

Market Építő Zrt

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2024. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Market Építő Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a Market Építő Zrt. (a „Társaság”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 225.361 M Ft, az adózott eredmény 30.513 M Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati területek	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
Projektek értékelése - árbevétel elszámolás	
(Részletek a kiegészítő melléklet 3. számveteli szabályok és 5.1. értékesítés nettó árbevétele pontjában) A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő szerződéseikhez kapcsolódó bevételeit és költségeit a hatályos számveteli törvény szabályainak megfelelően értékeli. A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét teljesítési fok százalék alapján határozza meg és ennek arányában számolja el a bevételt. A teljesítési fokot a Társaság az output módszerrel méri. A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik várható megtérülés és készültségi fok alapján. A mérleg fordulónapján a Társaság menedzsmentje minden folyamatban lévő építési projektre vonatkozóan elkészítette az értékelést. Ezen értékelések jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén alapszanak. A Társaság 2024. év tekintetében az eredménykimutatásában 307.431 M Ft értékben mutat ki 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 Számveteli törvénynek, illetve a Társaság számveteli politikájában meghatározottak szerint történik-e az elszámolás és értékelés - a kapcsolódó releváns alapvető belső kontrollok felmérése, kialakításának és bevezetésének értékelése, - az építési projektek elszámolásaihoz kapcsolódó becslések felmérése, mintavételes vizsgálata, az alkalmazott adatok helyességének értékelése - mintavételes eljárással kiválasztott építési projektek helyszíni szemléje, készültségi fokok felmérése - visszatekintő vizsgálat elvégzése, mely során 2025. februárjában áttekintettük a projektek tényleges alakulását összevetve a 2024. december 31-es állapottal Vizsgáltuk a releváns számveteli standardok megfelelő alkalmazását, a megfelelő számveteli elszámolásokat és közzétételeket.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2024 évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számveteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Társaság 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

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

Budapest, 2025. április 24.



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



Kovács Andrea
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003950

Statisztikai számjel: 14776355 4120 114 01

Cégjegyzékszám: 01-10-046383

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

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

2024. december 31.

ÉVES BESZÁMOLÓ



Vállalkozás vezetője (képviselője)

market 
ÉPÍTENI SZERETÜNK

Budapest, 2025. április 24.

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

Adatok millió forintban!

	2023.12.31	2024.12.31
A. Befektetett eszközök	56 874	59 845
I. Immateriális javak	1 237	1 008
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	1 237	1 008
4. Szellemi termékek	0	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
II. Tárgyi eszközök	2 410	2 666
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	294	333
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 528	1 629
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	530	582
4. Tenyészállatok	0	0
5. Beruházások, felújítások	58	122
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	53 227	56 171
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	31 590	30 906
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	20 498	24 169
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	1 139	1 096
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapir	0	0
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
IV. Halasztott adókövetelés	0	0
B. Forgóeszközök	154 740	148 084
I. Készletek	4 271	3 462
1. Anyagok	2 685	2 132
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0	0
4. Késztermékek	0	0
5. Áruk	39	85
6. Készletekre adott előlegek	1 547	1 245

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

Adatok millió forintban!

	2023.12.31	2024.12.31
II. Követelések	71 068	68 789
1. Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	47 004	29 638
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6 832	11 463
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	4 062	6 228
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 540	0
5. Váltókövetelések	0	0
6. Egyéb követelések	11 630	21 460
7. Követelések értékelési különbözete	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV. Pénzeszközök	79 401	75 833
1. Pénztár, csekkek	40	24
2. Bankbetétek	79 361	75 809
C. Aktív időbeli elhatárolások	25 309	17 432
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	23 833	16 582
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 476	850
3. Halasztott ráfordítások	0	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	236 923	225 361

Budapest, 2025. április 24.


Vállalkozás vezetője

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Források (Passzívák)

Adatok millió forintban!

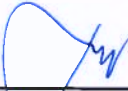
	2023.12.31	2024.12.31
D. Saját tőke	49 113	61 457
I. Jegyzett tőke	1 000	1 000
ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	0	0
III. Tőketartalék	0	0
IV. Eredménytartalék	27 020	29 944
V. Lekötött tartalék	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0
VII. Adózott eredmény	21 093	30 513
E. Céltartalékok	2 195	596
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	216	243
2. Céltartalék jövőbeni költségekre	0	0
3. Egyéb céltartalék	1 979	353
F. Kötelezettségek	160 539	138 703
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	42 008	40 600
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	42 000	40 500
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	8	100
10. Halasztott adókötelezettség	0	0

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

MÉRLEG Források (Passzívák)

	Adatok millió forintban!	
	2023.12.31	2024.12.31
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	118 531	98 104
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
ebből: átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
3. Vevőktől kapott előlegek	36 427	17 529
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	48 952	34 078
5. Váltótartozások	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	17 528	25 503
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	6	0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	20	16
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15 598	20 978
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G. Passzív időbeli elhatárolások	25 076	24 605
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 949	24 499
3. Halasztott bevételek	127	106
FORRÁSOK ÖSSZESEN	236 923	225 361

Budapest, 2025. április 24.


a vállalkozás vezetője

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok millió forintban!

	2023	2024
1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	321 694	307 407
2. Export értékesítés nettó árbevétele	0	24
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	321 694	307 431
3. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
4. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03±04)	0	0
III. Egyéb bevételek	3 760	5 310
ebből: visszaírt értékvesztés	107	120
5. Anyagköltség	37 145	37 226
6. Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 915	219 385
7. Egyéb szolgáltatások értéke	1 501	2 243
8. Eladott áruk beszerzési értéke	3 113	2 826
9. Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	230 662	166
IV. Anyagjellegű ráfordítások (±05±06±07±08±09)	284 336	261 846
10. Bérköltség	13 254	13 728
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 093	1 166
12. Bérjárulékok	2 036	2 110
V. Személyi jellegű ráfordítások (±10±11±12)	16 383	17 004
VI. Értékcsökkenési leírás	1 036	1 116
VII. Egyéb ráfordítások	6 879	6 677
ebből: értékvesztés	16	195
A. Üzemi tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)	16 820	26 098
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	248	146
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	248	146
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	3	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 062	5 677
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 073	1 220
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	7 542	8 074
ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	14 855	13 897
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 220	1 212
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	684
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 338	5 638
ebből: értékelési különbözet	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	8 558	7 534
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	6 297	6 363
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY(±A±B)	23 117	32 461
X. Adófizetési kötelezettség	2 024	1 948
X/1. Halasztott adókülönbözet (±)	0	0
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X±X/1)	21 093	30 513

Budapest, 2025. április 24.

a vállalkozás vezetője

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2024.

