. A pénzügyi szervezet gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Csoport pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Csoport pénzügyi terveit.

A Csoport likviditási kockázata 2025-ben nem volt jelentős, tekintettel arra, hogy a mérlegben a forgóeszközök együttesen meghaladják a Csoport rövid lejáratú kötelezettségét.

Az alábbi táblázatok a Csoport pénzügyi kötelezettségeinek lejáratáig hátralévő időt mutatják be. A táblázatokban szereplő adatok a pénzügyi kötelezettségeknek a fizetési kötelezettség felmerülésének napján elszámolt nem diszkontált pénzáramain alapulnak.

2025. december 31-én

Pénzügyi kötelezettségek lejárat szerint	1 éven belüli	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Szállítók	58 090	0	0
Lízingkötelezettségek	942	1 671	0
Hitelek	1 647	29 793	0
Adott kölcsönök	528	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	1 701	39 000	0
Egyéb pénzügyi kötelezettség (osztalékfizetési)	30 415	0	0
Alvállalkozói, szállítói szerződések	26 284	0	0
Nem származékos kötelezettségek összesen	119 607	70 464	0
Kamatswap-IRS fedezeti ügylet	0	270	0
Cash-flow deviza határidős fedezeti ügyletek	0	0	0
Kereskedelmi származékos, deviza határidős ügyletek (fedezeti hatékonytalanság)	0	0	0
Származékos kötelezettségek összesen	0	270	0

2024. december 31-én

Pénzügyi kötelezettségek lejárata szerint	1 éven belül	1 és 5 év közötti	5 évnél hosszabb
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Szállítók	48 197	0	0
Lízingkötelezettségek	1 043	1 558	0
Hitelek	2 077	29 150	1 230
Adott kölcsönök	315	0	0
Hitel, kölcsön, kötvény utáni kamatfelhatárolás	0	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	1 709	40 500	0
Egyéb pénzügyi kötelezettség (osztalékfizetési)	30 415		
Alvállalkozói, szállítói szerződések	24 684	0	0
Nem származékos kötelezettségek összesen	108 440	71 208	1 230
Kamatswap-IRS fedezeti ügylet	0	0	0
Cash-flow deviza határidős fedezeti ügyletek	342	0	0
Kereskedelmi származékos, deviza határidős ügyletek (fedezeti hatékonyság)	0	0	0
Származékos kötelezettségek összesen	342	0	0

38.4. Hitelezési kockázat

A hitelkockázat arra a kockázatra utal, hogy az ügyfél nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, ami pénzügyi veszteséget okoz a Csoportnak.

A pénz és pénzeszköz egyenértékes, a pénzügyi instrumentumok és a bankbetétek, valamint a vevőkövetelések is hitelezési kockázatot hordoznak magukban. A Csoport rendszeresen értékeli az ügyfeleit, vevőit, megállapítja a fizetési feltételeket, figyelemmel kíséri a követelések kifizetését és ellenőrzi, felülvizsgálja a lejárt egyenlegeket. A Csoport továbbá rendszeresen követel fedezetet (pl: bankgarancia) vevőitől.

Vevőkövetelések értékvesztését az egyszerűsített ECL modell alapján mutatja be a Csoport.

Figyelembe véve a szerződési volumeneket és a vevők hitelképességét nem áll fent jelentős hitelkockázat. A Csoport kinnlevőség kezelési szabályzatának megfelelően működtetett ellenőrzési folyamat biztosítja, hogy csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező ügyfelek részére történhet értékesítés, csökkentve ezzel a Csoport hitelezési kockázatát.

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

A vevői követelések esetében nincs jelentős mértékű hitelezési kockázat koncentráció, tekintve, hogy a kockázati kitettség a Csoport számos partnere között oszlik meg.

A Csoport csak megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező társaságoknak nyújt kölcsönt, így minimális a vissza nem fizetés kockázata, a kamatok meg nem térülésének kockázata csekély, ebből eredő hitelezési kockázat koncentráció nem jelentős.

A Csoport több bankkal áll kapcsolatban, ezért egy adott pénzintézzel szemben fennálló hitelezési kockázata korlátozott.

