



ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

**A BAYER CONSTRUCT Zrt. 2021. évi konszolidált mérlegéhez és
eredménykimutatásához**

Fordulónap: 2021. december 31.

Beszámolási időszak: 2021. január 01. - 2021. december 31.

Sóskút, 2022. június 30.

.....
A gazdálkodó képviselője

I. AZ ANYAVÁLLALAT ÉS A LEÁNYVÁLLALATOK BEMUTATÁSA, FŐBB ADATAIK, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖR KIALAKÍTÁSA

Az anyavállalat bemutatása:

A Társaság neve és címe:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. 2038 Sóskút, Ipari Park Bolyai János utca 15
A Társaság átalakulásának időpontja:	2015. szeptember 30.
A Társaság jogelődje a BAYER CONSTRUCT Kft.	
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-10-041530, 2015/09/07
A Társaság jegyzett tőkéje:	1 000 000 e Ft, amely 9 db 100.000 E Ft névértékű „A” sorozatú, továbbá 9 darab 10.000 E Ft névértékű „B” sorozatú és 10 darab 1.000 E Ft névértékű „C” sorozatú – összesen 28 darab és 1.000.000 E Ft összesített névértékű – névre szóló törzsrészevényből áll
A Társaság KSH besorolási száma:	25343007 – 4120 – 114 – 13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Lakó- és nem lakó épület építése
Cégjegyzésre jogosult:	Balázs Attila (Igazgatóság elnöke) 2049 Diósd, Pipacs utca 12 képviselő módja: önálló Farkas Gábor 2011 Budakalász, Kőbányai út 9/C. képviselő módja: együttes Józsa István 8000 Székesfehérvár, Zsombolyai utca 1. képviselő módja: együttes Nemes István Róbert 8226 Alsóörs, Felsőmáli utca 1. képviselő módja: együttes
A beszámoló elkészítéséért felelős személy:	Lukács Kinga Mérlegképes regisztrációs szám: 184392
A Társaság könyvvizsgálója:	Mazars Kft 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8 2.em Kamarai bejegyzés szám: 000220
Személyében felelős könyvvizsgáló:	Benedek Zoltán László Kamarai bejegyzés szám: 007317
A Társaság 2021. december 31-i összevont (konszolidált) éves beszámolóját az anyavállalat könyvvizsgálója hitelesítette. A könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló auditálásért 3 300 eFt + áfa díjazásban részesült.	

A konszolidálásba bevont társaságok a következők:

1./ A Társaság neve és címe:	BATHOLDER Kft. 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2019/09/30
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-201464, 2019/09/02
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.- 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	637 000 eFt, 100 %-ban konszolidáltuk
A Társaság KSH besorolási száma:	27051401-6420-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Vagyonkezelés (holding)
2./ A társaság neve és címe:	Bayer Development Kft. 2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2018/06/18
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-197420, 2016/09/07
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	1 575 079 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma:	25739318-6820-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
3./ A Társaság neve és címe:	BAY-IRON Kft. 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 5.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2016/05/04
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-181483, 1996/06/04
Szavazati arány:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	112 000 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A Társaság KSH besorolási száma:	12107850-6810-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

4./ A Társaság neve és címe: **BAYER Property Zrt.**
2038 Sósút, Bolyai János utca 15.

A Társaság alapításának időpontja: 2019/07/10

A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-10-041948, 2019/07/26

Tulajdonosi szerkezet: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100%

A Társaság jegyzett tőkéje: 5 000 eFt, 100 %-ban konszolidáltuk

A Társaság KSH besorolási száma: 26798008-6420-114-13

A Társaság fő tevékenységi köre: Vagyonkezelés (holding)

5./ A Társaság neve és címe: **EDUVA-SZÉK Kft.**
2038 Sósút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.

A Társaság vásárlásának időpontja: 2018/10/25

A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-09-171413, 2014/07/30

Tulajdonosi szerkezet: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100%

A Társaság jegyzett tőkéje: 900 000 eFt, 100 %-ban konszolidáltuk

A Társaság KSH besorolási száma: 25001149-5590-113-13

A Társaság fő tevékenységi köre: Egyéb szálláshely-szolgáltatás

6./ A társaság neve és címe: **Kvarchomok Kft.**
2038 Sósút, hrsz. 081/4.

A Társaság vásárlásának időpontja: 2021/03/31

A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-09-074710, 1997/06/26

Tulajdonosi szerkezet: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.- 100 %

A Társaság jegyzett tőkéje: 114 562 eFt, 100 %-ban konszolidáltuk

A társaság KSH besorolási száma: 12006072-0812-113-13

Tevékenységi kör: Kavics-, homok-, agyagbányászat

7./ A társaság neve és címe: **Bayer Solargenerál Development Zrt.**
2038 Sósút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.

A Társaság alapításának időpontja: 2021/01/26

A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-10-042159, 2021/02/05
Tulajdonosi szerkezet: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 90 %
A Társaság jegyzett tőkéje: 5 000 e Ft, teljeskörű bevonás, 10% kisebbségi részesedés
A társaság KSH besorolási száma: 29042980-4120-114-13
Tevékenységi kör: Lakó- és nem lakó épület építése

8./ A társaság neve és címe: **Platán Garden Balaton Kft.**
2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.

A Társaság vásárlásának időpontja: 2020/12/17
A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-09-199563, 2019/05/06
Tulajdonosi szerkezet: BAYER Property Zrt. - 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje: 3 000 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma: 26727262-6810-113-13
Tevékenységi kör: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

9./ A társaság neve és címe: **Jákob Ingatlan Kft.**
1117 Budapest, Budafoki út 185-189.

A Társaság vásárlásának időpontja: 2021/08/23
A cégbejegyzés száma, időpontja: 01-09-919913, 2009/06/02
Tulajdonosi szerkezet: BAYER Property Zrt. - 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje: 200 000 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma: 14788727-4120-113-01
Tevékenységi kör: Lakó- és nem lakó épület építése

10./ A társaság neve és címe: **Zágrábi út 8. Kft.**
2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.

A Társaság vásárlásának időpontja: 2021/06/29
A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-09-214192, 2008/04/16
Tulajdonosi szerkezet: BAYER Property Zrt. - 100 %

A Társaság jegyzett tőkéje: 60 839 e Ft, 100 %-ban konszolidáltak

A társaság KSH besorolási száma: 14292969-6810-113-13

Tevékenységi kör: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

11./ A társaság neve és címe: **Zugló-Városközpont Kft**
2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.