Kiegészítő melléklet a 2024. évi éves beszámolóhoz

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

1. Általános rész

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

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Garhartt Invest 2014 Zrt.	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3.em 2.ajtó	51%	51%
LMCS Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.	1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.	49%	49%

A Társaság építőipari területen fővállalkozóként, generálkivitelezőként végzi tevékenységét.

Főtevékenységi köre: Lakó- és nem lakó épület építése (TEÁOR száma: 4100'25)

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

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

2. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

Közvetlen leányvállalatok

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

Közös vezetésű vállalkozások

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

3. Számviteli szabályok

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

- A Társaság üzleti éve január 1-jétől december 31-ig tart.
- A mérlegkészítés időpontja január 31.
- A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában millió forintban kerülnek feltüntetésre.
- A Market Zrt. kettős könyvvitelt vezető gazdálkodó szervezet, mely éves beszámoló készítésére kötelezett. A könyvviteli szolgáltatást végző neve: Várainé Kállai Tímea (PM regisztráció: 127580) címe: 1135. Budapest, Jász u. 53/b
- A Társaság számviteli törvény előírásainak megfelelően könyvvizsgálatra kötelezett, a társaság könyvvizsgálatát a Deloitte Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C) végzi, a könyvvizsgálatért felelős személy: Kovács Andrea (MKVK tagszám: 003950). Könyvvizsgálat éves díja: 47.000.000 Ft + ÁFA.
- A Társaság a számviteli törvény 1. számú mellékletében meghatározott „A” változatú mérleget, és a számviteli törvény 2. számú mellékletében meghatározott „A” formátumú eredménykimutatást készít.
- A Társaság nem kötelezett konszolidált éves beszámoló összeállítására, leányvállalatait az anyavállalatát is konszolidáló GARHARTT Invest 2014 Zrt. konszolidálja.
- A számviteli munka szabályosságát a számviteli törvény által összeállított számlarend és számlatükör támasztja alá, melyek ellenőrzése választott független könyvvizsgáló bevonásával valósul meg.
- A költségek kizárólag az 5. számlaosztályban költségnemenként kerülnek elszámolásra.
- A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési módszer alkalmazásával időarányosan, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatbavételkor egy összegben számolja el.

- **Értékelési módszerek:** az eszközök és források bekerülési áron, könyv szerinti értéken kerülnek értékelésre. A devizában elszámolt tételek a teljesítés napján érvényes MNB devizaárfolyamon kerülnek értékelésre. A devizaszámlák esetében átlagárfolyam kerül alkalmazásra.
- A Társaság az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvizetés és mérlegkészítés során egyedileg rögzítette és értékelt. A leltár és egyéb bizonylatok alapján összevontan és értékben mutatja ki, a mérleg fordulónapjára vonatkozóan.
- A Társaság a leltározási ütemtervben foglaltak szerint elkészítette összes eszközének és forrásának leltárát.
- **Jelentős összegű hibák értelmezése:** Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.
- A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő szerződéseire kapcsolódó bevételeit és költségeit a hatályos számviteli törvény szabályainak megfelelően értékeli. A számviteli törvény 2020.01.01-től hatályos módosításának következtében a folyamatban lévő szerződésekhez kapcsolódó értékelés módszertana is megváltozott. A változást a Társaság a számviteli politikában és az önköltségszámítási szabályzatban is rögzítette. A Társaság a fordulónapon folyamatban lévő építési projektek eredményét teljesítési fok % alapján határozza meg és ennek arányában számolja el a bevételt. A teljesítési fokot a Társaság az output módszerrel méri. A fordulónapon folyamatban lévő építési projektek értékelése a beértékelés időpontjában rendelkezésre álló információk birtokában történik várható megtérülés és készültségi fok alapján.

A számviteli politika tárgyévi változásai

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

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Immateriális javak és Tárgyi eszközök

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

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

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

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

2024. évben terven felüli értékcsökkenés elszámolására, illetve annak visszaírására nem került sor.

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

4.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		Változás
	2023. december 31.	2024. december 31.	
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	31 590	30 906	-684
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	20 498	24 169	3 671
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 139	1 096	-43
Összesen	53 227	56 171	2 944

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

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban 24.169 M Ft értékben a leánycégek részére nyújtott kölcsön 1 éven túl esedékes összegét tartalmazza.

Az egyéb tartósan adott kölcsön 676 M Ft értékben éven túli lekötött bankbetéteket, 420 M Ft értékben hosszú lejáratra nyújtott kölcsönt tartalmaz.

Tartós, jelentős tulajdoni részesedésekre elszámolt értékvesztés 684 mln értékben volt.

4.3. Készletek

Készletek	adatok millió Ft-ban		
	Bekerülési érték	Értékvesztés	Nettó
Anyagok	2 132	0	2 132
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
Késztermékek	0	0	0
Áruk	85	0	85
Készletekre adott előlegek	1 245	0	1 245
Összesen	3 462	0	3 462

Az áruk között 85 M Ft összegben ki nem számlázott áruk szerepelnek.

A készletekre adott előlegek összege 1245 M Ft. 2024-ban a készletekre adott előlegekre nem került elszámolásra értékvesztés.

