

**Vajda Real Estate Kft.**  
**2023. december 31-i**  
**éves beszámolója**

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Vajda Real Estate Kft. tulajdonosai részére

### Vélemény

Elvégeztük a Vajda Real Estate Kft. („a Társaság”) 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2023. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **44 754 582 ezer Ft**, az adózott eredmény **1 217 957 ezer Ft** nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

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

### Vélemény alapja

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

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

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

### Egyéb információk: az üzleti jelentés

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.



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

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

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért***

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

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

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

### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok 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 ésszerűségét.
- 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, minősíteniük 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, 2024. április 16.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kőér utca 2/A  
nyilvántartási szám: 002387

  
Schillinger András  
Cégvezető



  
Gaál Edmond  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 007299



13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

## VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

## MERLEG

Eszközök

adatok ezer Ft-ban

| Sz. | A tétel megnevezése        |  | Előző év<br>2022.12.31 | Előző év(ek) korrekciója | Tárgyév<br>2023.12.31 |
|-----|----------------------------|--|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| a   | b                          |  | c                      | d                        | e                     |
| 01. | A.                         | Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)   | 36 129 763             | 0                        | 38 828 343            |
| 02. | I.                         | IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)  | 1 260                  | 0                        | 679                   |
| 03. | I/1.                       | Alapítás-átszervezés aktivált értéke   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 04. | I/2.                       | Kísérleti fejlesztés aktivált értéke   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 05. | I/3.                       | Vagyoni értékű jogok   | 1 260                  | 0                        | 679                   |
| 06. | I/4.                       | Szellemi termékek  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 07. | I/5.                       | Üzleti vagy cégérték   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 08. | I/6.                       | Immateriális javakra adott előlegek  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 09. | I/7.                       | Immateriális javak érték helyesítése   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 10. | II.                        | TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)   | 36 128 503             | 0                        | 38 827 570            |
| 11. | II/1.                      | Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok  | 8 845 001              | 0                        | 18 751 208            |
| 12. | II/2.                      | Műszaki berendezések, gépek, járművek  | 6 769 196              | 0                        | 19 988 987            |
| 13. | II/3.                      | Egyéb berendezések, felszerelések és járművek  | 45 373                 | 0                        | 81 624                |
| 14. | II/4.                      | Tenyészállatok   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 15. | II/5.                      | Beruházások, felújítások   | 10 768 454             | 0                        | 5 627                 |
| 16. | II/6.                      | Beruházásokra adott előlegek   | 9 700 479              | 0                        | 124                   |
| 17. | II/7.                      | Tárgyi eszközök érték helyesítése  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 18. | III.                       | BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)   | 0                      | 0                        | 94                    |
| 19. | III/1.                     | Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 20. | III/2.                     | Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                                       | 0                      | 0                        | 0                     |
| 21. | III/3.                     | Tartós jelentős tulajdoni részesedés   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 22. | III/4.                     | Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban | 0                      | 0                        | 0                     |
| 23. | III/5.                     | Egyéb tartós részesedés  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 24. | III/6.                     | Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban              | 0                      | 0                        | 0                     |
| 25. | III/7.                     | Egyéb tartósan adott kölcsön   | 0                      | 0                        | 94                    |
| 26. | III/8.                     | Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 27. | III/9.                     | Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesítése                                      | 0                      | 0                        | 0                     |
| 28. | III/10.                    | Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete                                 | 0                      | 0                        | 0                     |
| 29. | B.                         | Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)  | 8 430 660              | 0                        | 4 755 426             |
| 30. | I.                         | KÉSZLETEK (31-36. sorok)   | 4 655 120              | 0                        | 3 030 948             |
| 31. | I/1.                       | Anyagok  | 2 157 817              | 0                        | 1 954 633             |
| 32. | I/2.                       | Befejezetlen termelés és félkész termékek  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 33. | I/3.                       | Növények, hizó-, és egyéb állatok  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 34. | I/4.                       | Késztermékek   | 1 865 375              | 0                        | 310 206               |
| 35. | I/5.                       | Áruk   | 623 163                | 0                        | 378 389               |
| 36. | I/6.                       | Készletekre adott előlegek   | 8 765                  | 0                        | 387 720               |
| 37. | II.                        | KÖVETELÉSEK (39-45. sorok)   | 3 719 916              | 0                        | 713 896               |
| 38. | II/1.                      | Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)                             | 312 418                | 0                        | 376 763               |
| 39. | II/2.                      | Követelések kapcsolt vállalkozással szemben  | 2 904 855              | 0                        | 96 928                |
| 40. | II/3.                      | Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben    | 0                      | 0                        | 0                     |
| 41. | II/4.                      | Követelések egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben                                  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 42. | II/5.                      | Váltókövetelések   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 43. | II/6.                      | Egyéb követelések  | 502 643                | 0                        | 240 205               |
| 44. | II/7.                      | Követelések értékelési különbözete   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 45. | II/8.                      | Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete                                  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 46. | III.                       | ÉRTÉKPAPÍROK (47-52. sorok)  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 47. | III/1.                     | Részesedés kapcsolt vállalkozásban   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 48. | III/2.                     | Jelentős tulajdoni részesedés  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 49. | III/3.                     | Egyéb részesedés   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 50. | III/4.                     | Saját részvények, saját üzletrészek  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 51. | III/5.                     | Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                               | 0                      | 0                        | 0                     |
| 52. | III/6.                     | Értékpapírok értékelési különbözete  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 53. | IV.                        | PÉNZESZKÖZÖK (54-55. sorok)  | 55 624                 | 0                        | 1 010 582             |
| 54. | IV/1.                      | Pénztár, csekkek   | 280                    | 0                        | 5                     |
| 55. | IV/2.                      | Bankbetétek  | 55 344                 | 0                        | 1 010 577             |
| 56. | C.                         | Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sorok)   | 467 633                | 0                        | 1 170 813             |
| 57. | C/1.                       | Bevételek aktív időbeli elhatárolása   | 467 633                | 0                        | 1 168 963             |
| 58. | C/2.                       | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                                   | 0                      | 0                        | 1 850                 |
| 59. | C/3.                       | Halasztott ráfordítások  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 60. | ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor) |  | 45 028 056             | 0                        | 44 754 582            |