A várható hitelezési veszteséggel kapcsolatos további információk a 22., 24., 25. és 26. megjegyzésben.

38.5. Tőkekockázat kezelése

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat, az eredménytartalékot és a nem ellenőrző részesedéseket foglalja magában).

Az idegen tőke aránya	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Idegen tőke (i)	70 710	72 957
Készpénz és bankszámlák	-103 101	-83 482
Nettó idegen tőke	-32 391	-10 525
Saját tőke (ii)	91 309	68 906
A saját tőke és a nettó idegen tőke aránya	-281,90%	-654,69%

(i) Az idegen tőkét a hosszú és rövid lejáratú hitelek, valamint a kötvénykibocsátásból származó kötelezettségek alkotják (a származékos ügyletek és a pénzügyi garanciaszerződések nélkül)

(ii) A saját tőke a Csoport tőkeként kezelt összes tőkéjét és tartalékát foglalja magában

A Csoport pénzeszközei jelentős mértékben meghaladják az idegen tőkét, így a nettó idegen tőke negatív, vagyis a Társaság nem rendelkezik nettó idegen tőkével.

Valamennyi hitel és kölcsön valós értéken kerül felvételre, mely a kapott ellenérték kibocsátási költségekkel csökkentett értéke. A kezdeti megjelenítést követően a kamatozó hitelek és kölcsönök az effektív kamatláb módszerével számított amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

Saját tőke megfeleltetési tábla

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 114/B § alapján az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodó a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát állít össze, amelyet a kiegészítő megjegyzések részeként mutat be.

A Csoport alábbiakban tesz eleget ennek a bemutatási kötelezettségnek:

IFRS Pénzügyi kimutatások alapján	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Jegyzett tőke	1 000	1 000
Fedezeti tartalék	6 446	3 480
Eredménytartalék	81 698	64 926
Nem ellenőrző részesedések	2 165	-500
Saját tőke összesen	91 309	68 906

2020.évi C. törvény 114/B. § alapján	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
IFRS-ek szerinti Jegyzett tőke	1 000	1 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
Tőketartalék	0	0
Eredmény-tartalék	0	0
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	6 446	3 480
Adózott eredmény	40 171	26 255
Leányvállalati saját tőke változás	41 945	38 766
Külső tagok részesedése	1 747	-595
Saját tőke összesen	91 309	68 906
Ebből:		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	1 000	1 000
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	83 863	64 426

38.6. Jelentős számviteli politikák

A Jegyzetek 2. pontja ismerteti a lényeges számviteli politikák és alkalmazott eljárások részleteit, beleértve az elszámolás módszerét, az értékelés alapjait, illetve a bevételek és ráfordítások elszámolásának alapjait a pénzügyi eszköz, kötelezettség és pénzügyi instrumentum kategóriák esetében.

39. Pénzügyi instrumentum kategóriák

Pénzügyi instrumentum kategóriák	2025. december 31.	2024. december 31.
	millió Ft	millió Ft
Pénzügyi eszközök	189 305	168 202
Készpénz és bankszámlák	103 101	83 482
Vevőkövetelések	51 089	43 729
Szerződéses eszközök	11 692	24 400
Tőkeinstrumentum	9 302	7 597
Adott kölcsönök	2 778	6 678
Betétek	9 830	2 244
Befektetési jegy	7	0
IRS Kamatwap fedezeti ügylet	0	72
FX Fedezeti ügylet rövid lejáratú	1 506	0
Osztalékelőleg	0	0
 Pénzügyi kötelezettségek	 190 341	 181 220
Lízingkötelezettségek	2 613	2 601
Hitelek, kölcsönök	64 084	64 467
Tartozások kötvénykibocsátásból	39 000	40 500
Derivatívák	270	771
Szállítók	58 090	48 197
Alvállalkozói, szállítói szerződések	26 284	24 684

Hitelezési veszteség a készpénz és bankszámlák, az adott kölcsönök, a derivatívák, a bankbetétek, továbbá a vevőkkel szembeni követelésekkel kapcsolatosan merülhet fel. 2025. december 31-i fordulónappal a Csoport a historikus adatokból kiindulva megvizsgálta a nemfizetés kockázatát. Ezen historikus adatok alapján került meghatározásra a hitelezési veszteség várható aránya. Figyelemmel a pénzügyi eszközök típusaira, valamint az azokhoz kapcsolódó biztosítékokra a Csoport összességében alacsonynak ítéli a várható hitelezési veszteséget. Az elszámolt értékvesztés összegét a 22., 24, 25. valamint a 26. számú jegyzet tartalmazza.