4.4. Követelések

Követelések	adatok millió Ft-ban		
	Bekerülési érték	Értékvesztés	Nettó
Vevők	47 004	-17 366	29 638
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni köv.	6 832	4 631	11 463
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	4 062	2 166	6 228
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 540	-1 540	0
Egyéb követelések	11 630	9 830	21 460
Összesen	71 068	-2 279	68 789

A 2024. december 31-i vevő kintlévőségek minősítése a rendelkezésünkre álló információk alapján tételesen megtörtént, mely alapját adta a szükséges értékvesztések, illetve leírások elszámolásának.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztés kerül elszámolásra - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

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

A követelések egyedi minősítése alapján 2024. évben a vevőkre -17.366 M Ft került elszámolásra értékvesztésként, melynek teljes összege vevőkövetelésekhez kapcsolódik. Követelésekre elszámolt értékvesztés kivezetésre 2024. évben 2166 M Ft összegben, ÉV visszairásra pedig nem került sor.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés -1540 M Ft, melyből

- anyavállalattal szembeni követelés: 0 M Ft
- leányvállalattal szembeni követelés: 1.540 M Ft
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni követelés: 0 M Ft

Értékesítés mozgástábla (vevő követelés)

Értékesítés	adatok millió Ft-ban
	Összeg
Nyitó (2023. december 31.)	120
Értékesítés képzés	49
Értékesítés visszaírás	-118
Értékesítés kivezetése	0
Záró (2024. december 31.)	51

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

Egyéb követelések	adatok millió Ft-ban		
	2023. december 31.	2024. december 31.	Változás
Egyéb rövid lej. kölcsönök	374	1 333	959
Adó- és járulékfiz. követelés	3 144	2 709	-435
Munkavállalókkal szembeni követelés	249	80	-169
T egyenlegű szállítók	989	891	-98
Ügyvédi letét, kaució	237	267	30
Bónusz	741	0	-741
Szolgáltatásra adott előleg	5 819	14 944	9 125
Egyéb követelés	77	1 236	1 159
Összesen	11 630	21 460	9 830

4.5. Pénzeszközök

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

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2023. december 31.	2024. december 31.	Változás
Készpénz	40	24	-16
Elszámolási betétszámlák	6 205	6 686	481
Lekötött betétek	73 156	69 123	-4 033
Összesen	79 401	75 833	-3 568

4.6. Aktív időbeli elhatárolások

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

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2023. december 31.	2024. december 31.	Változás
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	23 833	16 582	-7 251
- Megrendelői szolgáltatások	97	0	-97
- Adott kölcsönök kamata	258	311	53
- Lekötött betét, fszla kamatelhat.	217	198	-19
- Árbevétel elhatárolás	23 056	16 073	-6 983
- Egyéb bevétel aktív időbeli elhatárolása	205	0	-205
Költségek, ráfordítások aktív id. elhat.	1 476	850	-626
Összesen	25 309	17 432	-7 877

A költségek aktív időbeli elhatárolásaként elszámolásra került 850 M Ft a tárgyévben befogadott és teljesített, de a következő évi időszakot érintő számlák elhatárolásából keletkezett.

4.7. Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változásokat az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1 000	0	0	1 000
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	27 020	21 444	-18 520	29 944
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	21 093	30 513	-21 093	30 513
Összesen	49 113	51 957	-39 613	61 457

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

4.8. Céltartalékok

A 2024-es évre vonatkozó céltartalékok felhasználását és képzését az alábbi táblázatban mutatjuk be:
adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Képzés	Felhasználás	Záró
Garanciális kötelezettségek	216	243	-216	243
Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék	2	0	-2	0
Peres ügyekre képzett tartalék	353	0	0	353
Egyéb céltartalék	1 624	0	-1 624	0
Összesen		243	-1 842	596

	Garanciális kötelezettségekre képzett millió Ft	Hátrányos szerződések miatt képzett céltartalék millió Ft	Peres ügyekre képzett tartalék millió Ft	Egyéb céltartalék millió Ft
Nyitó egyenleg 2024.01.01	216	2	353	1 624
Céltartalékképzés	243	0	0	0
Céltartalék felhasználása	-216	-2	0	-1 624
Céltartalék feloldása				
Kamathatás				
Záró egyenleg 2024.12.31	243	0	353	0

A garanciális kötelezettségekre a céltartalékot a nettó árbevétel alapján képeztük.

4.9. Kötelezettségek

A Market Zrt. 40.600 M Ft hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik, melyből 40.500 M Ft kibocsátott kötvény, 100 M Ft hosszú lejáratú pénzügyi lízing.

A Társaság éven belül lejáró banki hitellel nem rendelkezik.

A Társaság szállítókkal szembeni kötelezettségként 34.078 M Ft-ot tart nyilván. A Vevőktől kapott előleg soron 17.529 M Ft került bemutatásra.

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 2024.12.31-én:

Megnevezés	2023. december 31.	2024. december 31.	Változás
Szállító kötelezettség	4 981	9 988	5 007
Osztalékfizetési kötelezettség	12 544	15 512	2 968
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	3	0
Összesen	17 528	25 503	7 975

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben 25.503 M Ft, melyből

- anyavállalattal szembeni kötelezettség: 15.512 M Ft
- leányvállalattal szembeni kötelezettség: 9.989 M Ft
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség: 0 M Ft

Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben nincs. Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 16 M Ft.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2023. december 31.	2024. december 31.	Változás
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	1 249	2 554	1 305
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	577	405	-172
Egyéb rövid lejáratú átsorolások (K egyenlegű vevők/előlegek átsorolása)	3	1 437	1 434
Pénzügyi lízing éven belül esedékes tőketörlesztése	184	178	-6
Osztalékfizetési kötelezettség	12 052	14 903	2 851
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 533	1	-1 532
Kötvénykibocsátás	0	1500	1500
Összesen	15 598	20 978	5 380

4.10. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság elhatárolta azon bejövő számlák nettó összegét, melyek a mérlegzárás után érkeztek, azonban teljesítésük 2024-ra vonatkozott, a várható megtérülés alapján az alvállalkozói teljesítéseket és szakértői díjat.