Keltetés: Budapest, 2024.04.16

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

**VAJDA REAL ESTATE Kft.**

a vállalkozás megnevezése

**MÉRLEG**

Források

adatok ezer Ft-ban

| Ssz. | A tétel megnevezése |   | Előző év<br>2022.12.31 | Előző év(ek) korrekciója | Tárgyév<br>2023.12.31 |
|------|---------------------|---|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| a    | b                   |   | c                      | d                        | e                     |
| 61.  | D.                  | Saját tőke 62.-64.+65.± 66.+67.+68.±71. sor)  | 7 343 876              | 0                        | 8 561 833             |
| 62.  | I.                  | JEGYZETT TŐKE   | 6 000                  | 0                        | 6 000                 |
| 63.  |                     | ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 64.  | II.                 | JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 65.  | III.                | TŐKERTARTALÉK   | 5 579 043              | 0                        | 5 579 043             |
| 66.  | IV.                 | EREDMÉNYTARTALÉK  | 51 120                 | 0                        | 434 104               |
| 67.  | V.                  | LEKÖTÖTT TARTALÉK   | 788 672                | 0                        | 1 324 729             |
| 68.  | VI.                 | ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 69.  | 1.                  | Érték helyesbítés értékelési tartaléka  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 70.  | 2.                  | Valós értékelés értékelési tartaléka  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 71.  | VII.                | ADÓZOTT EREDMÉNY  | 919 041                | 0                        | 1 217 957             |
| 72.  | E.                  | Céltartalékok (73-75. sorok)  | 249 998                | 0                        | 397 630               |
| 73.  | E/1                 | Céltartalék a várható kötelezettségekre   | 7 290                  | 0                        | 8 446                 |
| 74.  | E/2                 | Céltartalék a jövőbeni költségekre  | 242 708                | 0                        | 389 184               |
| 75.  | E/3                 | Egyéb céltartalékok   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 76.  | F.                  | Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)   | 27 631 941             | 0                        | 23 006 337            |
| 77.  | I.                  | HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-80. sorok)  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 78.  | I/1.                | Hátrasorolt kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 79.  | I/2.                | Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben          | 0                      | 0                        | 0                     |
| 80.  | I/3.                | Hátrasorolt köt. egyéb rész. viz. lévő váll. szemben  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 81.  | I/4.                | Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 82.  | II.                 | HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)  | 18 510 614             | 0                        | 19 109 507            |
| 83.  | II/1.               | Hosszú lejáratra kapott kölcsönök   | 99 859                 | 0                        | 99 859                |
| 84.  | II/2.               | Átváltoztatható kötvények   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 85.  | II/3.               | Tartozások kötvénykibocsátásból   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 86.  | II/4.               | Beruházási és fejlesztési hitelek   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 87.  | II/5.               | Egyéb hosszú lejáratú hitelek   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 88.  | II/6.               | Tartós kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben   | 18 410 755             | 0                        | 19 009 648            |
| 89.  | II/7.               | Tartós kötelez. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben         | 0                      | 0                        | 0                     |
| 90.  | II/8.               | Tart. köt. egyéb rész. viz. lévő váll. szemben  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 91.  | II/9.               | Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 92.  | III.                | RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104. sorok)  | 9 121 327              | 0                        | 3 896 830             |
| 93.  | III/1.              | Rövid lejáratú kölcsönök  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 94.  |                     | ebből: az átváltoztatható kötvények   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 95.  | III/2.              | Rövid lejáratú hitelek  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 96.  | III/3.              | Vevőktől kapott előlegek  | 0                      | 0                        | 5 395                 |
| 97.  | III/4.              | Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)                                       | 8 910 247              | 0                        | 1 828 720             |
| 98.  | III/5.              | Váltótartozások   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 99.  | III/6.              | Rövid lejáratú kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben   | 36 004                 | 0                        | 1 727 154             |
| 100. | III/7.              | Rövid lejáratú kötelez. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben | 0                      | 0                        | 0                     |
| 101. | III/8.              | Rövid lej. köt. egyéb rész. viz. lévő váll. szemben   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 102. | III/9.              | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek  | 175 076                | 0                        | 335 561               |
| 103. | III/10.             | Kötelezettségek értékelési különbözete  | 0                      | 0                        | 0                     |
| 104. | III/11.             | Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete   | 0                      | 0                        | 0                     |
| 105. | G.                  | Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)  | 9 802 241              | 0                        | 12 788 782            |
| 106. | G/1.                | Bevételek passzív időbeli elhatárolása  | 0                      | 0                        | 94 919                |
| 107. | G/2.                | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása  | 205 261                | 0                        | 490 290               |
| 108. | G/3.                | Halasztott bevételek  | 9 596 980              | 0                        | 12 203 573            |
| 109. |                     | FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)  | 45 028 056             | 0                        | 44 754 582            |

Keltetés: Budapest, 2024.04.16

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

## VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

### EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

| Ssz.  | A tétel megnevezése   | Előző év<br>2022.01.01 -<br>2022.12.31. | Előző év(ek)<br>korrekciója | Tárgyév<br>2023.01.01 -<br>2023.12.31. |
|-------|---|---|-----------------------------|--|
| a     | b   | e                                       | d                           | e                                      |
| 01.   | Belföldi értékesítés nettó árbevétele   | 25 651 639                              |                             | 27 834 763                             |
| 02.   | Export értékesítés nettó árbevétele   | 1 534 295                               |                             | 5 853 605                              |
| I.    | <b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>                                       | <b>27 185 934</b>                       | <b>0</b>                    | <b>33 688 368</b>                      |
| 03.   | Saját termelésű készletek állományváltozása   | 1 498 584                               |                             | -1 555 169                             |
| 04.   | Saját előállítású eszközök aktivált értéke  | -30 537                                 |                             | 680 998                                |
| II.   | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)</b>                              | <b>1 468 047</b>                        | <b>0</b>                    | <b>-874 171</b>                        |
| III.  | <b>Egyéb bevételek</b>  | <b>796 727</b>                          |                             | <b>1 027 859</b>                       |
|       | Ebből: visszaírt értékvesztés   | 0                                       |                             | 0                                      |
| 05.   | Anyagköltség  | 24 944 087                              |                             | 25 431 374                             |
| 06.   | Igénybe vett szolgáltatások értéke  | 739 662                                 |                             | 1 323 361                              |
| 07.   | Egyéb szolgáltatások értéke   | 11 056                                  |                             | 22 159                                 |
| 08.   | Eladott áruk beszerzési értéke  | 677 351                                 |                             | 518 673                                |
| 09.   | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke   | 3 735                                   |                             | 605                                    |
| IV.   | <b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>                              | <b>26 375 891</b>                       | <b>0</b>                    | <b>27 296 172</b>                      |
| 10.   | Béreköltség   | 1 109 046                               |                             | 1 744 799                              |
| 11.   | Személyi jellegű egyéb kifizetések  | 78 654                                  |                             | 132 598                                |
| 12.   | Bérbírlékok   | 162 995                                 |                             | 241 544                                |
| V.    | <b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>                                  | <b>1 350 695</b>                        | <b>0</b>                    | <b>2 118 941</b>                       |
| VI.   | <b>Értékcsökkenési leírás</b>   | <b>605 787</b>                          | <b>0</b>                    | <b>1 015 627</b>                       |
| VII.  | <b>Egyéb ráfordítások</b>   | <b>627 647</b>                          | <b>0</b>                    | <b>1 932 157</b>                       |
|       | Ebből: értékvesztés   | 0                                       |                             | 0                                      |
| A.    | <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>           | <b>490 688</b>                          | <b>0</b>                    | <b>1 479 159</b>                       |
| 13.   | Kapott (járó) osztalék és részesedés  | 0                                       |                             | 0                                      |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   | 0                                       |                             | 0                                      |
| 14.   | Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek                              | 0                                       |                             | 0                                      |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   | 0                                       |                             | 0                                      |
| 15.   | Bef. pénzügyi eszköz (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bev., árf.nyereségek  | 0                                       |                             | 0                                      |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   | 0                                       |                             | 0                                      |
| 16.   | Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek                               | 46                                      |                             | 4 386                                  |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott   | 0                                       |                             | 0                                      |
| 17.   | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei  | 1 242 611                               |                             | 753 385                                |
|       | Ebből: értékelési különbözet  | 0                                       |                             | 0                                      |
| VIII. | <b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>                           | <b>1 242 657</b>                        | <b>0</b>                    | <b>757 771</b>                         |
| 18.   | Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek                          | 0                                       |                             | 0                                      |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott  | 0                                       |                             | 0                                      |
| 19.   | Bef. pénzügyi eszköz (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráf., árf.veszteségek | 0                                       |                             | 0                                      |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott  | 0                                       |                             | 0                                      |
| 20.   | Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások                                      | 366 930                                 |                             | 599 354                                |
|       | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott  | 366 771                                 |                             | 599 354                                |
| 21.   | Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése     | 0                                       |                             | 0                                      |
| 22.   | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai   | 435 626                                 |                             | 419 619                                |
|       | Ebből: értékelési különbözet  | 0                                       |                             | 0                                      |
| IX.   | <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>                        | <b>802 556</b>                          | <b>0</b>                    | <b>1 018 973</b>                       |
| B.    | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>                                     | <b>440 101</b>                          | <b>0</b>                    | <b>-261 202</b>                        |
| C.    | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>  | <b>930 789</b>                          | <b>0</b>                    | <b>1 217 957</b>                       |
| X.    | <b>Adófizetési kötelezettség</b>  | <b>11 748</b>                           | <b>0</b>                    | <b>0</b>                               |
| D.    | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>  | <b>919 041</b>                          | <b>0</b>                    | <b>1 217 957</b>                       |

Keltezés: Budapest, 2024.04.16

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

# VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

## 1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1.1 A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Vajda Attila és Vajdáné Csata Szilvia 1999-ben alapította meg a Vajda-Papír Kft-t, mely mára Magyarország meghatározó háztartáshigiéniai papírgyártó és forgalmazó vállalatává vált, jelenleg az ország tissue-papír kibocsátásának 60%-át termeli évről-évre. A Vajda Real Estate Kft. 2007-ben alakult, mint a háztartáshigiéniai papírtermékek gyártásával foglalkozó Vajda-Papír Kft. projekt cége. A tulajdonosok azzal a céllal alapították, hogy a Vajda-Papír Kft. által jelenleg használt 1239 Budapest, Ócsai út 8. szám alatti termelési csarnokot és adminisztrációs épületet felépítse és üzemeltesse. A Társaság ingatlan bérbeadással foglalkozik, vevője a Vajda-Papír Kft., amely higiéniai papírtermék gyártást végez a telephelyen.

A Társaság 2017.01.30-i hatállyal Papírgyártásra változtatta (1712'08) főtevékenységét, összhangban a Dunaföldvárra tervezett papírgyártó és –feldolgozó beruházás megindulásával, mely beruházását a Társaság a 2018. üzleti évben megvalósította. A termelés 2019-ben elkezdődött.