A Társaság vásárlásának időpontja: 2018/08/30

A cégbejegyzés száma, időpontja: 13-09-195450, 2006/04/27

Tulajdonosi szerkezet: Bayer Development Kft. - 100 %

A Társaság jegyzett tőkéje: 1 590 200 e Ft, 100 %-ban konszolidáltak

A társaság KSH besorolási száma: 13724881-4110-113-13

Tevékenységi kör: Épületépítési projekt szervezése

12./ A társaság neve és címe: **BAYER STRADA SRL**
Gyergyószentmiklós, Municipiul Gheorgheni, Str.Stadionului nr.7

A Társaság vásárlásának időpontja: 2015/07

A cégbejegyzés száma, időpontja: jelenleg érvényes cgj.: J19/366/2021
cégbejegyzés dátuma: 2009/08/18

Tulajdonosi szerkezet: BAYER CONSTRUCT Zrt. - 90%
Balázs István - 10%

A Társaság jegyzett tőkéje: 14 000 RON, teljeskörű bevonás, 10% kisebbségi részesedés

A társaság KSH besorolási száma: 4120

Tevékenységi kör: Civil és nem civil épületek építkezési munkálatai

A konszolidációs kör változása, adatok összehasonlíthatósága:

A Csoport 2020. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójában bevonásra került társaságok, amelyek a 2021. évben nem kerültek bevonásra:

- Vabatowers Ingatlanfejlesztő Kft. (értékesítés)
- EA Alfa 4 Kft. (értékesítés)
- Plaztruct Kft.

II. A vállalatcsoport számviteli politikája

II./1. Az összevont (konszolidált) beszámoló elkészítésével kapcsolatos általános szabályok

A vállalatcsoport számviteli politikájának alapját a számvitelről szóló 2000. évi C. sz. törvény határozza meg. A Társaság „A” típusú konszolidált mérleget és eredménykimutatást készít, az eredményét összköltség eljárással állapítja meg. Az eredménykimutatás bázis és tárgyévi oszlopai összehasonlíthatóak egymással.

A Társaság nem élt a számviteli törvény által biztosított összevonási vagy részletezettségi lehetőségekkel, vagyis a mérlegben és eredménykimutatásban nem kerültek sorok összevonásra vagy új sorok szerepeltetésre.

A Bayer Construct cégcsoport társaságai által készített éves beszámoló pénzneme a forint, kivéve a Bayer Strada SRL társaságnál, ahol román lej az elkészített beszámoló pénzneme. Jelen konszolidált éves beszámoló adatai millió forintban kerültek feltüntetésre.

A Társaság konszolidálásába bevont leányvállalata, a Bayer Strada SRL, a Társaságtól eltérő pénznemben (román lej) vezeti könyveit és ebben a pénznemben készítette el 2021.12.31-es üzleti évre vonatkozó beszámolóját. A Társaság a Számviteli törvény 122. § (2) bekezdése szerint egységes értékelést alkalmazta a konszolidált beszámoló elkészítése során.

A Társaság az alábbi értékelést alkalmazta a számviteli törvény 123.§ (6),(7),(8),(9) bekezdései szerint:

- A mérleg valamennyi tételét mérlegfordulónapi, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon értékelte.
- Az adózott eredményt és az értékcsökkenést mérlegfordulónapi, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon; minden más eredménykimutatás tételt Magyar Nemzeti Bank által közzétett napi árfolyam átlagán értékelte.
- Az értékelés mellett jelentkező különbözetet az előkészítő-eredménykimutatásában az egyéb bevételek között számolta el.

A konszolidált beszámoló mérlegkészítési dátuma 2022. június 15.

II./2. A konszolidált mérleg és eredménykimutatás kialakítása során alkalmazott módszerek

II./2.1. A tőkekonszolidáció során alkalmazott módszerek

Az anyavállalat a tőkekonszolidáció során a könyvszerinti érték módszert alkalmazta, a konszolidált mérleg készítésének fordulónapján (december 31.) meglévő állapot szerint. A részesedés kiszűrésekor keletkező aktív vagy passzív tőkekonszolidációs különbözetet rejtett tartalékokra, illetve rejtett terhekre nem váltja át.

Az aktív tőkekonszolidációs különbözetet a Társaság 10 év alatt írja le.

A passzív tőkekonszolidációs különbözetet akkor számolja el eredmény javára a Társaság, ha a konszolidált mérleg fordulónapján biztos, hogy ez a különbözet realizálódni fog.

Átalakulás kezelése: ha az anyavállalati részesedéshez kapcsolódó gazdasági társaság átalakul, akkor az átalakulásakor megszerzett részesedés a tőkekonszolidáció végrehajtása során új beszerzésnek minősül.

II./2.2. Az adósságkonszolidálás során alkalmazott módszerek

A BAYER CONSTRUCT Zrt. az adósságkonszolidálás (a követelések és kötelezettségek egymással szembeni kiszűrését) során a számviteli törvény 125. paragrafusa alapján jár el.

Adósságkonszolidációs különbözet akkor keletkezik, ha azonos jogcímen fennálló követelés és kötelezettség nem azonos összegben szerepel az előkészítő mérlegben.

Nem jelentős az eltérés akkor, ha az vállalatcsoport szinten nem haladja meg a kiszűrendő követelések és kötelezettségek közül a kisebbik 2%-át, de maximum 100 000 e Ft-ot. Ha az eltérés oka nem deríthető ki, akkor a követelés, illetve a kötelezettség felvételét, illetve kivezetését az adósságkonszolidációból eredő egyéb bevétellel vagy ráfordítással szemben kell elszámolni.

Az előző évi különbözeteket a nyitáskor eredménysemlegesesen, a saját tőke elemei között kimutatott „adósságkonszolidálásból eredő konszolidációs különbözet” mérlegtétellel szemben kell felvenni, tárgyévi változását viszont az adott üzleti év üzleti eredményében kell kezelni, és csak a következő év konszolidálása során, a nyitást követően hat a saját tőkében lévő adósságkonszolidációs különbözet értékére.

II./2.3. Hozamok és ráfordítások konszolidálása során alkalmazott módszerek

Az összevont (konszolidált) eredmény kimutatás összeállításánál során ki kell szűrni a konszolidálásba bevont vállalkozások egymás közötti áruszállításaiából, szolgáltatásnyújtásból származó árbevétel és a hozzá kapcsolódó ráfordítás és közvetlen költség összegét, valamint az egymás közötti egyéb üzleti kapcsolatokról származó, az egyedi eredmény kimutatásban az egyéb vagy pénzügyi bevételek, ráfordítások között elszámolt tételeket. A Társaság a hozamok és ráfordítások kiszűrése során a számviteli törvény 127. paragrafusa szerint jár el. A BAYER CONSTRUCT Zrt. a kiszűrés során nem tekinti jelentősnek azt a különbözetet, amely nem haladja meg a kiszűrendő bevételek és ráfordítások 2%-át, de maximum 150 000 e Ft-ot.