A halasztott bevételek soron 106 M Ft szerepel, mely összeg fellelt tárgyi eszközök bekerülési értékének az értékcsökkenéssel csökkentett összegével egyenlő.

A Társaság passzív időbeli elhatárolásainak összetétele a következő:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2023. december 31.	2024. december 31.	Változás
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	24 949	24 499	-450
- Projekt értékelés-alvállalkozói elhatárolások	24 708	21 644	-3 064
- Előző időszakot érintő költségek elhatárolása	31	2 304	2 273
- Hitel, kölcsön, kötvény utáni kamat elhatárolás	210	209	-1
- Határidős ügyletek vesztesége	0	342	342
Halasztott bevételek	127	106	-21
Összesen	25 076	24 605	-471

4.11. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány (%)	Összeg	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	56 874	24,01	59 845	26,56	105,22
Immateriális javak	1 237	0,52	1 008	0,45	81,49
Tárgyi eszközök	2 410	1,02	2 666	1,18	110,62
Befektetett pénzügyi eszközök	53 227	22,47	56 171	24,92	105,53
Forgóeszközök	154 740	65,31	148 084	65,71	95,70
Készletek	4 271	1,80	3 462	1,54	81,06
Követelések	71 068	30,00	68 789	30,52	96,79
Értékpapírok	0	0,00	0	0,00	
Pénzeszközök	79 401	33,51	75 833	33,65	95,51
Aktív időbeli elhatárolások	25 309	10,68	17 432	7,74	68,88
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	236 923	100,00	225 361	100,00	95,12

Források összetétele:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg	Részarány (%)	Összeg	Részarány (%)	
Saját tőke	49 113	20,73	61 457	27,27	125,13
Jegyzett tőke	1 000	0,42	1 000	0,44	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)	0	0,00	0	0,00	
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	
Eredménytartalék	27 020	11,40	29 944	13,29	110,82
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	
Adózott eredmény	21 093	8,90	30 513	13,54	144,66
Céltartalékok	2 195	0,93	596	0,26	27,15
Kötelezettségek	160 539	67,76	138 703	61,55	86,40
Hátrasorolt kötelezettség	0	0,00	0	0,00	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	42 008	17,73	40 600	18,02	96,65
Rövid lejáratú kötelezettségek	118 531	50,03	98 104	43,53	82,77
Passzív időbeli elhatározások	25 076	10,58	24 605	10,92	98,12
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	236 923	100,00	225 361	100,00	95,12

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság 2024. évi nettó árbevételének összetétele a következő:

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban
			Változás
Belföldi értékesítés bevétele	321 694	307 407	-14 287
Export értékesítés nettó árbevétele	0	24	24
Összesen	321 694	307 431	-14 263

A Társaság 2024. év tekintetében 307.407 M Ft értékben mutat ki építési projektekkal kapcsolatos nettó árbevételt.

5.2. Egyéb bevételek

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban
			Változás
Ért. imm.jav. tárgyi eszköz, követelés bev.	3	3	0
Késedelmi kamatok, kötbérek, bírság bevétel	137	447	310
Kártérítés, garanciális javítások kapcsán bevétel	2 380	2 029	-351
Bónusz bevételek	762	650	-112
Céltartalék felhasználás	334	1 842	1 508
Követelések visszairt értékvesztése	107	120	13
Korábbi évek kötelezettségeinek leírása, elengedett kötelezettség, elismert hitelezői igény bevétele, peres eljárás megítélt bevétele	153	193	40
Fellelt eszközök	-125	26	151
Egyéb bevételek	9	0	-9
Összesen	3 760	5 310	1 550

A fent részletezett egyéb bevételekből kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt egyéb bevételeként 269 M Ft szerepelt nyilvántartásainkban.

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

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban
			Változás
Alapanyagok költsége	34 478	34 880	402
Áram, gáz, víz költségek	1 289	887	-402
Üzem- és fűtőanyag költség	385	424	39
Irodaszer, nyomtatvány	32	35	3
Munkaruha, védőruha	25	51	26
Hírlap, szakkönyv, újság előfizetés	10	17	7
1 éven belül elhasznált eszközök	49	25	-24
Tisztítószer	23	23	0
Egyéb	854	884	30
Összesen	37 145	37 226	81

5.3.b. Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban
			Változás
Működéshez szükséges szolgáltatások (könyvvizsgálat, adótanácsadás, jogi tanácsadás, számviteli szolg.)	166	722	556
Bérleti díjak	1 556	1 979	423
Szállítás, rakodás és raktározás költségei	1 227	759	-468
Karbantartási, javítási költségek	709	617	-92
Garanciális munkák	474	483	9
Hirdetés, reklám, előfizetési díjak	303	305	2
Utazással, szállással kapcsolatos költségek	206	200	-6
Posta, telefon és internet költségek	129	147	18
Oktatás, továbbképzés	54	46	-8
Órész	1 726	1 724	-2
Hulladékszállítás, csatorna	858	1 139	281
Takarítás	102	223	121
Futárszolgáltatás	35	35	0
Szakfordítás	15	15	0
Fénymásolás	9	8	-1
Tanácsadás, szakértői díj	980	1 064	84
Számítástechnikai szolgáltatás	774	944	170
Gépjárműpark üzemeltetés költségei	148	130	-18
Egyéb	2 444	1 917	-527
Alvállalkozói teljesítmény	0	206 928	206 928
Összesen	11 915	219 385	207 470

5.3.c. Egyéb szolgáltatások

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban	
			Változás	
Biztosítási díjak	407	899	492	
Bankköltségek	1 066	1 318	252	
Egyéb szolgáltatások	28	26	-2	
Összesen	1 501	2 243	742	

5.4. Eladott áruk beszerzési értéke, eladott közvetített szolgáltatások értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke 2.826 M Ft.