A Társaság 2020-ban megkezdte a dunaföldvári termelő kapacitás bővítési beruházását (továbbiakban II. -III. ütem), mely a 2021-2023-es gazdasági években folyt és beüzemelése megtörtént a 2023-as gazdasági évben.

A Társaság 2021.04.13-án döntést hozott egy tőkebefektető cég bevonásáról, az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap (továbbiakban Befektető) személyében. Az új tulajdonostárs bevonása a jegyzett tőke megemelésével és tőketartalék bevonásával valósult meg.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| A Társaság cégneve:              | VAJDA REAL ESTATE Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság   |
| Alapítás időpontja:              | 2007. június 7.  |
| Jegyzett tőke:                   | 6.000.000 Ft   |
| Cégjegyzékszám:                  | 13-09-113797   |
| Statisztikai számjel:            | 13990011-1712-113-13   |
| Székhelye:                       | 2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.   |
| Képviselőre jogosult személy:    | Vajda Attila (2335 Taksony, Szent Imre út 23.)   |
| Főtevékenység:                   | 1712'08 Papírgyártás   |
| Tulajdonosok / tulajdoni hányad: | Vajda Attila – 16,67% tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.)<br>Vajdáné Csata Szilvia – 16,67 % tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.) |



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

---

|  |  |
|--|--|
|  | Vajda-Papír Kft. – 33,33 % tulajdoni részesedés és szavazati jog<br>(2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.)   |
|  | MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap – 33,33% tulajdoni<br>részesedés és szavazati jog (1027 Budapest, Kapás utca 6-12)  |
| A Társaság választott könyvvizsgálója: | BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  |
| A könyvvizsgálói feladatokat ellátja:  | Gaál Edmond<br>MKVK nyilvántartási szám: 007299  |
| Felügyelőbizottság:                    | A Társaságnál 2021.04.13-tól 3 tagú Felügyelőbizottság<br>működik. Megbízási jogviszonyuk határozatlan<br>időtartamú.  |
| Felügyelőbizottság tagjai:             | Tóth József (1138 Budapest, Népfürdő u. 13. 3.em.4/a.)<br>Kozma András (1021 Budapest, Budakeszi út 71.)<br>Tiziano Bianconcini (Via della Chiesa,4 – Marlia, 55014<br>Capannori (Lucca) - Italy |

### 1.2 SZÁMVITELI POLITIKA

#### 1.2.1 A számviteli politika főbb elemei, könyvvizsgálat

A Társaság könyveit és nyilvántartását a módosításokkal hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Törvény") és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti. A Törvény 2001. január 1-jén lépett hatályba. Mind a csatolt mérleg, mind az eredménykimutatás a 2023. január 1. és a 2023. december 31. közötti állapotot tükrözik, e dátumokkal végződő üzleti évekre vonatkozóan a Törvény előírásainak megfelelően készültek.

A Társaság számviteli politikájának fő célja a Törvényben - és annak módosításaiban - meghatározott előírások alkalmazásának szabályozása a megbízható és valós kép kialakítása érdekében. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkézelési, az eszközök és források értékelési, leltározási szabályzatait. A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valódiság, világosság, összemérés, folytonosság, következetesség, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

A Társaság éves beszámolót készít, a mérleg a Törvény 1. számú melléklete szerinti „A” változat alapján készül. Az eredménykimutatás formája a Törvény 2. számú melléklete szerinti összköltség eljárással megegyező formátumú, így az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az üzleti évben elszámolt értékesítés nettó árbevételének, az eszközök között állományba vett saját teljesítmények értékének, az egyéb bevételeknek, valamint az üzleti évben elszámolt anyagjellegű ráfordítások, személyi jellegű ráfordítások, értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítások együttes összegének különbözeteként kerül megállapításra. Mind a mérleg, mind az eredménykimutatás a Törvény 96.§-ának megfelelő adattartalommal készül.

Az éves beszámoló mérlegének fordulónapja 2023. december 31. A Társaság a mérlegkészítés időpontját a 2023. december 31-re végződő üzleti év esetében 2023. február 15-ben határozta meg.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő- csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

A Társaság a Törvény 155. § előírásai alapján könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálat díja 6.000.000 Ft a 2023. december 31-én végződő üzleti év vonatkozásában. A Társaság a tárgyév során könyvvizsgálaton kívül további szolgáltatást nem vett igénybe a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft-től.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős Éles Ildikó, nyilvántartása száma: 129533.

A Társaság a befektetett eszközöket, a forgóeszközöket bekerülési értéken értékeli, csökkentve azt az alkalmazott leírásokkal, növelve azt a visszaírás összegével. A Társaság értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutat ki.

### 1.2.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök beszerzési, illetve előállítási költségen, halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel történik minden állománycsoport esetében a várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az értékcsökkenés kezdetének időpontja az aktiválás napja, az amortizáció havi bontásban kerül elszámolásra, az eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik. A 100.000 forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzéskor azonnal leírásra kerülnek. Az immateriális javak és tárgyi eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

| Eszközök             | Hasznos élettartam (év) |
|----------------------|-------------------------|
| Immateriális javak   | 3 - 5                   |
| Épületek, építmények | 20 - 50                 |
| Műszaki berendezések | 3 - 33                  |
| Egyéb berendezések   | 2 - 25                  |

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket a bekerülés napjára érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi nyilvántartásba, kivéve a forintért vásárolt valutát és devizát, amely a fizetett összegben kerül a nyilvántartásba.

### 1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközöket az értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírásával növelt, valamint a külföldi devizában fennálló eszközök esetében a mérleg-fordulónapi értékeléséből származó, jelentősnek minősített árfolyam-különbözetek összegével korrigált beszerzési értékükön (költségükön) kell állományba venni (az előállítási költség ezen eszközcsoportnál nem értelmezhető.)

A gazdasági társaságban tulajdoni részesedést jelentő üzletrész esetében az alapító okiratban meghatározott alapításkori értéket kell beszerzési értéknek tekinteni. A tartósan adott kölcsönök bekerülési értéke a ténylegesen rendelkezésre bocsátott összeg.

### 1.2.4 Készletek

A Társaság készleteiről folyamatos nyilvántartást vezet. A saját termelésű készletek (késztermékek) esetében a bekerülési érték az átlagos (súlyozott) közvetlen önköltség, az önköltség utókalkulációval kerül meghatározásra. A vásárolt készletek esetében a bekerülési érték a beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár.

Amennyiben a saját termelésű és a vásárolt készletek bekerülési, illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan alacsonyabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értékük, akkor azokat a mérlegben a tényleges piaci értéken mutatjuk ki. Ebben az esetben a készletek értékét a különbözet értékvesztésként történő elszámolásával csökkentjük.

### 1.2.5 Vevőkövetelések értékelése

A Társaság az értékelési szabályzatában foglaltakkal megegyezően egyedi minősítés alapján (hitelbiztosítói minősítés, ügyvédi vélemény, felszámolóbiztosi vélemény, a vevőről rendelkezésre álló információ, egyedi megállapodások stb.) határozza meg a szükséges értékvesztés összegét.

### 1.2.6 Árfolyamkülönbözet elszámolása

A külföldi pénzügyi értékre szóló követeléseket és kötelezettségeket a bekerülés napján érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi nyilvántartásba a Társaság, kivéve a forintért vásárolt valutát és devizát, amely a fizetett összegben kerül a nyilvántartásba. A nyilvántartásainkban az üzleti



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

---

év során lezárult ügyleteken (követelések, kötelezettségek kiegyenlítése stb.) realizált árfolyamkülönbözet jellegétől függően a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai ill. egyéb bevételei között kerül folyamatosan elszámolásra.

Az év végi értékelés során a külföldi pénzürtékre szóló eszközök, illetve kötelezettségek forintértékének meghatározása az alábbiak szerint történik: a valuta, a deviza és a külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek az MNB december 31-én érvényes árfolyamán kerülnek átszámításra. Amennyiben az árfolyam különbség összevontan veszteség, akkor a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között, ha az árfolyam különbség összevontan nyereség, akkor a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kerül kimutatásra.

# VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

## 2. KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓHOZ

### 2.1 MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 2.1.1 Befektetett eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök mozgásának összefoglalása a 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

| Megnevezés            | Alapítás-<br>átszervezés<br>aktivált<br>értéke | Kísérleti<br>fejlesztés<br>aktivált értéke | Szellemi<br>termékek | Vagyoni<br>értelű jog | Immateriális<br>javak összesen |
|-----------------------|--|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Bruttó érték</b>   |  |  |                      |                       |                                |
| Nyitó                 | 0  | 0  | 0                    | 1 835                 | 1 835                          |
| Növekedés             | 0  | 0  | 0                    | 0                     | 0                              |
| Csökkenés             | 0  | 0  | 0                    | 0                     | 0                              |
| Átsorolás             | 0  | 0  | 0                    | 0                     | 0                              |
| Záró                  | 0  | 0  | 0                    | 1 835                 | 1 835                          |
| <b>Értékcsökkenés</b> |  |  |                      |                       |                                |
| Nyitó                 | 0  | 0  | 0                    | 575                   | 575                            |
| Növekedés             | 0  | 0  | 0                    | 581                   | 581                            |
| Csökkenés             | 0  | 0  | 0                    | 0                     | 0                              |
| Átsorolás             |  |  | 0                    | 0                     | 0                              |
| Záró                  | 0  | 0  | 0                    | 1 156                 | 1 156                          |
| <b>Nettó érték</b>    |  |  |                      |                       |                                |
| Nyitó                 | 0  | 0  | 0                    | 1 260                 | 1 260                          |
| Változás              | 0  | 0  | 0                    | -581                  | -581                           |
| Záró                  | 0  | 0  | 0                    | 679                   | 679                            |

adatok e Ft-ban

| Megnevezés            | Ingtatlanok<br>és<br>kapcsolódó<br>vagyoni<br>értékű<br>jogok | Műszaki<br>berendezések,<br>gépek,<br>járművek | Egyéb<br>berendezések,<br>gépek,<br>járművek | Beruházások | Beruházásokra<br>adott előleg | Tárgyi<br>eszközök<br>összesen |
|-----------------------|---|--|--|-------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Bruttó érték</b>   |   |  |  |             |                               |                                |
| Nyitó                 | 11 111 450  | 7 823 922                                      | 130 772                                      | 10 768 454  | 9 700 479                     | 39 535 077                     |
| Növekedés             | 10 358 748  | 13 763 178                                     | 55 368                                       | 13 414 468  | 124                           | 37 591 887                     |
| Csökkenés             | 0   | 0  | 0  | -24 177 295 | -9 700 479                    | 774                            |
| Záró                  | 21 470 198  | 21 587 100                                     | 186 140                                      | 5 627       | 124                           | 43 249 190                     |
| <b>Értékcsökkenés</b> |   |  |  |             |                               |                                |
| Nyitó                 | 2 266 449   | 1 054 726                                      | 85 399                                       | 0           | 0                             | 3 406 574                      |
| Növekedés             | 452 542   | 543 387  | 19 117                                       | 0           | 0                             | 1 015 046                      |
| Csökkenés             | 0   | 0  | 0  | 0           | 0                             | 0                              |
| Záró                  | 2 718 991   | 1 598 113                                      | 104 516                                      | 0           | 0                             | 4 421 620                      |
| <b>Nettó érték</b>    |   |  |  |             |                               |                                |
| Nyitó                 | 8 845 001   | 6 769 196                                      | 45 373                                       | 10 768 454  | 9 700 479                     | 36 128 503                     |
| Változás              | 9 906 207   | 13 219 791                                     | 36 251                                       | -10 762 827 | -9 700 355                    | 2 699 067                      |
| Záró                  | 18 751 208  | 19 988 987                                     | 81 624                                       | 5 627       | 124                           | 38 827 570                     |



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.1.2 Készletek

| Megnevezés                 | adatok e Ft-ban  |                   |                  |
|----------------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                            | 2022.12.31       | 2023-as változás  | 2023.12.31       |
| Anyagok                    | 2 157 817        | -203 184          | 1 954 633        |
| Késztermékek               | 1 865 375        | -1 555 169        | 310 206          |
| Áruk                       | 623 163          | -244 774          | 378 389          |
| Készletekre adott előlegek | 8 765            | 5 968             | 387 720          |
| <b>Összesen:</b>           | <b>4 655 120</b> | <b>-1 997 159</b> | <b>3 030 948</b> |

A késztermékek esetén technikai jellegű értékvesztés elszámolására került sor 2023-ban. Az alappapír önköltségbe beépülő energiaárainak felülvizsgálatára évente egyszer, év elején – az előző évi adatok és az esetleg már rendelkezésre álló következő évi szerződések alapján – kerül sor. Ez így történt 2023-ban is, viszont mivel az energiaárak 2022-ben nagyon magasak voltak, és kiszámíthatatlan volt az alakulásuk, így a magas energiaárak kerültek beépítésre az alappapír önköltségébe. Ennek következtében a 2023.12.31-én készleten lévő alappapír készletértéke jelentősen meghaladta a valós piaci értéket. Az így elszámolt értékvesztés összege 700 632 e Ft.

### 2.1.3 Követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések bemutatása:

| Megnevezés                 | adatok e Ft-ban  |                   |               |
|----------------------------|------------------|-------------------|---------------|
|                            | 2022.12.31       | 2023-as változás  | 2023.12.31    |
| Vajda Papír Kft            | 2 904 855        | -2 904 855        | 0             |
| Vajda-Papír Scandinavia AS | 0                | 96 928            | 96 928        |
| <b>Összesen:</b>           | <b>2 904 855</b> | <b>-2 807 927</b> | <b>96 928</b> |

A vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés mozgástáblája a következő:

| Megnevezés        | adatok e Ft-ban |              |   |                         |            |
|-------------------|-----------------|--------------|---|-------------------------|------------|
|                   | 2022.12.31      | Értékvesztés | Értékvesztés kivezetés (behajthatatlan követelés) | Értékvesztés visszairás | 2023.12.31 |
| Vevő értékvesztés | 1 570           | 0            | 0   | -40                     | 1 530      |

# VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

Az egyéb követelések 2022. és 2023. december 31-én a következők:

adatok e Ft-ban

| Megnevezés   | 2022.12.31     | 2023.12.31     |
|--|----------------|----------------|
| NAV - ÁFA  | 195 479        | 179 241        |
| Iparüzési adó ( Budapest,Dunaharaszti,Dunaföldvár) | 4 825          | 1 756          |
| Szállítói folyószámla túlfizetés                   | 9 644          | 13 958         |
| Kaució követelés                                   | 94             | 0              |
| Dolgozókkal szembeni követelések                   | 659            | 1 130          |
| Elszámolási TB-vel                                 | 2 265          | 3 394          |
| Társasági adó                                      | 0              | 8 227          |
| Innovációs hozzájárulás                            | 2 015          | 0              |
| II.ütem beruházás Fedezetkezelő követelés          | 169 028        | 0              |
| Egyéb követelés (Modus Vivendi)                    | 115 227        | 0              |
| Egyéb követelés                                    | 382            | 0              |
| Egyéb előlegek                                     | 3 025          | 44 784         |
| <b>Összesen</b>                                    | <b>502 643</b> | <b>252 490</b> |

## 2.1.4 Pénzeszközök

A pénzeszközök 2022. és 2023. december 31-én a következőképp alakultak:

adatok e Ft-ban

|                               | 2022.12.31    | 2023.12.31       |
|-------------------------------|---------------|------------------|
| Házipénztár HUF               | 280           | 5                |
| Devizás Bankszámlák egyenlege | 7 434         | 6 136            |
| HUF bankszámlák egyenlege     | 47 910        | 1 004 441        |
|                               | <b>55 624</b> | <b>1 010 582</b> |

A Társaság HUF, EUR és USD devizanemekben vezet bankszámlákat.