II./2.4. A közbenső eredmény kiszűrése során alkalmazott módszerek

A Társaság a számviteli törvény 126. § -a alapján azokat az eszközöket, amelyek a konszolidálásba bevont vállalkozások egymás közötti szállításaiából és szolgáltatásteljesítéseiből származnak, az összevont (konszolidált) mérlegben olyan értékre helyesbíti, mint amilyen értékben azok az éves mérlegbe beállíthatók lettek volna akkor, ha a vállalatok együttesen jogilag is egyetlen vállalatot képeznének. A közbenső eredmény kiszűrése során az eladó által elszámolt bevétel kerül csökkentésre a fogadott eszköz értékével szemben, az eladó (kibocsátó) által elszámolt bevétel és ráfordítás különbözetével.

A közbenső eredmény képződhet tárgyi eszköz, illetve készlet eladása-fogadása kapcsán.

A tárgyévi konszolidáció során:

- az előző években kiszűrt és állományban maradt közbenső eredményt a nyitáskor eredménysemlegesesen kell felvenni a saját tőkén belül elkülönítetten kezelt konszolidáció miatti változások közbenső eredmény különbözetéből mérlegtétellel szemben, beleértve a látens adót is,
- a tárgyévben képződött belső eredmény a fogadott eszközzel szemben kerülnek kiszűrésre,
- a kiszűrt közbenső eredmény végleges feloldására akkor kerül sor, ha a kiszűrt közbenső eredmény hordozó eszköz a vállalatcsoportból kikerül,
- különösen a tárgyi eszközök esetében, figyelemmel kell kísérni azok mozgását és a bennük lévő közbenső eredmény változását az elszámolt értékcsökkenésen keresztül.

II./2.5. A látens adók képzése és feloldása során alkalmazott módszerek

Látens adó képzésére akkor kerül sor, ha visszaforduló eredményhatással járó konszolidációs korrekcióra kerül sor. Az erre jutó társasági adó a tényleges adókulcs módszere alapján kerül meghatározásra.

II./2.6. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és a BAYER CONSTRUCT Zrt. kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

II./2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 MFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

II./2.8. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételek esetében jelentős összegnek a 200 E Ft-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

II./2.9. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözetreket is figyelembe kell venni, ha a különbözetreket összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 MFt-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

II./2.10. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

2021.12.31.-i alkalmazott MNB árfolyam: 369,00 HUF/EUR; 74,56 HUF/RON; 325,71 HUF/USD.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest - az esetleges jogszabályi előírások esetleges változásainak hatásain túl - nem változott.

II./2.11. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor

elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 200 E Ft, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

II./2.12. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

II./2.13. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

II./2.14. Értékhelyesbítések alkalmazása

A Társaság az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékhelyesbítés értékelési tartaléka nem szerepel.

II./2.15. Valós értéken történő értékelés

A Társaság a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben ehhez kapcsolódóan sem értékelési különbözet, sem valós értékelés értékelési tartaléka nem szerepel, az eredménykimutatás ehhez kapcsolódóan értékelési különbözetet nem tartalmaz.

II./2.16. Alapítás-átszervezés költségei

Az alapítás-átszervezés költségei nem kerülnek aktiválásra az immateriális javak között, azok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a tárgyidőszakban költségként számolandók el.

II./2.17. Vásárolt készletek értékelése

A vásárolt készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - a FIFO módszerrel megállapított áron jelennek meg. Az értékelés során úgy kell eljárni, hogy a leltárban szereplő készleteket a legutóbbi beszerzések egységárain kell számba venni, feltételezve, hogy mindig a legkorábban beszerzett készletek kerültek elsőként felhasználásra.

II./2.18. Saját termelésű készletek értékelése

A saját termelésű készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az egyedi tényleges előállítási értéken (közvetlen önköltségen) jelennek meg.

II./2.19. Bevétel elszámolás – projekt számvitel

A hosszú távú, több számviteli időszakon átnyúló projekthez kapcsolódó bevételek nem teljesítmény arányosan merülnek fel. A fizetés/számlázás fizetési mérföldkövek szerint történik, ezért előfordulhat, hogy a projekt árbevétel és a projekt teljesítési foka nincsenek összhangban. Emiatt a projekt teljesítési foka alapján a fel nem merült (nem teljesített) de kiszámlázott, illetve a felmerült (teljesített) de ki nem számlázott bevételekre passzív, vagy aktív időbeli elhatárolást képzünk a projekt teljesítési fokának megfelelően, összhangban a Számviteli törvény 32. § (8), 44§ (7) és 72§ (4a) pontjával.

A több időszak alatt megvalósuló projektek elszámolt eredménye így az egyes évek között, a munka teljesítési fokának arányában és a projekt várható teljes eredményének figyelembe vételével kerül kimutatásra.

II./2.20. Teljesítési fok meghatározásának módszere

A vállalkozásnál a teljesítési fokot a szerződés elszámolási egysége felmerült szerződéses költségeinek az összes szerződéses költséghez viszonyított aránya alapján határozzák meg. A vállalkozásnak a teljesítési fok meghatározására olyan módszert kell választania, ami a beszámolóban a valós képet biztosítja.

A társaságunknál a teljesítési fok értékeléséhez választott módszer: az elvégzett munka felmerült költségeinek a szerződéses munka becsült összes költségéhez viszonyított aránya.

Társaságunk élt a számviteli törvény által biztosított lehetőséggel és a 2021. január 1. előtt megkötött Megrendelői szerződések esetében a szerződés elszámolási egységnek minősülő projekteknél alkalmazta az árbevételek elhatárolására, a céltartalék képzésére vonatkozó előírásokat.

II./2.21. Céltartalék-képzés szabályai

A Társaság garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot a szerződéses összeg 1,5 %-a vagy a projektenként a műszaki felmérés és kockázat elemzés alapján meghatározott összeg szerint képez.

II./2.22. Ki nem emelt tételek értékelésének változása

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt módosítás nem történt.

II./2.23. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

II./2.24. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

II./2.25. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

II./2.26. Önköltségszámítás szabályai

A saját előállítású termékek, végzett szolgáltatások önköltségének megállapítása önköltség-számítási szabályzat szerint történik. Az önköltségszámítás főbb jellemzői az alábbiak: mind a befejezetlen termelésnél, mind a szerződés elszámolási egységként kezelt projekteknél a közvetlen költségek között szerepeltetjük a gépköltségeket, amit az elszámolóár és igénybevétel alapján számított vetítési alap figyelembevételével veszünk számításba – eltérően az előző évtől.

II./2.27. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

A Társaság tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

II./2.28. Értékelési eljárások

A BAYER CONSTRUCT Zrt. és leányvállalatai értékelési eljárásai tekintetében az egységes számviteli politikák biztosítják a csoporton belül az eszközök és források egységes értékelését a konszolidációhoz szükséges módon, ezért a konszolidáció során újraértékelésre nem volt szükség.