5.5. Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban	
			Változás	
Átlagos állományi létszám (fő)	562	549,2	-12,8	
<i>ebből szellemi</i>	518	515	-3	
<i>fizikai</i>	44	34,2	-9,8	
Bérköltség	13 254	13 728	474	
Személyi jellegű egyéb kifizetés	1 093	1 166	73	
Bérfelárak	2 036	2 110	74	

A személyi jellegű egyéb kifizetések összegéből a reprezentációs célú kifizetések összege 67 M Ft volt.

5.6. Egyéb ráfordítások

Megnevezés	2023	2024	adatok millió Ft-ban	
			Változás	
Ráfordításként elszámolt adók, NAV megállapítás	1 308	1 572	264	
Ért. imm.jav., tárgyi eszk., követelés ráf., követelés ÉV kivezetése	10	0	-10	
Késedelmi kamat, kötbér, kártérítés, bírság	1 560	3 448	1 888	
Káresemény, kárigény ráfordítás	91	260	169	
Céltartalék képzés	1 948	243	-1 705	
Értékvesztés elszámolása	16	195	179	
Elengedett követelés, követelés leírás, behajthatatlan követelés leírása	1 387	508	-879	
Fizetendő bónusz	0	0	0	
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítások	26	84	58	
Selejtezés, leltárkülönbség	2	23	21	
Adományok, visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	209	116	-93	
Csapat sport támogatás	322	228	-94	
Egyéb ráfordítások	0	0	0	
Összesen	6 879	6 677	-202	

5.7. Pénzügyi műveletek bevétele

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2023	2024	Változás
Kamatbevétel hitelintézetektől	4 923	4 404	-519
Egyéb kamatok és kamatjellegű bevételek	72	48	-24
Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata	2 067	1 225	-842
Egyéb járó kamatok és kamatjellegű bevételek összesen	7 062	5 677	-1 385
Árfolyamnyereség deviza ügyleteken	7 436	7 987	551
Egyéb pénzügyi bevétel (skontó)	106	87	-19
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei összesen	7 542	8 074	532
Kapott (járó) osztalék és részesedés összesen	248	146	-102
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	3	0	-3
Összesen	14 855	13 897	-958

A 1225 M Ft kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata teljes egészében leányvállalattól származik.

5.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	adatok millió Ft-ban		
	2023	2024	Változás
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
Kamatráfordítás hitelintézetek felé	1 213	1 207	-6
Lízingkamat	7	5	-2
Egyéb kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön kamata	0	0	0
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 220	1 212	-8
Részesedések értékvesztése	0	684	684
Árfolyamveszteség deviza ügyleteken	7 338	5 638	-1 700
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai összesen	7 338	5 638	-1 700
Összesen	8 558	7 534	-1 024

5.9. A költségszerkezet alakulása

A költségszerkezet alakulása
Eredménykimutatás összköltség eljárás alapján

A tétel megnevezése	adatok millió Ft-ban			
	Előző év		Tárgyév	
	M Ft	%	M Ft	%
Nettó árbevétel	321 694	98,84	307 431	98,30
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0,00	0	0,00
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	0,00	0	0,00
Bruttó árbevétel	321 694	98,84	307 431	98,30
Egyéb bevétel	3 760	1,16	5 310	1,70
Összes bevétel	325 454	100,00	312 741	100,00
Anyagköltség	37 145	11,41	37 226	11,90
Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 915	3,66	219 385	70,15
Egyéb szolgáltatások értéke	1 501	0,46	2 243	0,72
Eladott áruk beszerzési értéke	3 113	0,96	2 826	0,90
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	230 662	70,87	166	0,05
Anyagjellegű ráfordítások	284 336	87,37	261 846	83,73
Bérek	13 254	4,07	13 728	4,39
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 093	0,34	1 166	0,37
Bérfelrakások	2 036	0,63	2 110	0,67
Személyi jellegű ráfordítások	16 383	5,03	17 004	5,44
Értékcsökkenési leírás	1 036	0,32	1 116	0,36
Egyéb ráfordítások	6 879	2,11	6 677	2,13
Összes költség és ráfordítás	308 634	94,83	286 643	91,66
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	16 820	5,17	26 098	8,34

6. Mérlegen kívüli tételek

6.1. Bankgarancia

A Társaság a fordulónapon 54,79 Mrd Ft és 135,33 M EUR kibocsátott bankgaranciával rendelkezett.

7. Tájékoztató rész

7.1. Vezető tisztségviselők

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

- Igazgatóság tagjainak 2024. évi bruttó jövedelme 24 M Ft
- Felügyelőbizottság tagjainak 2024. évi bruttó jövedelme 14,4 M Ft.

7.2. Részvények bemutatása

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

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

A Market 51%-os többségi tulajdonosa és anyavállalata a GARHARTT Invest 2014 Zrt. (1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó.), míg kisebbségi tulajdonosa az LMCS Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft. (1123 Budapest, Alkotás út 55-61.) 49%-os szavazati arányt birtokol. A vállalkozáscsoport (MARKET csoport és az anyavállalat GARHARTT Invest 2014 Zrt.) konszolidálását a GARHARTT Invest 2014. (1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó.) végzi.