## 2.1.5 Aktív időbeli elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolása a 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

| Megnevezés                                   | 2022.12.31     | 2023.12.31       |
|--|----------------|------------------|
| Bérgyártás: Vajda Papír Kft.                 | 222 515        | 915 265          |
| Oktatási projekt támogatási bevétel 2023     | 28 873         | 254 718          |
| Energetikai válság támogatás                 | 200 125        | 0                |
| P8 konvertáló gép betanulási bér átterhelése | 16 120         | 0                |
| Alappapír értékesítés elhatárolása           | 0              | -1 020           |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>467 633</b> | <b>1 168 963</b> |



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

A költségek aktív időbeli elhatárolása a 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

| Megnevezés       | adatok e Ft-ban |              |
|------------------|-----------------|--------------|
|                  | 2022.12.31      | 2023.12.31   |
| Bérelti díj      | 0               | 232          |
| Felmentési bér   |                 | 1 618        |
| <b>Összesen:</b> | <b>0</b>        | <b>1 850</b> |

### 2.1.6 Saját tőke

A saját tőke elemeinek 2023. évi mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

| Megnevezés                  | adatok e Ft-ban  |                      |           |                           |                  |
|-----------------------------|------------------|----------------------|-----------|---------------------------|------------------|
|                             | 2022.12.31       | Fejlesztési tartalék | Növekedés | Tárgyévi adózott eredmény | Záró 2023.12.31  |
| Jegyzett tőke               | 6 000            |                      |           |                           | 6 000            |
| Tőke tartalék               | 5 579 043        |                      |           |                           | 5 579 043        |
| Eredménytartalék            | 51 120           | -536 057             | 919 041   |                           | 434 104          |
| Lekötött tartalék           | 788 672          | 536 057              |           |                           | 1 324 729        |
| Értékelési tartalék         | 0                |                      |           |                           | 0                |
| Adózott eredmény            | 919 041          |                      | -919 041  | 1 217 957                 | 1 217 957        |
| <b>Saját tőke összesen:</b> | <b>7 343 876</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>  | <b>1 217 957</b>          | <b>8 561 833</b> |

A Társaság 2021.04.13-án döntést hozott egy tőkebefektető cég bevonásáról, az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap (továbbiakban Befektető) személyében. Ezzel párhuzamosan a Tulajdonosok közül a Vajda Papír Kft is tőkeemelést hajtott végre.

Ennek keretében a jegyzett tőke 3.000 e Ft-ról 6.000 e Ft-ra emelkedett, melyből a Befektető 2.000 e Ft pénzbeli hozzájárulást, a Vajda Papír Kft pedig 1.000 e Ft nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást biztosított. A jegyzett tőke emelésén kívül a Tőketartalék megemelésére is sor került a következő formában: a Befektető 3.998.000 e Ft pénzbeli hozzájárulást, a Vajda Papír Kft pedig 1.581.043 e Ft nem vagyoni hozzájárulást teljesített. A Vajda Papír Kft nem vagyoni hozzájárulásának forrása a Társaság részére korábban nyújtott kölcsön volt. A tőkeemelés következtében bekövetkezett tulajdoni részesedés és szavazati arány változását a bevezető részben bemutattuk.

A Társaság a tervezett beruházásokra 2022 évben képzett lekötött tartalékot 2023-ban feloldotta 748.672 e Ft értékben a II. ütemű PM2 papírgép és infrastruktúra beruházás értékével kapcsolatban, melynek üzembehelyezésére és a Társasági adó szerinti értékcsökkenés értékében figyelembe veendő fejlesztési tartalék elszámolására 2023.04.01-én került sor.

Új beruházási tervekkel kapcsolatban további 1.284.729 e Ft lekötött tartalék képzésére került sor párhuzamosan a Társasági adó kalkulációban az adóalap csökkentő tételek közé beállított fejlesztési tartalékkal. Ezen kívül a Saját tőkén belül a 2022 évi adózott eredmény Eredménytartalékba történő átvezetése valósult meg.

## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.1.7 Céltartalék

A Társaság a 2023. gazdasági évben céltartalékot képzett a munkavállalói bónuszokkal kapcsolatos várható kötelezettségekre 5.296 e Ft értékben, munkaügyi perrel kapcsolatosan 3.150 e Ft, és az üvegházhatású gázok kötelező vásárlási kvótája miatti jövőbeni költségekre 242.708 e Ft értékben.

| Megnevezés                              | 2022.12.31     | Képzés         | Feloldás        | adatok e Ft-ban<br>2023.12.31 |
|---|----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| Céltartalék a várható kötelezettségekre | 7 290          | 8 446          | -7 290          | 8 446                         |
| Céltartalék a jövőbeni költségekre      | 242 708        | 389 184        | -242 708        | 389 184                       |
| <b>Összesen:</b>                        | <b>249 998</b> | <b>397 630</b> | <b>-249 998</b> | <b>397 630</b>                |

### 2.1.8 Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság Hátrasorolt kötelezettséggel nem rendelkezik.

### 2.1.9 Hosszú lejáratú kötelezettségek

| Megnevezés  | 2022.12.31        | adatok e Ft-ban<br>2023.12.31 |
|---|-------------------|-------------------------------|
| VAJDA-PAPÍR Kft. - hosszú lejáratú kölcsönök        | 18 329 031        | 18 927 925                    |
| VAJDA-PAPÍR Kft. - bérleti díj kaució               | 81 724            | 81 724                        |
| Kölcsön magánszemély tulajdonostól ( Vajda Attila ) | 99 859            | 99 859                        |
| <b>Összesen:</b>                                    | <b>18 510 614</b> | <b>19 109 508</b>             |

A Vajda Papír Kft-től felvett hosszú lejáratú kölcsön változásának magyarázatát a lenti tábla mutatja:

| Megnevezés                           | adatok e Ft-ban<br>Érték |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Nyitóegyenleg                        | 18 510 614               |
| Kamatelőírás szerződés szerint       | 646 299                  |
| Devizás kölcsön év végi átértékelése | -47 405                  |
| <b>Záróegyenleg</b>                  | <b>19 109 508</b>        |

### 2.1.10 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

| Megnevezés  | 2022.12.31       | adatok e Ft-ban<br>2023.12.31 |
|---|------------------|-------------------------------|
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból ( szállítók) | 8 910 247        | 1 841 005                     |
| <b>Összesen:</b>  | <b>8 910 247</b> | <b>1 841 005</b>              |

A szállítókkal szembeni kötelezettségek értéke jelentősen, nominális értékben 7.069.242 e Ft-tal csökkent. Ezt főként az energiahordozók árának normalizálódása és a beruházási szállítók jelentős csökkenése idézte elő.



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.1.11 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

adatok e Ft-ban

| Megnevezés                                      | 2022.12.31    | 2023.12.31       |
|---|---------------|------------------|
| VAJDA-PAPÍR Kft. kölcsöntartozás                | 22 965        | 1 041 873        |
| VAJDA-PAPÍR Kft. szállítói tartozás             | 12 959        | 684 914          |
| VAJDA-PAPÍR Kft. egyéb tartozás                 | 80            | 0                |
| Vajda Papir Scandinavia A.S. szállítói tartozás | 0             | 367              |
| <b>Összesen:</b>                                | <b>36 004</b> | <b>1 727 154</b> |

### 2.1.12 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években a következők:

adatok e Ft-ban

| Megnevezés   | 2022.12.31     | 2023.12.31     |
|--|----------------|----------------|
| Munkavállalókkal szembeni kötelezettség            | 94 037         | 106 920        |
| Letiltások munkavállalóktól                        | 804            | 839            |
| Vevői folyószámla túlfizetés                       | 127            | 798            |
| Iparűzési adó Dunaföldvár                          | 0              | 125 079        |
| NAV - Innovációs hozzájárulás                      | 0              | 19 474         |
| NAV - TAO  | 10 571         | 0              |
| NAV - SZJA   | 20 578         | 25 372         |
| NAV - Szociális hozzájárulási adó                  | 18 157         | 21 907         |
| NAV - Nyugdíjjárulék                               | 157            | 218            |
| NAV - Társadalombiztosítási járulék                | 25 230         | 28 045         |
| NAV - Rehabilitációs hozzájárulás                  | 4 140          | 5 220          |
| NAV - Környezetvédelmi termékdíj                   | 442            | 0              |
| NAV - Egyéb költségvetési befizetési kötelezettség | 58             | 35             |
| Egyéb rövidlejáratú kötelezettség                  | 0              | 615            |
| Egyéb társadalombiztosítási kötelezettség          | 775            | 1 039          |
| <b>Összesen:</b>                                   | <b>175 076</b> | <b>335 561</b> |

## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.1.13 Passzív időbeli elhatárolások

A költségek passzív időbeli elhatárolása a 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

| Megnevezés                                    | adatok e Ft-ban |                |
|---|-----------------|----------------|
|   | 2022.12.31      | 2023.12.31     |
| Könyvvizsgálat és transzferár tanácsadás díja | 3 850           | 4 100          |
| VPP szolgáltatási díj                         | 178 428         | 238 102        |
| Egyéb szolgáltatás díja                       | 22 279          | 281            |
| Vajda-Papír bérleti díj                       | 0               | 199 700        |
| Bérleti díj                                   | 0               | 2 120          |
| Vízkészlet járulék                            | 0               | 6 858          |
| EPR díj                                       | 0               | 11 149         |
| Rezsi költség                                 | 0               | 5 779          |
| Vajda Holding GmbH                            | 0               | 22 201         |
| Egyéb   | 704             | 0              |
| <b>Összesen:</b>                              | <b>205 261</b>  | <b>490 290</b> |

A halasztott bevételek passzív időbeli elhatárolása a 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

| Megnevezés                                 | adatok e Ft-ban  |                   |
|--|------------------|-------------------|
|  | 2022.12.31       | 2023.12.31        |
| Beruházásra kapott fejlesztési támogatások | 9 343 574        | 11 943 181        |
| ÜHG kibocsátási kvóta                      | 253 406          | 260 392           |
| <b>Összesen:</b>                           | <b>9 596 980</b> | <b>12 203 573</b> |

A halasztott bevételek között az eszközberuházásokhoz kapcsolódóan kapott fejlesztési támogatások szerepelnek, melyeknek feloldása az eszközök bekerülési értéke támogatással arányos részének költségkénti (értékcsökkenési leírás) elszámolása évében történik.