II./2.29. Társult vállalkozások

A társult vállalkozások adatai a következők:

Társaság	Székhely	Részesedés (eFt)	Részesedés %
Tudásépítő-Team Zrt.	1037 Budapest, Bojtár utca 51.	1 700	33,33%
Bihar Airport	4110 Biharkeresztes, Fekete tanya 1.	39 031	50,00%
PlazmonTech Kft.	2038 Sósokút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	199 934	34,00%
Batlas Holding Kft.	2038 Sósokút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	306 579	26,18%
		547 244	

A társult vállalkozások értékelése a SzTv. 130§ (1) pontjának megfelelően történik.

III. Elemzések

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

III./1. Eszközök

Az eszközök összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Eszközök	Előző időszak	%	Tárgyidőszak	%
A. Befektetett eszközök	32 934	44%	62 102	47%
I.Immateriális javak	331	0%	589	0%
II.Tárgyi eszközök	17 575	23%	31 511	24%
III.Befektetett pénzügyi eszközök	15 029	20%	30 002	23%
B.Forgóeszközök	40 498	54%	67 403	51%
I.Készletek	17 242	23%	20 331	15%
II.Követelések	21 894	29%	37 581	28%
III.Értékpapírok	0	0%	10	0%
IV.Pénzeszközök	1 362	2%	9 481	7%
C.Aktív időbeli elhatárolások	1 669	2%	3 645	3%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	75 101	100%	133 150	100%

III./1.1. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0%	0	0%	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0%	0	0%	0
3. Vagyoni értékű jogok	136	0%	273	0%	137
4. Szellemi termékek	0	0%	316	1%	316
5. Üzleti vagy cégérték	194	1%	0	0%	-194
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0%	0	0%	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0%	0	0%	0
I. Immateriális javak	330	1%	589	1%	259
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 394	29%	9 575	15%	181
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 026	12%	7 514	12%	3 488
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	796	2%	1 603	3%	807
4. Tenyészállatok	0	0%	0	0%	0
5. Beruházások, felújítások	2 178	7%	10 688	17%	8 510
6. Beruházásokra adott előlegek	1 181	4%	2 131	3%	950
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0%	0	0%	0
II. Tárgyi eszközök	17 575	53%	31 511	51%	13 936

1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	845	3%	812	1%	-33
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	867	3%	963	2%	96
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	39	0%	547	1%	508
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	2 993	9%	1 988	3%	-1 005
5. Egyéb tartós részesedés	0	0%	0	0%	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0%	0	0%	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	7 160	22%	18 438	30%	11 278
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0%	0	0%	0
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0%	0	0%	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0%	0	0%	0
11. Tőkekonszolidációs különbözet	3 125	9%	7 254	12%	4 129
- leányvállalatokból	3 125	9%	7 254	12%	4 129
- társult vállalkozásokból	0	0%	0	0%	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	15 029	46%	30 002	48%	14 973
A. Befektetett eszközök	32 934	100%	62 102	100%	29 168

A BAYER CONSTRUCT Zrt. és konszolidációs köre intenzív beruházási tevékenységet végzett a 2021-es év során, aminek köszönhetően a cégesoport immateriális javainak, a tárgyi eszközeinek és a befektetett pénzügyi eszközeinek értéke is növekedett az előző évhez képest.

Az immateriális javak mérlegsoron keletkező növekmény a BAYER CONSTRUCT Zrt. új vállalatirányítási rendszerének fejlesztéséből adódik. A tárgyi eszközökben látható növekedés a BAYER CONSTRUCT Zrt. eszközbeszerzéseiből fakad legfőképpen, melyek során toronydaruk, építési ponton, cölöpverőgép, betonkeverő, láncfalpas forgókotró és egyéb nagyértékű műszaki berendezések kerültek beszerzésre. Továbbá egy új székház fejlesztése is folyamatban volt a tárgyév során melynek év végi záróértéke a beruházási tételek között 9 638 millió forint volt.

Befektetett eszközök kategóriában a pénzügyi eszközök állománya lényegesen emelkedett a tartósan adott kölcsönök növekedése miatt. A kölcsönöket jellemzően olyan stratégiai partnerek kaptak a BAYER CONSTRUCT Zrt. által, akikkel a megelőző években is aktív együttműködés zajlott.

Befektetett pénzügyi eszközök

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	845	6%	812	3%	-33
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	867	6%	963	3%	96
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	39	0%	547	2%	508
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	2 993	20%	1 988	7%	-1 005

6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0%	0	0%	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	7 160	48%	18 438	61%	11 278
11. Tőkekonszolidációs különbözet	3 125	21%	7 254	24%	4 129
- leányvállalatokból	3 125	21%	7 254	24%	4 129
- társult vállalkozásokból	0	0%	0	0%	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	15 029	100%	30 002	100%	14 973

A tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban soron minimális mértékű növekedés figyelhető meg az előző évhez képest. A jelentős tulajdoni részesedéseknek nyújtott kölcsönök állománya csökkent, míg az egyéb tartósan adott kölcsönök mértéke jelentősen növekedett a stratégiai partnereknek nyújtott kölcsönökből kifolyólag.

Az egyéb tartósan adott kölcsönök soron megjelenő összeg 91%-át (16.952 millió Ft) a BAYER CONSTRUCT Zrt. nyújtotta, míg a fennmaradó rész a Batholder Kft. (1.301 millió Ft), illetve a Kvarchomok Kft. (185 millió Ft) által nyújtott kölcsönből áll.

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni befektetett pénzügyi eszközök 27 285 millió Ft konszolidáció miatti kiszűrés utáni egyenlege 1 775 millió Ft.

Az aktív tőkekonszolidációs különbözet növekedése a 2021. évben vásárolt, újonnan bevont részesedésekhez kapcsolódik (főleg: Kvarchomok Kft., Bayer Development Kft., Zágrábi út 8. Kft.)

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztései

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	ebből: visszaírás	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	151		35	32	116
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0				0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	11	0	7	7	5
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0				0
Egyéb tartós részesedés	0				0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban	0				0
Egyéb tartósan adott kölcsön	0				0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0				0
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	162	0	42	39	121

A részesedések utáni értékvesztés csökkenése 3 millió Forint értékben a VABATOWERS Kft. és a BBID Kft. üzletrészek értékesítése miatti kivezetésből származik, nagyobb része pedig visszairásból származik, mely a pénzügyi műveletek ráfordításai között is megjelenik csökkentő tételként.