7.3. Létszám adatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 549 fő, melyből fizikai 34 fő, szellemi 515 fő.

7.4. Az adózott eredmény és a társasági adó alapjának levezetése

		M Ft
Adózott eredmény		2024. évi eredmény
Adózás előtti eredmény		32 461
Adóalap növelő tételek		3 069
- Céltartalék képzés miatt ráfordításként elszámolt összeg		243
- Számviteli törvény szerint terv szerinti és terven felüli ÉCS, tárgyi eszk.kivez.k.sz.ért.		1 140
- Nem a vállalkozás bevételszerző tevékenységével összefüggő elszámolt költség, ráfordítás		76
- Jogerős határozatban megállapított bírság, késedelmi pótlék		4
- Elévült, valamint bíróság előtt nem érvényesíthető követelések összege		29
- Elengedett követelés összege		358
- Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás		6
- Látvány-csapatsport támogatáshoz kapcsolódó 75%-os kieg. sportfejl. tám.		15
- Elszámolt értékvesztés összege		195
- Adóellenőrzés vagy önellenőrzés során megállapított adóévi költség, ráfordítás		143
- Bejelentett részesedéshez kapcsolódó, adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, és árfolyamvesztés		860
Adóalap csökkentő tételek		3 472
- A bejelentett részesedés kivezetése következtében elszámolt árfolyamnyereség		176
- Korábban képzett céltartalék felhasználás miatt adóévben bevételként elszámolt összeg		1 842
- Adótörvény szerinti ÉCS és az eszköz kiv. nyilv.tart.-i értéke		1 138
- Visszaírt értékvesztés, a követelés bekerülési értékéből a behajthatatlanná vált rész, de legfeljebb a nyilvántartott értékvesztés		120
- Kapott (járó) osztalék		146
- Közhasznú szervezetnek nyújtott támogatás 20%-a, tartós adományozás 40%-a, közfeladatot ellátó felsőoktatási intézmény részére nyújtott támogatás 300%-a		50
Adóalap		32 058
Számított társasági adó		2 153
Adókedvezmény		205
Társasági adó		1 948
Társasági adó külföldön megfizetett (fióktelep)		0
Adózott eredmény		30 513

7.5. Tárgyi eszközök és immateriális javak

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

7.6. Cash-flow kimutatás

A Market 2024. évre vonatkozó cash-flow kimutatását a 2. számú melléklet tartalmazza.

7.7. Mutatók a vállalkozás anyagi, vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez

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

7.8. ESG Kockázati értékelés, klímavédelem

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

A fenntarthatósági célok mentén számos mutatónk esetében sikerült javulást elérni a 2019-es báziséhoz képest:

- a bevételarányos ÜHG (üvegházhatású gázok) intenzitási mutató 37,5 %-kal csökkent,
- a villamosenergia-felhasználásból eredő ÜHG-kibocsátás 24 %-kal csökkent,
- a kommunális vízhasználás 70 %-kal csökkent;
- az összhulladék mennyisége 39 %-kal csökkent.

7.9. Egyéb tájékoztatás

Az orosz-ukrán háborúnak a Társaság üzletmenetére gyakorolt hatását a Menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri. Ezekben a piacokon közvetlenül nincs jelen a Társaság, ezért nincs közvetlen kitettsége, azonban a kialakult krízisnek vannak olyan közvetett gazdasági hatásai, amelyek közvetetten a Csoport működésére és gazdálkodására is kihatással vannak, a vállalkozás folytatásának elvét nem veszélyezteti, a bevételszerző tevékenység folytatását biztosítottak látja 2025-ben is.

Az orosz-ukrán háború hatása a magyar gazdaságra 2024-ben többféle szinten is érezhető volt, különösen az infláció, energiaárak és a munkaerőpiac terén. Az építőipar, mint kiemelten érzékeny ágazat, szintén jelentős változásokon ment keresztül, amit különböző tényezők befolyásoltak. A 2024-es évben a háború által okozott gazdasági hatások, különösen az energiaárak növekedése, az infláció és az alapanyaghiány, komoly kihívások elé állították a magyar építőipart. Az alapanyagárak emelkedése, a munkaerőpiaci problémák és a pénzügyi nehézségek együttese következtében az építőipari projektek költségei növekedtek, miközben a kereslet csökkent. Az iparági szereplők próbáltak alkalmazkodni a helyzethez az alternatív beszállítók keresésével és technológiai fejlesztésekkel.

A Market Építő Zrt. a globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókötelezettség alanya, mivel Magyarországon illetőséggel rendelkező csoporttag és olyan nagyméretű belföldi vállalatcsoport tagja, amelynek a végső anyavállalat összevont (konszolidált) pénzügyi beszámolója szerinti éves bevétele az adóévet közvetlenül megelőző négy adóév közül legalább kettőben eléri vagy meghaladja a 750 000 000 eurót. A Csoport esetében a 2023. évi LXXXIV. törvény 47§ (11) bekezdés b. pontja alapján az elismert belföldi kiegészítő adót nullára kell csökkenteni az első öt évben, azon adóév első napjától, amelyben a nagyméretű belföldi vállalatcsoport először esik e törvény hatálya alá, vagyis 2024.01.01-től. Így a Társaságunknak, mint csoporttagnak a 2024. adóévben kiegészítő adókötelezettsége nem keletkezik.

A Társaság tevékenysége nem tartozik a kiterjesztett gyártói felelősség hatálya alá.

7.10. Az éves beszámoló aláírása

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

Budapest, 2025. április 24.


Scheer Sándor
Vezérigazgató

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

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

Megnevezés	Bruttó érték				Értékszábkkenés							Nettó érték Eldző év	Nettó érték Tárgyév	
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás			Záró
							Terv szerinti	Tervben felüli	Kisértékű					
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kisértékű fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	1 837	141	0	0	1 978	600	370	0	0	0	0	0	970	1 008
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	1 837	141	0	0	1 978	600	370	0	0	0	0	0	970	1 008
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	315	45	0	9	369	21	13	0	0	0	0	2	36	333
Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 628	592	6	0	4 214	2 100	442	0	49	6	0	2 585	1 629	1 629
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 675	334	92	-9	1 908	1 145	175	0	68	59	-3	1 326	530	582
Beruházások, felújítások	58	1 175	1 111	0	122	0	0	0	0	0	0	0	58	122
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	5 676	2 146	1 209	0	6 613	3 266	630	0	117	65	-1	3 947	2 410	2 666
Mindösszesen:	7 513	2 287	1 209	0	8 691	3 866	1 000	0	117	65		4 917	3 647	3 674

adatok millió Ft-ban

adatok millió Ft-ban

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

CASH FLOW KIMUTATÁS

Adatok millió Forintban!