Új halasztott bevétel elhatárolási elemként jelenik meg 2021 óta az üvegházhatású gázok kibocsátási kvótájának jogszabály szerinti ingyenes részével kapcsolatosan képzett elhatárolás. A mérésekkel alátámasztott kalkuláció alapján az ingyenes kvóta értékét készletként mutatjuk ki az egyéb bevételekkel szemben, melyet el is határolunk a halasztott bevételek közé. A készlet megszüntetése (kvázi értékesítése) és párhuzamosan a halasztott bevétel feloldása a tárgyévet követő évben, a kvóta ingyenes beszolgáltatásakor történik.



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.2 EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 33.688.368 e Ft, ebből az összegből a Társaság 28.672.860 e Ft-ot kapcsolt féllel (Vajda-Papír Kft., Vajda-Papír Scandinavia AS) szemben realizált.

2023. évben a Társaság export árbevétele 5.853.605 e Ft volt, melynek területi megoszlása a következő:

adatok e Ft-ban

| Földrajzi régiók    | Országkód | Export árbevétel |
|---------------------|-----------|------------------|
| AUSZTRIA            | AT        | 10 289           |
| BOSZNIA-HERCEGOVINA | BA        | 6 982            |
| CSEH KÖZTÁRSASÁG    | CZ        | 36 505           |
| EGYESÜLT KIRÁLYSÁG  | GB        | 3 459 831        |
| FRANCIAORSZÁG       | FR        | 17 528           |
| LENGYELORSZÁG       | PL        | 421 941          |
| NORVÉGIA            | NO        | 1 060 763        |
| OLASZORSZÁG         | IT        | 245 828          |
| ROMÁNIA             | RO        | 142 203          |
| SZLOVÁKIA           | SK        | 442 591          |
| UKRAJNA             | UA        | 9 144            |
| <b>Összesen:</b>    |           | <b>5 853 605</b> |

2023. nyarán megkezdődött a II. ütemben megvalósított P2 papírgép próbaüzeme, amely során az értékesíthető, kiváló minőségű alappapír mennyiség folyamatos növekedést mutatott. Ez adott lehetőséget arra, hogy a Társaság kapcsolt vállalkozásának, a Vajda Papír Kft-nek már a teljes alappapír igényét ki tudja elégíteni és e mellett megkezdje a harmadik, független felek felé történő értékesítést is. Ennek hatása jelenik meg az értékesítés belföldi nettó értékének növekedésében és az export árbevétel megjelenésében.

#### 2.2.2 Egyéb bevételek

A 2022. és a 2023. december 31-ére végződő üzleti években az egyéb bevételek értéke a következő:

adatok e Ft-ban

| Megnevezés   | 2022.12.31     | 2023.12.31       |
|--|----------------|------------------|
| NGM fejlesztési támogatás  | 152 373        | 257 818          |
| Tb kifizetőhelyi támogatás, oktatási és energetikai válság támogatás | 229 215        | 26 095           |
| Utólag kapott pénzügyi engedmény                                     | 62 799         | 46 122           |
| Készletek leltártöbblete   | 221 034        | 155 842          |
| Céltartalék felhasználás   | 125 402        | 249 998          |
| Elévült kötelezettség miatti bevétel                                 | 0              | 125 919          |
| Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevétel                         | 0              | 165 201          |
| Különféle egyéb bevételek  | 5 904          | 864              |
| <b>Egyéb bevételek:</b>  | <b>796 727</b> | <b>1 027 859</b> |

## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

adatok e Ft-ban

| Megnevezés                                  | 2022.12.31        | 2023.12.31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Anyagköltség                                | 24 944 087        | 25 431 374        |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke          | 739 662           | 1 323 361         |
| Egyéb szolgáltatások értéke                 | 11 056            | 22 159            |
| Eladott áruk beszerzési értéke              | 677 351           | 518 673           |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 3 735             | 605               |
| <b>Anyagjellegű ráfordítások:</b>           | <b>26 375 891</b> | <b>27 296 172</b> |

### 2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

A 2022. és a 2023. december 31-ére végződő években a személyi jellegű ráfordítások és a létszám adatok a következők:

adatok e Ft-ban

| Megnevezés                           |         | 2022.12.31       | 2023.12.31       |
|--------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| Béreköltség                          | eFt-ban | 1 109 046        | 1 744 799        |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések   | eFt-ban | 78 654           | 132 598          |
| Bérfelárak                           | eFt-ban | 162 995          | 241 544          |
| <b>Személyi jellegű ráfordítások</b> |         | <b>1 350 695</b> | <b>2 118 941</b> |
| Fizikai foglalkozásúak               | fő      | 133              | 174              |
| Szellemi foglalkozásúak              | fő      | 30               | 36               |
| <b>Átlagos állományi létszám</b>     |         | <b>163</b>       | <b>210</b>       |

Az átlagos állományi létszámban a tartósan távollévők létszámát nem szerepeltetjük.

A vezető tisztségviselő tárgyévre vonatkozó járandósága 6.000.000 Ft.

A felügyelő bizottság tagjai semminemű járandóságban nem részesültek.

A Társaság a tárgyév során nem folyósított előleget, kölcsönt a vezető tisztségviselője és a felügyelőbizottság bármely tagja részére.



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

### 2.2.5 Egyéb ráfordítások

A 2022. és a 2023. december 31-ére végződő években az egyéb ráfordítások a következők:

| Megnevezés  | adatok e Ft-ban |                  |
|---|-----------------|------------------|
|   | 2022.12.31      | 2023.12.31       |
| Építményadó   | 36 357          | 36 357           |
| Telekadó  | 1 633           | 1 633            |
| Iparűzési adó   | 31 187          | 154 510          |
| Innovációs járulék                                    | 4 682           | 23 213           |
| Környezetvédelmi termékdíj                            | 5 135           | 6 848            |
| Céltartalékképzés várható kötelezettségekre           | 249 998         | 397 630          |
| ÜHG kibocsátási egység beszolgáltatásának ráfordítása | 68 689          | 251 760          |
| Hiányzó készletek könyv szerinti értéke               | 213 237         | 236 419          |
| Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok                 | 10 763          | 85 166           |
| Készletek értékvesztése                               | 0               | 700 632          |
| ERP díj   | 0               | 21 441           |
| Vízkészlet járulék                                    | 0               | 13 816           |
| Különféle egyéb ráfordítások                          | 5 966           | 2 732            |
| <b>Összesen:</b>                                      | <b>627 647</b>  | <b>1 932 157</b> |

Az egyéb ráfordítások összege a 2.1.2 Készletek pontban már jelzett alappapírra elszámolt értékvesztés okozza, melynek összege 700 632 e Ft, valamint az ÜHG kibocsátási egység beszolgáltatás ráfordításának az emelkedése 183 071 e Ft.