III./1.2. Forgóeszközök alakulása

Készletek

A készletek összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
1. Anyagok	261	2%	558	3%	298
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	7 864	46%	5 283	26%	-2 581
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0%	0	0%	0
4. Késztermékek	0	0%	1 455	7%	1 455
5. Áruk	3 894	23%	5 193	26%	1 299
6. Készletekre adott előlegek	5 224	30%	7 842	39%	2 618
I. Készletek	17 243	100%	20 331	100%	3 088

A befejezetlen termelés és félkész termékek, a késztermékek, illetve az áruk állománya a Zugló-Városközpont, a Balance Garden, az Elite Park és a Platán Garden Balaton ingatlanfejlesztési projekteknek tudható be.

A készletekre adott előlegek 52%-át a BAYER CONSTRUCT Zrt. által adott előlegek teszik ki, melyek eszközbeszerzésekhez, illetve anyagbeszerzéshez köthetőek. A fennmaradó rész szinte teljes mértékben a Bayer Strada SRL előlegeiből tevődik össze. Utóbbi társaság jelentős élelmiszeripari és idegenforgalmi beruházások kivitelezőjeként játszik szerepet Romániában, amelyekhez jelentős eszközbeszerzéshez és alvállalkozóknak nyújtott előleg kötődik.

Követelések

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	8 569	39%	15 035	40%	6 466
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	23	0%	1	0%	-22
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	793	4%	206	4%	-587
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	4%	0	4%	0
6. Egyéb követelések	12 485	57%	22 339	57%	9 854
9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	24	0%	0	0%	-24
Követelések	21 894	100%	37 581	100%	15 687

A követelésekre jelentős értékvesztés elszámolása nem volt szükséges.

Az egyéb követelések a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Batholder Kft. által nyújtott rövid lejáratú kölcsönöket, üzletrész-értékesítésből származó követeléseket (BBID, Vabatowers), valamint adókat tartalmaznak.

Pénzeszközök

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	Változás
1. Pénztár, csekkek	18	15	-3
2. Bankbetétek	1 343	9 466	8 123
IV. Pénzeszközök	1 361	9 481	8 120

III./1.3. Aktív időbeli elhatárolások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	Változás
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 595	1 796	201
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	74	1 849	1 775
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
C. Aktív időbeli elhatárolások	1 669	3 645	1 976

A bevételek aktív időbeli elhatárolása közel 99,5 %-a a BAYER CONSTRUCT Zrt. projektjeivel kapcsolatos árbevétel (projekt elszámolásból, készültségi fok alapján számított) elhatárolásokat tartalmaz.

Az elhatárolások között következő időszakot érintő költségek szerepelnek (pl. biztosítási díjak; bérleti díjak; kezesi kötelezvény, hitelgarancia, bankgarancia; rezsi költség; stb.).

III./2. Források

A források összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
D. Saját tőke	18 459	25%	26 988	20%	8 529
E. Céltartalékok	234	0%	205	0%	-29
F. Kötelezettségek	52 126	69%	98 633	74%	46 507
G. Passzív időbeli elhatárolások	4 282	6%	7 324	6%	3 042
Források összesen	75 101	100%	133 150	100%	58 049

III./2.1. Saját tőke

A saját tőke értéke növekedett, főként az adózott eredménynek köszönhetően.

A csoport saját vagyonán belül elkülönítetten került kimutatásra a külső tulajdonosokra jutó tőke.

A külső tagok részesedése 336 millió Forint a konszolidált mérlegben, amelyből a Bayer Solargenerál Development Zrt., illetve a Bayer Strada SRL külső tulajdonosainak részesülnek.

A saját tőke felosztása a tulajdonosi arányoknak megfelelően történt.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó adatok	Előző évi eredmény	Lekötött tartalék képzése	Leányvállalati saját tőke változás	Külső részesedés kivétel és új felvétel	Korrigált adózott eredmény	Záró adatok
I. Jegyzett tőke	1 000	0					1 000
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0					0
III. Tőketartalék	0	0					0
IV. Eredménytartalék	5 408	5 069	-1 550				8 926
V. Lekötött tartalék	4 000		1 550				5 550
VI. Értékelési tartalék	0						0
VII. Korrigált adózott eredmény	6 052	-5 069	-983			9 933	9 933
VIII. Leányvállalati saját tőke változás (+-)	285			958			1 243
IX. Konszolidáció miatti változások (+-)	0						0
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	1 714				-1 378		336
Saját tőke összesen	18 459	0	-983	958	-1 378	9 933	26 988

III./2.2. Céltartalékok

A konszolidált cégek közül céltartalék a BAYER CONSTRUCT Zrt.-ben és a Kvarchomok Kft.-ben és a Bayer Strada SRL-ben került kimutatásra.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	Változás
Céltartalékok a várható kötelezettségekre	234	147	-87
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	48	48
Egyéb céltartalék	0	10	10
Céltartalékok összesen	234	205	-29

A céltartalékok tárgyévi mozgását a következő táblázat tartalmazza:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Képzés/ Új bevonás miatti növekedés	Feloldás	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	234	50	137	147
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	48	0	48
Egyéb céltartalék	0	10	0	10

A BAYER CONSTRUCT Zrt. egyedi mérlegében szereplő céltartalékokhoz kapcsolódó információk (céltartalékok esetében kiszűrésre nem került sor):

A BAYER CONSTRUCT Zrt. tárgyévben 50 millió Ft értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek az előző évhez képest, illetve 137 millió Ft értékben felhasznált céltartalékot; így a 2021. évi céltartalék értéke 147 millió Ft.

III./2.3. Kötelezettségek alakulása

A kötelezettségek összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
I. Hátrasorolt kötelezettségek	682	1%	698	1%	16
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	38 092	73%	52 759	53%	14 667
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	13 352	26%	45 176	46%	31 824
Kötelezettségek összesen	52 126	100%	98 633	100%	46 507

Hátrasorolt kötelezettségek

A hátrasorolt kötelezettségek között kerül kimutatásra a részesedésekkel kapcsolatos passzív tőkekonzolidációs különbözet.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	Változás
BAYER Development Kft.	388	388	0
Zugló-Városcsözpont Kft.	166	166	0
BAYER Strada S.R.L	90	90	0
EDUVA-SZÉK Kft.	38	38	0
Bayer Property Zrt.		16	16
Hátrasorolt kötelezettségek összesen	682	698	16

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 062	3%	1 418	3%	356
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0%	30 100	57%	30 100
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	17 102	45%	13 549	26%	- 3 553
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	19 756	52%	7 553	14%	- 12 203
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	172	0%	139	0%	- 33
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	38 092	100%	52 759	100%	14 667

A beruházási hitelek között közel 50%-ban a BAYER CONSTRUCT Zrt. a fennmaradó részben pedig a Bay-Iron Kft., Eduva-Szék Kft. és a Platán Garden Balaton Kft. Társaságok hitelei kerültek feltüntetésre, melyek korábbi beruházásokhoz, illetve jelenleg zajló ingatlanfejlesztési projekthez köthetők.