	2023.12.31	2024.12.31
I. Működési cash flow	17 621	4 433
(1-13. sorok)		
1a. Adózás előtti eredmény +	23 117	32 461
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,		
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-284	160
Hitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbözet	-20	411
Devizás pénzeszközök ártértékelése	-16	-105
Részesedések ártértékelése	0	0
Tőkésített kamat	0	0
Véglegesen átadott, kapott pénzeszközök	0	0
Tértítés nélküli eszköz átadás/átvétele	0	0
Kapott osztalék	-248	-146
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	22 833	32 621
2. Elszámolt amortizáció +	1 036	1 116
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás, selejt +	-87	583
4. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +	1 614	-1 599
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	4	-3
6. Szállítói kötelezettség változása +	8 177	-9 877
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	9 708	8 347
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	400	-471
9. Vevőkövetelés változása +	3 685	-4 484
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	8 294	-11 941
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +	-10 224	7 909
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-2 024	-1 948
13. Fizetett osztalék, részesedés -	-25 795	-15 820
II. Befektetési cash flow	-3 586	-4 348
(14-18. sorok)		
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-3 561	-459
15. Befektetett eszközök eladása +	9	4
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	195	411
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-477	-4 450
18. Kapott osztalék +	248	146
III. Finanszírozási cash flow	-10 952	-3 758
(19-26. sorok)		
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	-1 500
21. Hitel és kölcsön felvétele +	-0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-10 740	-2 350
27. Egyéb hosszú kötelezettség változása +	-212	92
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	3 083	-3 673
28. Devizás pénzeszközök ártértékelése +	16	105
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+28. sorok) +	3 099	-3 568

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

Vagyoni-, pénzügyi- és jövedelmezőségi helyzet bemutatása

VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>56 874</u> 236 923	<u>59 845</u> 225 361	24,01	26,56	110,62
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>154 740</u> 236 923	<u>148 084</u> 225 361	65,31	65,71	100,61
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>49 113</u> 56 874	<u>61 457</u> 59 845	86,35	102,69	118,92
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>49 113</u> 2 410	<u>61 457</u> 2 666	2037,88	2305,21	113,12
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>49 113</u> 236 923	<u>61 457</u> 225 361	20,73	27,27	131,55
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>118 531</u> 236 923	<u>98 104</u> 225 361	50,03	43,53	87,01
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>42 008</u> 236 923	<u>40 600</u> 225 361	17,73	18,02	101,61
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>160 539</u> 236 923	<u>138 703</u> 225 361	67,76	61,55	90,83
Idegen tőke aránya	<u>Idegen tőke</u> Források összesen	<u>187 810</u> 236 923	<u>163 904</u> 225 361	79,27	72,73	91,75
Saját tőke változási mutató	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	<u>49 113</u> 1 000	<u>61 457</u> 1 000	4911,30	6145,70	125,13
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u> Saját tőke	<u>236 923</u> 49 113	<u>225 361</u> 61 457	482,40	366,70	76,01

VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	<u>321 694</u> 236 923	<u>307 431</u> 225 361	1,36	1,36	100,47
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	<u>321 694</u> 2 410	<u>307 431</u> 2 666	133,48	115,32	86,39
Saját tőke fordulatszáma (Tőke forgási sebessége)	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>321 694</u> 49 113	<u>307 431</u> 61 457	6,55	5,00	76,37

PÉNZÜGYI HELYZET MUTATÓI

LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>154 740</u> 118 531	<u>148 084</u> 98 104	130,55	150,95	115,62
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>150 469</u> 118 531	<u>144 622</u> 98 104	126,95	147,42	116,13
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök + értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>79 401</u> 118 531	<u>75 833</u> 98 104	66,99	77,30	115,39
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>79 401</u> 118 531	<u>75 833</u> 98 104	66,99	77,30	115,39

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hiteľfedezettségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>71 068</u> 118 531	<u>68 789</u> 98 104	59,96	70,12	116,95
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>160 539</u> 236 923	<u>138 703</u> 225 361	67,76	61,55	90,83
Nettó eladósodottság	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	<u>89 471</u> 49 113	<u>69 914</u> 61 457	182,17	113,76	62,45
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>16 820</u> 118 531	<u>26 098</u> 98 104	14,19	26,60	187,47
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u> Szállítók	<u>47 004</u> 48 952	<u>29 638</u> 34 078	96,02	86,97	90,58

EREDMÉNY ÉS JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

EREDMÉNYKATEGÓRIÁK

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
	M Ft	M Ft
Üzemi eredmény	16 820	26 098
Pénzügyi műveletek eredménye	6 297	6 363
Adózás előtti eredmény	23 117	32 461
Adófizetési kötelezettség	2 024	1 948
Adózott eredmény	21 093	30 513

A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év M Ft	Tárgyév M Ft	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Árbevétel arányos üzleti eredménye	Üzemi (üzleti) eredmény Nettó árbevétel	16 820 321 694	26 098 307 431	5,23	8,49	162,36
Tőkearányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény Saját tőke	16 820 49 113	26 098 61 457	34,25	42,47	124,00
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény Összes eszköz	16 820 236 923	26 098 225 361	7,10	11,58	163,12
Adózott eredmény/Működő tőke	Adózott eredmény Forgóeszk- rövid lejár. köt.	21 093 36 209	30 513 49 980	58,25	61,05	104,80
Árbevétel arányos jövedelmezőség/nyereség (ROS)	Adózott eredmény Nettó árbevétel	21 093 321 694	30 513 307 431	6,56	9,93	151,37
Saját tőke - arányos megtérülés/jövedelmezőség (ROE)	Adózott eredmény Saját tőke	21 093 49 113	30 513 61 457	42,95	49,65	115,60
Eszközarányos jövedelmezőség (ROA)	Adózott eredmény Összes eszköz	21 093 236 923	30 513 225 361	8,90	13,54	152,08
Eszközmegtérülési mutató (ROI)	Adózott eredmény Összes eszköz	21 093 236 923	30 513 225 361	8,90	13,54	152,08

Statistikai számjel: 14776355 4120 114 01
Cégjegyzékszám: 01-10-046383

4.sz. melléklet

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁS

Változás indokai	Jegyzett, de					adatok M Ft-ban	
	Jegyzett tőke	be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Összesen
Nyitóegyenleg 2024.01.01	1 000			27 020			49 113
Osztalék				-15 820			-15 820
2023. évi Adózott eredmény				21 093			0
Pótbefizetés				-2 350			-2 350
2024. évi Adózott eredmény							30 513
Záróegyenleg 2024.12.31	1 000	0	0	29 944	0	0	61 457

MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS

2024.