A tárgyév fordulónapi várható hitelezési veszteség kapcsán elszámolt értékvesztések összegét az alábbi táblázat tartalmazza:

Várható hitelezési veszteség	Bruttó könyv szerinti érték	IFRS 9 szerint elszámolt értékvesztés	Amortizált bekerülési érték
	millió Ft	millió Ft	millió Ft
Vevőkövetelések	51 359	-270	51 089
Hosszú lejáratú adott kölcsönök	290	-5	285
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	1 455	-24	1 431
Hosszú lejáratú bankbetétek	961	-1	960
Hosszú lejáratú befektetési jegy	7	0	7
Rövid lejáratú bankbetét	8 873	-3	8 870
Rövid lejáratú adott kölcsön, kamatköv.	443	-4	439
Rövid lejáratú adott kölcsönök társult és közös vezetésű vállalkozások részére	629	-6	623
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	103 132	-31	103 101
Szerződéses eszközök	11 699	-7	11 692
Adott előleg	9 336	-83	9 253

40. A pénzügyi instrumentumok valós értéke

A valós értékelésnél alkalmazott szintek meghatározása a következő:

Level 1: Azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacon jegyzett (nem módosított) árfolyama.

Level 2: Olyan értékelési technika, amelynél minden lényeges input az eszközökre vagy a kötelezettségekre közvetlenül (mint árfolyam) vagy közvetve (mint származtatott árfolyam) piaci adatokból megállapítható.

Level 3: Olyan alapadat, mely nem piacon megfigyelhető információn alapul.

A menedzsment a valós érték hierarchiát alkalmazva dönt a pénzügyi instrumentumok besorolásáról. Amennyiben a valós értékelésnél olyan nem megfigyelhető inputokat alkalmazunk, melyek összetett vizsgálatot igényelnek, akkor az Level 3 értékelés. Egy alapadat jelentőségét a valós értékelés egészét tekintve minősítjük.

A nem kötelezően valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli.

A táblázat nem tartalmazza a valós értékre vonatkozó információkat az amortizált értéken értékelt pénzügyi eszközökre és pénzügyi kötelezettségekre.

Az amortizált értéken értékelt kötelezettségek könyv szerinti értéke megközelíti a valós értéket.

Valós érték hierarchia	2025. december 31. Level 2 millió Ft	2024. december 31. Level 2 millió Ft
Pénzügyi eszközök		
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetett pénzügyi eszközök- Értékpapír	7	0
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentumok	9 302	7 597
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetett pénzügyi eszközök-IRS Kamatswap, FX	1 506	72
Valós értéken értékelt eszközök	10 815	7 669
Pénzügyi kötelezettségek		
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt-Határidős devizaügyletek hatékonytalanságból eredően	0	17
Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt-Fedezeti határidős devizaügyletek, IRS Kamatswap	270	771
Valós értéken értékelt kötelezettségek	270	788

A 2-es szintben sorolt pénzügyi eszközök értékelése a bankok és alapkezelő cég által szolgáltatott információk, értékelések alapján történik.

A Csoport nem rendelkezett olyan instrumentummal, amely az 1. szintű, illetve 3. szintű kategóriába lett volna besorolva.

Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkeinstrumentumok közé a hosszú távú részesedések lettek besorolva. A Csoport a kezdeti megjelenítéskor a tőkeinstrumentumok esetében az egyéb átfogó eredménnyel szembeni valós értékelést választotta. A vezetőség szándéka az instrumentumokra vonatkozóan nem változott és ezek az instrumentumok nem kereskedésre tartottak, ezért a Csoport az egyéb átfogó eredménnyel szembeni értékelést választotta.