Öt évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek:

Adós	Típus	Szerződött összeg	2021.12.31 egyenleg	Lejárat	Törlesztés
BAYER CONSTRUCT Zrt.	Beruházási hitel	7 754 mFt	6 606 mFt	2029.12.15	negyedév
Bay-Iron Kft.	Beruházási hitel	3 380 mFt	2 593 mFt	2027.03.30	negyedév
EDUVA-SZÉK Kft.	Beruházási hitel	4 500 mFt	3 750 mFt	2034.02.25	negyedév

Az Eduva-Szék Kft. beruházási hitel (3 750 mFt) és a Bay-Iron Kft. beruházási hitel (2 593 mFt) vonatkozásában a társaságok nem felelnek meg a hitel kovenánsoknak. A hitelek biztosítéka a BAYER CONSTRUCT Zrt mint kezes, készfizető kezessége, mely szerint a Bank javára visszavonhatatlanul készfizető kezességet vállal az Alapszerződés alapján az Adósnak a Bankkal szemben keletkező fizetési kötelezettsége megfizetéséért, valamint ingatlanon bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom. A bank és a gazdasági társaság között nincs vitás kérdés a banki feltételek tekintetében.

A hitelt a Társaságok a szerződésben foglaltaknak megfelelően törlesztik.

A hosszú lejáratú kötelezettségek között számottevő tétel a BAYER CONSTRUCT Zrt. kötvénykibocsátásból származó 30 100 millió Forint értékű tartozás, mely megengedhetővé tette a társaság számára, hogy korábbi likviditási, illetve forgóeszköz hiteleit törlessze 27,4 Mrd Forint értékben és eltérő formában biztosítson forrást az operatív működéshez. A Bayer NKP Kötvény 2031/I. néven és HU0000360839 ISIN-azonosítóval 2021. október 21.-én került kibocsátásra 10 éves futamidővel (602 db).

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	adatok millió Ft-ban				
	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
1. Rövid lejáratú kölcsönök	200	1%	2 026	4%	1 826
2. Rövid lejáratú hitelek	2 779	21%	2 430	5%	- 349
3. Vevőktől kapott előlegek	719	5%	18 935	42%	18 216
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	6 282	47%	11 268	25%	4 986
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	51	0%	-	0%	- 51
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0%	-	0%	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 955	22%	10 159	22%	7 204
12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	366	3%	358	1%	- 8
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	13 352	100%	45 176	100%	31 824

A rövid lejáratú kölcsönök egyrészt lízing kötelezettségekből származó összegekből, másfelől pedig kapott kölcsönökből áll össze, mely kölcsön a Batholder Kft. könyveiben szerepel 1,44 Mrd Forint értékkel. A rövid lejáratú hitelek soron a beruházási hitelek egy éven belül teljesítendő tőketörlesztései

találhatók. A vevőktől kapott előlegek 18,2 Mrd Forinttal növekedtek az előző évhez képest, melyekért 50-50%-ban a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Bayer Strada Srl társaságok felelősek.

A cégcsoport szállítói kötelezettségei főként beföldi szállítókkal szemben áll fenn.

A rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek 7,6 Mrd Forint konszolidáció miatti kiszűrés utáni egyenlege 0 Forint.

III./2.4. Passzív időbeli elhatárolások alakulása

A passzív időbeli elhatárolások változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	Változás
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	784	4 758	3 975
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 677	664	-2 013
3. Halasztott bevételek	821	1 902	1 081
G. Passzív időbeli elhatárolások	4 282	7 324	3 042

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a BAYER CONSTRUCT Zrt. szerződés elszámolási egységéhez kapcsolódó árbevételt foglalja magában.

A halasztott bevételek két jelentősebb tétele a BAYER CONSTRUCT Zrt.-nél, valamint az Eduva-Szék Kft.-nél állami támogatásból megvalósult beruházásokhoz kapcsolódik. Az említett társaságok pályázatok keretében vissza nem térítendő fejlesztési támogatást kaptak a megvalósuló beruházásaikhoz

A halasztott bevétel összege a program keretében megvalósított beruházások után elszámolt amortizáció összegével arányosan csökkentésre került.

Ennek megfelelően a mérleg fordulónapi halasztott bevétel a vissza nem térítendő fejlesztési támogatás bekerülési értékének költségként, amortizációként még el nem számolt arányos részét mutatja.

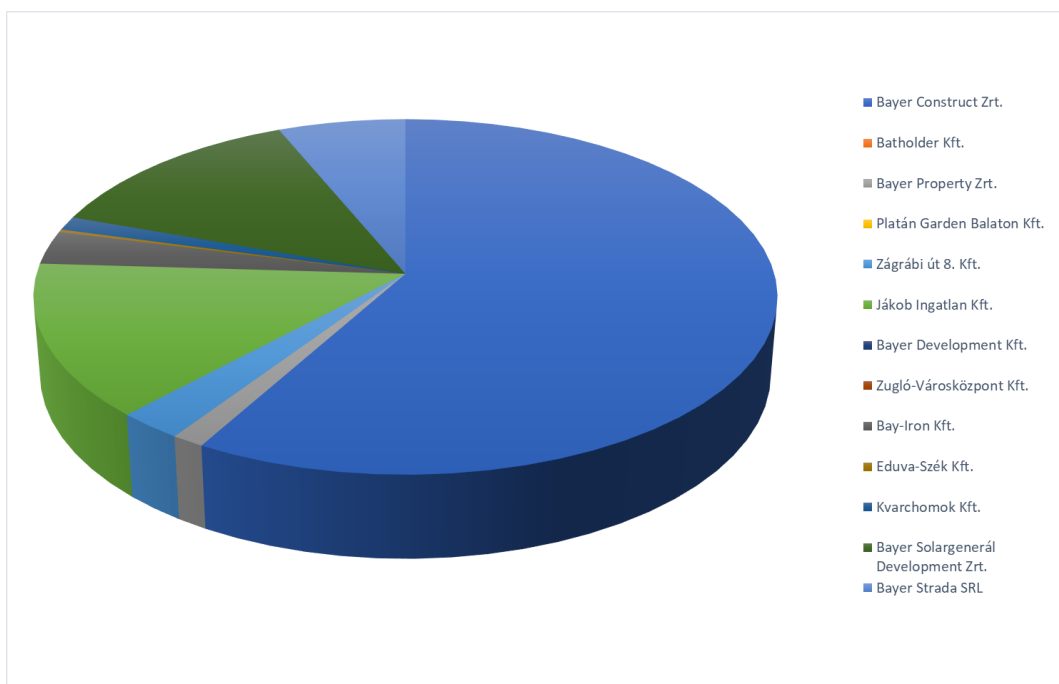
Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az anya- és leányvállalatai a konszolidált eredménykimutatást a Számviteli Tv. 71.§ /1/ alapján összköltség eljárással készítette.