### 2.2.6 Pénzügyi műveletek eredménye

A 2022. és a 2023. december 31-ére végződő években a pénzügyi műveletek eredménye a következő tételekből tevődik össze:

| Megnevezés  | adatok e Ft-ban  |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 2022.12.31       | 2023.12.31       |
| Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf.nyeresége  | 1 242 611        | 753 385          |
| Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek       | 46               | 4 386            |
| <b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>                         | <b>1 242 657</b> | <b>757 771</b>   |
| Fizetendő kamatok   | 366 930          | 599 354          |
| Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf.vesztesége | 435 626          | 419 619          |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>                      | <b>802 556</b>   | <b>1 018 973</b> |
| <b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>                         | <b>440 101</b>   | <b>-261 202</b>  |



## 2.2.7 Társasági adó levezetése 2023.12.31 ( adatok e Ft-ban )

| Adózás előtti eredmény  |          | 1 217 957        |
|---|----------|------------------|
| <b>Adóalap csökkentő tételek</b>  |          | <b>2 642 107</b> |
| a korábbi adóévek <b>elhatárolt veszteségéből</b> az adózó döntése szerinti összeg  | 7.§(1)a  | -                |
| a kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre képzett <b>céltartalék felhasználása</b> miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg  | 7.§(1)b  | 249 998          |
| <b>értékcsökkenési leírás</b> ként az 1. és 2. számú mellékletben foglalt előírások szerint az adóévre megállapított összeg, továbbá az immateriális jószág, a tárgyi eszköz állományból bármely jogcímen történő kivezetésekor a forgóeszközök közé való átsorolásakor az eszköz számított nyilvántartási értékének a készletre vett hulladékanyag, haszonanyag értékét meghaladó része, feltéve minden esetben, hogy az eszköz értékcsökkenését az adózó a számvitelről szóló törvény szerint az adózás előtti eredmény terhére számolta el | 7.§(1)d  | 1 107 228        |
| az eredménytartaléknak az adóévben lekötött tartalékba átvezetett és az adóév utolsó napján lekötött tartalékként kimutatott összege, de legfeljebb az adóévi adózás előtti nyereség összege és legfeljebb adóévenként 10 milliárd forint (a továbbiakban: <b>fejlesztési tartalék</b> ), figyelemmel a (15) bekezdésben foglaltakra  | 7.§(1)f  | 1 284 729        |
| a követelésre az adóévben <b>visszaírt értékvesztés</b> , a követelés bekerülési értékéből a <b>behajthatatlanná vált rész</b> , valamint a követelés átruházásakor, <b>kiegészítések</b> kor, <b>beszámításakor elszámolt bevétel</b> , de legfeljebb a nyilvántartott értékvesztés  | 7.§(1)n  | 40               |
| <b>Adóalap növelő tételek</b>   |          | <b>1 424 150</b> |
| kettős könyvvitelt vezető adózónál a várható kötelezettségekre és a jövőbeni költségekre <b>képzett céltartalék</b> , céltartalékot növelő összeg következtében az adóévben elszámolt ráfordítás  | 8.§(1)a  | 397 630          |
| az adóévben terv szerinti <b>értékcsökkenési leírás</b> ként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, továbbá az immateriális jószág, a tárgyi eszköz állományból bármely jogcímen történő kivezetésekor vagy a forgóeszközök közé való átsorolásakor, az eszköz könyv szerinti értékének a készletre vett hulladékanyag, haszonanyag értékét meghaladó része, feltéve minden esetben, hogy az eszköz értékcsökkenését az adózó a számvitelről szóló törvény szerint az adózás előtti eredmény terhére számolta el               | 8.§(1)b  | 1 015 627        |
| a jogerős határozatban megállapított <b>bírság</b> , továbbá az adózás rendjéről, továbbá a társadalombiztosításról szóló törvények szerinti <b>jogkövetkezményekből</b> adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege, kivéve, ha önellenőrzéshez kapcsolódik   | 8.§(1)e  | 10 655           |
| az adóévben <b>követelésre elszámolt értékvesztés összege</b>   | 8.§(1)gy |                  |



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

|  |         |     |
|--|---------|-----|
| az a költségként, ráfordításként elszámolt, az adózás előtti eredmény csökkenéseként számításba vett összeg - ideértve az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását is -, amely nincs összefüggésben a vállalkozási, a bevételszerző tevékenységgel, különös tekintettel a 3. számú mellékletben foglaltakra, | 8.§(1)d | 238 |
|--|---------|-----|

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
| <b>Adóalap</b>                                     |                 | - |
| <b>Számított társasági adó</b>                     | 9%              | - |
| <b>Számított társasági adó</b>                     | 19%             | - |
| <b>Számított társasági adó összesen</b>            |                 | - |
| <b>Figyelembe vehető elméleti adókedvezmények</b>  | <b>23.§ (3)</b> | - |
| <b>Figyelembe vehető tényleges adókedvezmények</b> | <b>23.§ (3)</b> | - |
| <b>Adókedvezmények</b>                             |                 | - |

|   |       |   |
|---|-------|---|
| (1) A hitelszerződés (ideértve a pénzügyi lízinget is) megkötése adóévének utolsó napján <b>kis- és középvál-lalkozásnak minősülő adózó</b> a 2000. december 31-ét követően megkötött hitelszerződés alapján tárgyi eszköz beszerzéséhez, előállításához pénzügyi intézménytől igénybe vett, és kizárólag e célra felhasznált <b>hitel</b> (ideértve a felhasznált hitel visszafizetésére igazoltan felvett más hitel) <b>kamata után adókedvezményt vehet igénybe.</b> | 22/A. | - |
| Látványcsapatsport közvetlen támogatása   | 22/C. | - |

|                                   |  |       |
|-----------------------------------|--|-------|
| <b>Számított társasági adó</b>    |  | -     |
| <b>Befizetett adóelőleg</b>       |  | 8 227 |
| <b>Bevalláskor fizetendő adó:</b> |  | -     |

### Minimumadó

|                       |    |                   |
|-----------------------|----|-------------------|
| <b>Összes bevétel</b> |    | <b>35 473 998</b> |
| <b>Adóalap</b>        | 2% | <b>709 480</b>    |
| <b>Minimumadó</b>     | 9% | <b>63 853</b>     |

Nyilatkozatot tesz?

Nem

|                                |  |   |
|--------------------------------|--|---|
| <b>Kalkulált társasági adó</b> |  | - |
|--------------------------------|--|---|

### 2.3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

#### 2.3.1 Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzet bemutatása

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatása az 1. számú mellékletben található meg.

#### 2.3.2 Tájékoztatás kötvénykibocsátás garantőri pozíciójáról

A Vajda Papír Kft. 2020. november 16 -án 11,2 milliárd Ft értékben kötvényt bocsátott ki és a Vajda Real Estate Kft. ennek a kötvény sorozatnak a garantőre. A kötvény 10 éves futamidejű, fix kamatozású, az 5. évtől 10 % -kal amortizálódó, majd a 10. év végén a maradék 50 % is törlesztésre kerül.

A Vajda Papír Kft. 2021.05.13-án 9,9 milliárd Ft értékben „zöld” kötvényt bocsátott ki , melynek szintén a Vajda Real Estate Kft. a garantőre. A kötvény szintén 10 éves futamidejű, fix kamatozású, az 5. évtől 10 % -kal amortizálódó, majd a 10. év végén a maradék 50 % is törlesztésre kerül.

#### 2.3.3 Környezetvédelemmel kapcsolatos tájékoztató adatok

A Vajda Papír Kft. 2021. május 13-án az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében zöld kötvényt bocsátott ki, amelyből befolyó összeg a Vajda Real Estate Kft. zöld beruházásának az egyik forrása hitelnyújtás formájában. A kötvénykibocsátás során kidolgozásra került a Zöld Kötvény Keretrendszer.

2021. május 10-én a Sustain Advisory S.r.l. minősítő cég a nemzetközi standardoknak és magyar szabályozásnak is megfelelően elfogadta a Társaság/Cégcsoport Zöld Kötvény Keretrendszerét.

Az EU zöld kötvényeiből származó forrásoknak olyan „zöld projekteket” kell finanszírozniuk, amelyek összhangban vannak az EU taxonómiájában meghatározott követelményekkel. Ez azt jelenti, hogy a zöld projekteknak:

i. Jelentősen hozzá kell járulniuk az EU taxonómiai rendelete hat környezeti célkitűzésének legalább egyikéhez:

1. éghajlatváltozás mérséklése;
2. éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás;
3. víz- és tengeri erőforrások fenntartható használata és védelme;
4. átállás a körforgásos gazdaságra;



## VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

---

5. szennyezés megelőzése és ellenőrzése;

6. a biológiai sokféleség és az ökoszisztémák védelme és helyreállítása.

ii. Nem sérthetik jelentősen ezen célok egyikét sem;

iii. Összhangban kell lenniük az emberi és munkavállalói jogi előírásokra vonatkozó minimális biztosítékokkal;

iv. Összhangban kell lenniük az EU által ajánlott technikai vizsgálati kritériumokkal.

Zöld minősítésű kötvény források csak karbonsemleges, fenntartható környezet- és klímavédelmi célok közvetlen megvalósulását, vagy azok megvalósulását közvetett módon elősegítő, a környezetre ártalmas hatást nem gyakorló célokra fordíthatók.

A zöld források új, vagy meglévő projektek részben, vagy egészben történő finanszírozására, illetve refinanszírozására használhatók.