A fedezeti instrumentumként kijelölt és a fedezeti elszámolás feltételeinek megfelelő származékos ügyletek valós értéken kerülnek kimutatásra. A cash flow fedezeti kapcsolat hatékony részének valósérték-változása az egyéb átfogó jövedelemben kerül elszámolásra. Azok a származékos pénzügyi instrumentumok, amelyek nem felelnek meg a fedezeti elszámolás kritériumainak, vagy amelyek esetében a Csoport nem alkalmaz fedezeti elszámolást, eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) kerülnek értékelésre, és valósérték-változásuk az eredményben kerül elszámolásra.

A származékos pénzügyi instrumentumok (kamatswap- és deviza határidős (forward) ügyletek) valós értékét a Csoport a szerződő pénzügyi intézmények által rendelkezésre bocsátott értékelések alapján határozza meg, amelyeket szükség szerint felülvizsgál és összevet a rendelkezésre álló piaci információkkal. Az értékelés megfigyelhető piaci inputokon alapul, ezért a derivatív pénzügyi instrumentumok az IFRS 13 szerinti 2. szintű valósérték-hierarchiába tartoznak.

A Csoport nem rendelkezik olyan instrumentumokkal, ahol a valós érték opciót választotta, amely szerint a kezdeti megjelenítéskor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek jelöl egy pénzügyi instrumentumot, azon célból kifolyólag, hogy az értékelési vagy megjelenítési következtetlenségeket

(inkonzisztenciát, számviteli meg nem felelést) csökkentse. A Csoport nem rendelkezik olyan instrumentummal, amely besorolása megváltozott az üzleti modell módosításának következtében.

41. Kapcsolt felek tranzakciói

A Csoport a kapcsolt feleknek a Csoport tulajdonosait, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjait, valamint a társult és közös vezetésű vállalkozásokat tekinti.

41.1. Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal folytatott üzleti tranzakciók

A Társaság és a kapcsolt feleknek minősülő leányvállalatai közötti egyenlegek és tranzakciók a konszolidáció során kiszűrésre kerültek, így jelen pontban nem kerülnek bemutatásra. A Csoport és társult vállalkozásai, közös vezetésű vállalatai közötti tranzakciók eredménye és a kapcsolt felekkel kapcsolatos mérlegben szereplő egyenlegek az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

Társult és közös vezetésű vállalkozásokkal folytatott üzleti tranzakciók	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Vevő- és egyéb követelések közös vezetésű/társult vállalkozásokkal szemben	204	7 435
Hosszú lejáratra adott kölcsönök társult vállalkozásoknak	1 445	1 217
Rövid lejáratra adott kölcsönök közös vezetésű/társult vállalkozásoknak	0	1 050
Szállító és egyéb kötelezettségek közös vezetésű/társult vállalkozásokkal szemben	-557	-518
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök társult vállalkozásoktól	0	0
Közös vezetésű/társult vállalkozásoktól származó bevételek	13 375	22 968
Közös vezetésű/társult vállalkozásokkal szemben felmerülő ráfordítások	0	-5 884

A Csoport egyaránt vásárolt, illetve értékesített különböző termékeket és szolgáltatásokat kapcsolt és közös vezetésű vállalkozásoktól, illetve kapcsolt és közös vezetésű vállalkozások részére a rendes üzletmenet keretein belül. Valamennyi tranzakció piaci viszonyok mellett került lebonyolításra.

41.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai részére adott juttatások, nyújtott kölcsönök

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

Juttatás, nyújtott kölcsön Igazgatósági tagok és Felügyelőbizottsági tagok részére	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Juttatás - Bruttó jövedelem		
Anyavállalat Igazgatósága	24	24
Anyavállalat Felügyelő Bizottsága	14	14
Nyújtott kölcsön		
Anyavállalat Igazgatósági tagjainak nyújtott kölcsön	265	1 254

41.3. Egyéb kapcsolt tranzakciók

Magánszemély tulajdonossal (aki ellenőrzést gyakorol a Csoport felett) és közeli hozzátartozóival folytatott üzleti tranzakciók	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Bevétel	84	0
Egyéb kapcsolt ügyletek	2025	2024
	millió Ft	millió Ft
Bevétel	2 637	0
Ráfordítás	305	35
Rövid lejáratra kapott kölcsönök	0	14