III./3. Értékesítés nettó árbevétele

A BAYER CONSTRUCT Zrt. irányításával a cégcsoport tovább növelte árbevételét.

Az értékesítés nettó árbevételének cégenkénti megoszlását az alábbi grafikon mutatja be:



A cégcsoport árbevételének 58%-át a BAYER CONSTRUCT Zrt. által generált forgalom adja, mely főként lakó- és nem lakó épület építéséből származik.

A bevételek konszolidálása során 6 849 millió Ft került kiszűrésre a cégcsoporton belüli értékesítés miatt, ami a konszolidálás előtti árbevétel 8%-a.

A cégcsoport nettó árbevételének döntő hányada, 99,6%-a belföldi értékesítési tevékenységből származik, az export 0,4 %, melyek nagyrészt a BAYER CONSTRUCT Zrt. szolgáltatásnyújtásából származnak.

III./4. Aktivált saját teljesítmény

adatok millió Ft-ban

Aktivált saját teljesítmény	2020.12.31	2021.12.31	Változás
Saját termelésű készletek állományváltozása	6 483	3 922	-2 561
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	316	316
Összesen	6 483	4 238	-2 245

Az aktivált saját teljesítmények értékének jelentős növekedése a leányvállalatokban végzett projekt kivitelezések befejezetlen termelés - állományának növekedéséből adódik.

III./5. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek esetében a legnagyobb tétel a kapott támogatás elszámolt összege, amely 218 millió Ft volt 2021-ben. Ez az összeg a halasztott bevételekből került átvezetésre a 2021-es üzleti évre vonatkozó értékcsökkenés arányában.

III./6. Anyagjellegű ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Anyagjellegű ráfordítások	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
Anyagköltség	10 121	34%	18 754	32%	8 633
Igénybe vett szolgáltatások értéke	17 496	59%	27 136	46%	9 640
Egyéb szolgáltatások értéke	391	1%	504	1%	113
Eladott áruk beszerzési értéke	1 643	6%	11 783	20%	10 140
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	182	1%	815	1%	633
Anyagjellegű ráfordítások összesen	29 833	100%	58 992	100%	29 159

Az anyagjellegű ráfordításokban szereplő anyagköltségből 27,5 millió Forint, az igénybe vett szolgáltatások értékéből 2 568 millió Forint, az egyéb szolgáltatások értékéből 0,5 millió Forint, az eladott áruk beszerzési értékéből 3 973 millió Forint, a közvetített szolgáltatások értékéből 56 millió Forint csoporton belüli forgalmat szűrtünk ki.

Az anyagjellegű ráfordítások jelentős tételeit az építési projekteken elszámolt anyagok költségei, a bevont alvállalkozók költségei és bérleti díjak teszik ki.

III./7. Személyi jellegű ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Személyi jellegű ráfordítások	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
Béreköltség	4 108	85%	7 219	83%	3 111
Személyi jellegű egyéb kifizetések	41	1%	371	4%	330
Bérbírlék	688	14%	1 127	13%	439
Személyi jellegű ráfordítások összesen	4 837	100%	8 717	100%	3 880

A személyi jellegű ráfordítások 83 %-a béreköltség, 4 %-a személyi jellegű kifizetés és 13 %-a bérbírlék. Az arányok hasonlóan alakultak, mint a bázis évben.

2021. évben az átlaglétszám és a béreköltség a csoportnál az alábbiak szerint alakult:

	Fizikai	Szellemi	Összesen
Létszám (fő)	494	261	755
Béreköltség (millió Ft)	3 228	3 991	7 219
Személyi jellegű egyéb kifiz. (millió Ft)	16	355	371
Bérbírlékek (millió Ft)	475	652	1 127

Az igazgatósági tagok, felügyelő bizottsági tagok, valamint az ügyvezetés a beszámolási időszakban nem kaptak a társaságoktól kölcsönt, előleget.

A felügyelő bizottsági tagok részére a beszámolási időszakban kifizetett tiszteletdíj nem volt.

III./8. Értécsökkenési leírás alakulása

Értécsökkenési leírásként 1 773 millió Ft került elszámolásra a tárgyévben, mely elszámolt összeg 55,9 százalékkal növekedett az előző időszakhoz képest.

III./9. Egyéb ráfordítások

A BAYER CONSTRUCT Zrt. tárgyévben 50 millió Ft értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek az előző évhez képest, illetve 13 millió Ft értékben felhasznált céltartalékot.

Az egyéb ráfordítások jelentős egyenlegei helyi iparüzési adóhoz, adott támogatásokhoz kapcsolódnak.

III./10. Pénzügyi eredmény alakulása

III./10.1. Pénzügyi műveletek bevételei

A BAYER CONSTRUCT Zrt. 2021-ben kettő társaságban lévő részesedését értékesítette. A részesedésekből származó bevételek teljes összege ezen részesedések értékesítéséből származóan elszámolt árfolyamnyereség.

adatok millió Ft-ban

Pénzügyi műveletek bevételei	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	0%	0	0%	0
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	857	39%	5 350	79%	4 493
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0%	6	0%	6
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	543	25%	1 070	16%	527
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	789	36%	359	5%	-430
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	2 189	100%	6 785	100%	4 596

A részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek között került kimutatásra a 2021. során értékesített részesedések eredménye.

III./10.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok millió Ft-ban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2020.12.31	%	2021.12.31	%	Változás
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0%	42	2%	42
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0%	0	0%	0
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellelű ráfordítások	927	83%	1 919	77%	992
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	18	2%	-6	0%	-24
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	170	15%	533	21%	363
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	1 115	100%	2 488	100%	1 373

A megnövekedett beruházási- és tartós forgóeszközhitel-állomány következtében a kapcsolódó fizetendő kamatok mértéke is megnövekedett a 2021-es üzleti évre vonatkozóan.