Vajda Papír Kft. teljesíti a fenti feltételeket a Vajda Real Estate Kft. beruházása során. A 2018-ban megvalósult alappapír gyártó üzem beruházás II. ütemének megvalósítása a kötvény garantőre (Vajda Real Estate Kft.) által az integrált higiéniai papírgyártás és feldolgozás megteremtése érdekében, ezen belül a Vajda-Papír Cégcsoport teljes alapanyag ellátottságának csoporton belüli biztosítottasága eléréséhez. A II. ütemben megvalósuló alappapír gyártó gépen a konyhai papírtörelő, papírzsebkendő és papírszalvéta alapanyagának gyártása fog történni.

A Keretrendszernek megfelelően, a folyamatban lévő beruházás, valamint az elérni kívánt környezetvédelmi hatások az alábbiak szerint rendszerezve kerültek a Zöld kötvény keretrendszerben rögzítésre.

- Megújuló energia kizárólagos használata
- A hazai környezetvédelmi előírásoknak történő megfelelés: Egységes Környezethasználati Engedély megléte (IPPC, Integrated Pollution Prevention and Control, Industrial Emissions Directive – IED).
- Alacsonyabb energia fogyasztású és/vagy alacsonyabb üvegház hatású gázokat kibocsátó, valamint alacsonyabb szennyező anyag kibocsátással működő berendezések, gépek használata
- Szállításhoz kapcsolódó energiafogyasztás csökkentése az alappapír helyi előállításával.
- Környezetvédelmi szempontból fenntartható gazdálkodás
- az élő természeti erőforrások védelme, fenntartható erdőgazdálkodás

A Cégcsoport konkrét Zöld Stratégiai Céljai a beruházás megvalósítását követően:

- vízfelhasználás csökkentése kevesebb, mint 5,5 m<sup>3</sup>/ tonnára a termelt papírmennyiségre vetítve
- az energiafogyasztás csökkentése kevesebb, mint 2800 kWh/ tonnára a termelt papírmennyiségre vetítve
- a megújuló energia használatának növelése 50 %-ra
- Széndioxid kibocsátás csökkentése azzal, hogy csökken a szállítási távolság az alappapírgyártás Dunaföldváron való termelésével.

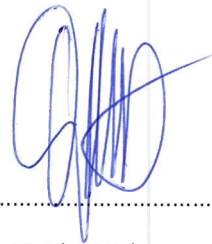
A Vajda Papír Kft. a Zöld Kötvény Keretrendszerének kidolgozása mellett felállított 2021. május 7-én egy önálló Zöld Bizottságot, amely a zöld kötvény források felhasználásán túl a Csoport jövőbeni fenntarthatósági törekvéseit is felügyeli. A Zöld Bizottság rendelkezik működési szabályzattal, ahol részletezésre kerül a Bizottság célja és feladata, továbbá rendszeresen ülésezik.

A Társaság cégcsoportjának tulajdonosai és menedzsmentje elkötelezett a fenntartható fejlődési célokat szem előtt tartó felelős gazdálkodásban, minden döntésében kiemelkedő szerepe van a környezettudatos gondolkodásnak.

*2.3.4 Kivételes nagyságú és előfordulású gazdasági események bemutatása*

A Társaságnak a tárgyév során kivételes nagyságú és előfordulású bevétele, költsége, ráfordítása nem volt.

Kelt.: Budapest, 2024. április 16.



Vajda Attila  
ügyvezető igazgató



# VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évrre

## CASH FLOW-KIMUTATÁS

|             |  | adatok e Ft-ban                         |  |
|-------------|--|---|--|
|             |  | Előző év<br>2022.01.01 -<br>2022.12.31. | Tárgyév<br>2023.01.01 -<br>2023.12.31. |
| <b>I.</b>   | <b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás<br/>(Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>        | <b>6 235 037</b>                        | <b>2 129 158</b>                       |
| 1.a         | Adózás előtti eredmény (+, -)  | 930 789                                 | 1 217 957                              |
|             | Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás   | 217                                     | 374                                    |
| 1.b         | Korrekciók az adózás előtti eredményben ±  | -152 381                                | -257 806                               |
| 1.          | Korrigált adózás előtti eredmény ±   | 778 408                                 | 960 151                                |
| 2.          | Elszámolt értékcsökkenés és amortizáció +  | 605 787                                 | 1 015 627                              |
| 3.          | Elszámolt értékvesztés és visszairás ±   | -6 185                                  | 781 317                                |
| 4.          | Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete ±   | 124 596                                 | 147 632                                |
| 5.          | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±   | 0                                       | 0                                      |
| 6.          | Szállítói kötelezettség változása ±  | 5 805 197                               | -7 069 242                             |
| 7.          | Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±   | 127 416                                 | 2 503 329                              |
| 8.          | Passzív időbeli elhatárolások változása ±  | 159 323                                 | 656 934                                |
| 9.          | Vevőkövetelés változása ±  | -299 755                                | -64 305                                |
| 10.         | Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±   | -667 818                                | 3 900 895                              |
| 11.         | Aktív időbeli elhatárolások változása ± *  | -380 184                                | -703 180                               |
| 12.         | Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -  | -11 748                                 | 0                                      |
| 13.         | Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -   | 0                                       | 0                                      |
| <b>II.</b>  | <b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás<br/>(Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b> | <b>-6 285 866</b>                       | <b>-3 714 207</b>                      |
| 14.         | Befektetett eszközök beszerzése -  | -6 285 866                              | -3 714 207                             |
| 15.         | Befektetett eszközök eladása +   | 0                                       | 0                                      |
| 16.         | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +   | 0                                       | 0                                      |
| 17.         | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -   | 0                                       | 0                                      |
| 18.         | Kapott osztalék, részesedés +  | 0                                       | 0                                      |
| <b>III.</b> | <b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás<br/>(Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>   | <b>0</b>                                | <b>2 587 425</b>                       |
| 19.         | Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +   |   | 0                                      |
| 20.         | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +                                 |   | 0                                      |
| 21.         | Hitel és kölcsön felvétele +   |   | 0                                      |
| 22.         | Véglegesen kapott pénzeszköz +   |   | 2 587 425                              |
| 23.         | Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -  |   | 0                                      |
| 24.         | Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -  |   | 0                                      |
| 25.         | Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -   |   | 0                                      |
| 26.         | Véglegesen átadott pénzeszköz -  |   | 0                                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>  | <b>-50 829</b>                          | <b>1 002 376</b>                       |
| 27.         | Devizás pénzeszközök ártértékelése +   | 83320                                   | -47 418                                |
| <b>V.</b>   | <b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>   | <b>32 491</b>                           | <b>954 958</b>                         |
|             | Pénzeszközök év elején   | 23 133                                  | 55 624                                 |
|             | Pénzeszközök év végén  | 55 624                                  | 1 010 582                              |
|             | Pénzeszközök változása   | 32 491                                  | 954 958                                |

# VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2023. december 31-én végződő üzleti évre

## 1.számú melléklet

### A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatói

| Mutató megnevezése                 | Mutató számítása                      | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| Tőkeszerkezeti mutató              | Saját tőke / Kötelezettségek          | 26,58%     | 37,20%     |
| Saját tőke és jegyzett tőke aránya | Saját tőke / Jegyzett tőke            | 122398%    | 142697%    |
| Befektetett eszközök fedezettsége  | Saját tőke / Befektetett eszközök     | 20,33%     | 22,05%     |
| Vagyonszerkezet                    | Befektetett eszközök / Forgóeszközök  | 428,55%    | 814,40%    |
| Befektetett eszközök aránya        | Befektetett eszközök / Mérlegfőösszeg | 80,24%     | 86,73%     |

### Jövedelmezőségi mutatók

| Mutató megnevezése              | Mutató számítása                                   | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|---------------------------------|--|------------|------------|
| Árbevételarányos üzemi eredmény | Üzemi tev.eredménye / Értékesítés nettó árbevétele | 1,80%      | 4,39%      |
| Tőkearányos adózott eredmény    | Adózott eredmény / Saját tőke                      | 12,51%     | 14,23%     |
| Eszközhatékonyság               | Adózott eredmény / Teljes eszközállomány           | 2,04%      | 2,72%      |

### Likviditási mutatók

| Mutató megnevezése          | Mutató számítása   | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Likviditási mutató          | Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek             | 0,92       | 1,22       |
| Likviditási gyorsráta       | Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek | 0,41       | 0,44       |
| Készpénz likviditási mutató | Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek              | 0,01       | 0,26       |
| Nettó működő tőke           | Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek (ezer Ft)   | -690 667   | 858 596    |