42. Mérlegen kívüli tételek bemutatása

Mérlegen kívüli kötelezettségek	2025. december 31.		2024. december 31.	
Harmadik felek felé fennálló függő kötelezettségek	millió Ft	millió EUR	millió Ft	millió EUR
Bankgaranciák és biztosítékok millió HUF-ban	59 393		55 609	
Bankgaranciák és biztosítékok EUR-ban		129		153

A garanciák és biztosítékok pénzügyi és nem pénzügyi garanciákat, valamint kezességi megállapodásokat tartalmaznak. A projektekhez kapcsolódó garanciális kötelezettségek kapcsán a Market Csoport többnyire bankgaranciát ad megrendelőinek, bankgarancia lehívása nincs, mivel a Csoport eleget tesz garanciális kötelezettségeinek, ehhez kapcsolódó jövőbeli ráfordításokra céltartalékot képez. A függő kötelezettségek névértéken kerültek bemutatásra. A Csoport véleménye szerint az adott biztosítékok és garanciavállalások értéke közel nulla, mivel a biztosítékok igénybevételének valószínűsége rendkívül alacsony.

43. Létszámadatok

Létszám (fő)	2025	2024
Éves átlagos állományi létszám	1 668	1 635
ebből:		
- Szellemi	1 199	1 087
- Fizikai	469	548

44. A beszámolási időszakot követő események

Akvízcikók, értékesítések

A Market Asset Management Zrt. 2026.03.19-én megvette a SCHRHEA Befektetési Kft. 100%-os tulajdoni részesedését 3,1 mFt értékben. A gazdálkodó egység fő tevékenysége vagyonkezelés.

A Market Asset Management Zrt. 2026.01.21-én 100%-os tulajdoni részesedéssel megalapította a The Icon Office Kft-t. A gazdálkodó egység fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

2026. május 27-én a Market Építő Zrt. értékesítette a 100%-os tulajdonában lévő Market Asset Management Zrt. leányvállalatban fennálló részesedését. Az ügylet lezárásának napján a Csoport elvesztette az ellenőrzést az érintett leányvállalat és annak leányvállalatai felett. Az ellenőrzés elvesztésével érintett társaságok a következők:

Leányvállalat neve	Tevékenységi köre	Székhely	Tulajdoni arány 2025.12.31	Szavazati arány 2025.12.31
Market Asset Management Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
MAM BUDA PROJECT Zrt.	Szállodai szolgáltatás	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
The Icon Property Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
MAM BEM Center Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
Egészségügyi Szolgáltató Kft.	Ingatlanfejlesztés	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
Technopolis Development Kft.	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
Marsh Estates Kft.	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
V48 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%
Market Homes Helsinki Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	1027 Budapest, Bem József utca 1/B	100,00%	100,00%

A MIP Alapanyaggyártó Zrt. 2025.12.31-én beruházásra adott előleg követelésre 4.405 millió Ft értékvesztést számolt el, tekintettel arra, hogy a tervezett közetgyapotszár-beruházás megvalósításától a tulajdonosok elálltak. 2026. májusban a gép szállítójával történt megállapodás értelmében a kifizetett előlegből 5.208.500 euro összeg visszatérítésre kerül.

Finanszírozás

A Csoport a meglévő beruházási hitelkeret szerződés terhére 2026.évben 20 millió eurót hívott le. Új hitelfelvételre nem került sor.

Jelentős tárgyi eszköz beszerzése

A mérlegfordulónapot követően jelentős összegű tárgyi eszköz beszerzésre nem került sor.

45. 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 Csoport azonban beszerzéseit döntően diverzifikált beszállítói körön keresztül bonyolítja, és nem rendelkezik olyan jelentős kitettséggel, amely egyetlen országhoz vagy régióhoz köthető.

A Csoport 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 Csoport likviditási helyzete stabil, finanszírozása biztosított.

A Csoport vezetése folyamatosan figyelemmel kíséri a nemzetközi gazdasági környezet alakulását és értékeli azok esetleges hatását a Csoport működésére. A beszámoló készítésének időpontjában a Közel-Keleten kialakult helyzetből eredően a Csoport 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.