III./11. Cash flow

A Számviteli Tv. 6. Sz. mellékletében előírt cash-flow kimutatást az alábbi táblázat tartalmazza (adatok millió Ft-ban):

SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	2021
1a.Adózás előtti eredmény	10 822
1b.Korrekciók az adózás előtti eredményben (árfolyam különbözet)	
1c.Egyéb korrekciók az adózás előtti eredményben	-257
1. Korrigált adózás előtti eredmény	10 565
2.Elszámolt amortizáció	1 773
3.Elszámolt értékvesztés és visszairás	6
4.Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-29
5.Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	
6.Szállítói kötelezettség változása	4 986
7.Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	25 361
8.Passzív időbeli elhatárolások változása	3 042
9.Vevőkövetelés változása	-6 466
Vevőkövetelés és szállító tartozás változása konszolidáció miatti kiszűrés	
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélk.)	-12 319
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-1 976
12. Fizetett adó (nyereség után)	-632
13. Fizetett osztalék, részesedés	
I. Működési Cash-flow	24 311
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	
14. Befektetett eszközök beszerzése	-15 974
15. Befektetett eszközök eladása	33
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök konszolidáció miatti korrekció (új kapcsoló bevonás)	
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-10 369
18. Kapott osztalék, részesedés	
II. Befektetési Cash-flow	-26 310
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	30 100
21. Hitel és kölcsön felvétele	2 198
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	
23. Részvénybevonás, részesedés vásárlás	-6 041
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés	
25. Hitel és kölcsön törlesztés, -visszafizetés (bevonás miatti kiszűrés)	-16 138
26.Véglegesen átadott pénzeszköz	
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	10 119
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III)	8 120
27. Devizás pénzeszközök átértékelése	
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sor)	8 120

III./12. A társaság vagyoni és pénzügyi helyzetének alakulása

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2020	2021
Befektetett eszközök aránya	Befekt.eszk. / Összes eszköz	43,9%	46,6%
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke/ Kötelezettségek	35,4%	27,4%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / Jegyzett tőke	1845,9%	2698,8%
Likviditás	Forgóeszk. / Rövid lej.köt.	3,03	1,49
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi eredmény / Érték.nettó árb.	15,4%	8,8%

IV. Tájékoztató adatok

IV./1. Részesedések minősítése

A SzTv 129.§. (2) alapján az alábbi vállalkozásokat nem konszolidáljuk:

- Barnes Hungary Luxury Homes Kft.
- Biharbánya Kft.
- BIHAR AIRPORT Kft.
- Lacházi Kavicsbánya Kft.
- Plaztruct Kft.
- BODROG REAL ESTATE SRL
- Pro Concept Group Kft.
- BATLAS HOLDING Kft.
- PlazmonTech Kft.
- Tudásépítő-Team Ágazati Képzőközpont Nonprofit Zrt.

IV./2. Környezetvédelem

Környezetvédelmi költségek

Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra.

Környezetvédelmi céltartalékok

A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

Veszélyes hulladékok a konszolidált társaságok közül a Bayer Construct Zrt-ben és a Bay-Iron Kft.-ben keletkeztek.

A veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok mennyiségi és értékbeni alakulását mutatják be az alábbi adatok:

Hulladék	Megnevezés	Nyitó (kg)	Összes képződött (kg)	Átadott (kg)	Záró (kg)
150111	veszélyes, szilárd porózus mátrixot tartalmazó fémből készült csomagolási hull.	0	12	12	0
150110*/S	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék	0	327	327	0
150202*/S	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebről meg nem határozott olajsűrőket), törlőkendők, védőruházat	0	387	387	0
170405/S	vas és acél	0	160 000	16 000	0

OKIRkapu adatszolgáltatás [3382201] - Képződött hulladékok és azok készletei

EHIR: HIR-ÉV / 2021

Hulladék	Megnevezés	Nyitó (kg)	Elsődleges (kg)	Előkezelésből (kg)	Kezeléshez kapcsolódó (kg)	Összes képződött (kg)	Átadott (kg)	Záró (kg)
150106/S	egyéb, kevert csomagolási hulladék	0	12 357	0	0	12 357	12 357	0
170101/S	beton	0	1 518 760	0	0	1 518 760	1 518 760	0
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	0	4 498 340	0	0	4 498 340	4 498 340	0
170201/S	fa	0	465 780	0	0	465 780	465 780	0
170402/S	aluminium	0	335	0	0	335	335	0
170405/S	vas és acél	0	231 603	0	0	231 603	231 603	0
170504/S	fold és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	0	27 306 228	0	0	27 306 228	27 306 228	0
170506/S	kotrás meddő, amely különbözik a 17 05 05-től	0	2 825 440	0	0	2 825 440	2 825 440	0
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	0	3 574 490	0	0	3 574 490	3 574 490	0
200201/S	biológiailag lebomló hulladék	0	7 010	0	0	7 010	7 010	0

OKIRkapu adatszolgáltatás [3382201] - Elsődleges hulladék képződések

EHIR: HIR-ÉV / 2021

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
150106/S	egyéb, kevert csomagolási hulladék	12 357	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170101/S	beton	1 518 760	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	4 498 340	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170201/S	fa	465 780	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170402/S	aluminium	335	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170405/S	vas és acél	231 603	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170504/S	fold és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	27 306 228	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170506/S	kotrás meddő, amely különbözik a 17 05 05-től	2 825 440	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	3 574 490	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
200201/S	biológiailag lebomló hulladék	7 010	4120	Lakó- és nem lakó épület építése

OKIRkapu adatszolgáltatás [3382201] - Ártalmatlanított, hasznosított hulladékok és azok készletei

EHIR: HIR-ÉV / 2021

Hulladék	Megnevezés	Kezelés	Nyitó (kg)	Átvett (kg)	Kezelt (kg)	Záró (kg)	Másodlagos képződés?	Engedélyszám	Hulladék vége státusz?
170504/S/R5	fold és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	R5	0	28 412	28 412	0	nem	PE-06/KTF/03466-12/2020.	igen

IV./3. Kutatás-fejlesztés

Kutatás, kísérleti fejlesztés a cégcsoportnál 2021-ben nem történt.

IV./4. Mérlegen kívüli tételek

adatok millió Ft-ban

KERETEK	
CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.	1 500
Allianz Hungária Biztosító Zrt.	3 900
Generali Biztosító Zrt.	2 900
ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	922
MKB Bank Nyrt. (Budapest Bank)	1 350
MILLENNIUM Insurance Company Ltd.	1 200

A Társaság 2021.12.31.-ig 5 788 millió Ft összegű érvényben lévő garanciát adott ki megrendelőinek, amellyel teljesítési, jótállási / szavatossági és előleg-visszafizetési kötelezettségeinek tesz eleget. Az alvállalkozóitól kapott garanciák összege 438 millió Ft.

IV./5. COVID-19 miatti veszélyhelyzet és a 2022. februárjában kezdődött ukrán-orosz konfliktus hatása a társaság működésére

A Társaság vezetése felmérte és értékelte a COVID-19 járványügyi helyzet és a – mérlegfordulónap utáni eseményként felmerült –, fent említett két ország közötti konfliktus hatását, – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket, az Oroszországgal szemben bevezetett uniós korlátozásokat is –, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

A vizsgálat alapján arra a következtetésre jutott, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.