Üzleti jelentés 2024

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

A MARKET tevékenysége a következő fő területekre fókuszál:

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

A 2024-es év legjelentősebb projektjei az alábbiak voltak:

- budapesti irodaházak
- budapesti sportlétesítmény
- makói gyárépítés
- debreceni ipari fejlesztések
- iváncsai gyárépítés
- ácsi gyárépítés
- felsőzsolcai gyárépítés
- kecskeméti gyár

1. A várható fejlődés

A MARKET 2024. évi beszámoló elkészítésekor nagyságrendileg 499 milliárd Forint összegű szerződéssel lekötött munkával rendelkezett 2025-2026. évekre, melyek közül a legjelentősebbek az alábbiak:

- kiskunfélegyházai ipari létesítmény
- szentesi üzem
- debreceni gyár
- budapesti irodaházak
- budapesti lakóingatlanok (társasházak) kivitelezése
- szegedi üzem

A MARKET a 2024-es üzleti évre vonatkozóan elkészítette éves beszámolóját, mely részletesen bemutatja a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetét a 2024-es évre vonatkozóan.

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

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

Időszak	Árbevétel (mFt)	Adózott eredmény (mFt)
1996	2 057	30
1997	3 149	58
1998	4 678	143
1999	6 479	117
2000	7 291	152
2001	6 653	215
2002	8 603	310
2003	15 343	0
2004	17 690	546
2005	21 644	1 085
2006	27 685	1 697
2007	51 190	2 133
2008	66 211	962
2009	17 497	
2009	20 889	686
2010	33 862	1 103
2011	50 905	2 227
2012	35 529	972
2013	38 598	614
2014	49 078	1 188
2015	51 602	179
2016	87 119	2 160
2017	107 310	6 320
2018	138 492	6 818
2019	188 743	7 102
2020	183 488	17 436
2021	289 020	36 539
2022	306 044	34 393
2023	321 694	21 093
2024	307 431	30 513

A 2025-re vonatkozó üzleti terv készítésekor nagyságrendileg 366,352 mrd forintos forgalommal kalkuláltunk.

2. A telephelyek bemutatása

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

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

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

4. Környezetvédelem

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

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

A fenntarthatósági célok mentén számos mutatónk esetében sikerült javulást elérni a 2019-es bázisévhez képest:

- a bevételarányos ÜHG (üvegházhatású gázok) intenzitási mutató 37,5 %-kal csökkent,
- a villamosenergia-felhasználásból eredő ÜHG-kibocsátás 24 %-kal csökkent,
- a kommunális vízhasználás 70 %-kal csökkent;
- az összhulladék mennyisége 39 %-kal csökkent.

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

5. Innovációs stratégia

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

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

A jövő építőipara szól a digitális fejlesztésekről és azok építőiparra gyakorolt hatásáról, az AI megjelenése forradalmasíthatja az automatizációt, a generatív tervezést és új digitális platformokat

hozhat létre, amelyek aktívan formálják az építéset, mérnöki tervezés és kivitelezés digitális jövőjét. Az új technológiák nemcsak a hatékonyságot növelhetik, hanem új lehetőségeket is teremtenek a fenntarthatóbb és precízebb építőipari folyamatok számára.

A MARKET értékeihez hűen, a jövőbe tekintünk, és elkötelezettek vagyunk az innováció iránt, folyamatosan keressük azokat a lehetőségeket, amelyekkel a legmodernebb technológiákat integrálhatjuk munkánkba, hogy még magasabb színvonalon szolgálhassuk megrendelőinket és a társadalmat.

6. Foglalkoztatáspolitikai

A munkavállalói létszám az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

Időszak	Fő
2005	75
2006	82
2007	110
2008	133
2009	106
2010	132
2011	156
2012	150
2013	162
2014	175
2015	190
2016	253
2017	287
2018	330
2019	380
2020	417
2021	455
2022	511
2023	562
2024	549

A beszámoló elkészítésekor a MARKET Építő Zrt. létszáma 605 fő.

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

7. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

7.1 Árkockázat

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

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

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

7.2 Hitelkockázat

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

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

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

7.3 Kamatkockázat

A Társaság fordulónapon nem rendelkezett banki hitellel. 2024. év végével 42 mrd Ft értékű kötvénykibocsátás szerepel a mérlegben, melyből 2020. évben 22 mrd Ft, 2021. évben 20 mrd Ft értékű kötvénykibocsátás történt. A kötvénykibocsátás forintban történt, a kamata fixen meghatározott, így nem kapcsolódik hozzá se deviza-árfolyamkockázat, se kamatláb kockázat.

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

7.4 Likviditás és cash flow kockázat

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

A likviditási mutatók arra engednek következtetni, hogy az adott vállalat milyen mértékben képes visszafizetni az esedékes rövid lejáratú (12 hónapnál rövidebb) tartozását.

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

Ezt bizonyítják az alábbi, 2024. évre számolt mutatók is:

Likviditási mutató I. = Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek = 1,50

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

Likviditási mutató II. (gyors ráta) = (Forgóeszközök-Készletek) / (Rövid lejáratú köt.) = 1,47

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

Pénzhányad = Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek = 0,77

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

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

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

Árbevétel arányos üzleti eredmény = Üzemi, üzleti tevékenység eredménye / Nettó árbevétel = 8,49%

Árbevétel arányos eredmény = Adózás előtti eredmény / Nettó árbevétel = 9,93%

7.5 Fedezeti ügylet politika

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

Budapest, 2025. április 24.


Market Építő Zrt.