BAYER CONSTRUCT Zrt.
Információs Dokumentum

A **BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.,** mint kibocsátó által kibocsátott 602 darab, 30.100.000.000 forint össznévértékű, Bayer NKP Kötvény 2031/I elnevezésű kötvény XBond multilateriális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Jelen Információs Dokumentumot a BÉT, mint Piacműködtető 2022. január 11. napján kelt, 2/XBond/2022. számú határozatával hagyta jóvá

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá a Piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót, illetve az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Jelen Információs Dokumentum tartalmáért kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó által kibocsátott Kötvények a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek.

A jelen információs dokumentum („Információs Dokumentum”) a BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.; cégjegyzékszáma: Cg. 13-10-041530) („Kibocsátó”) által 2021.10.21-i értéknappal kibocsátott Bayer NKP Kötvény 2031/I Kötvények XBond multilateriális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával kapcsolatban készült.

A jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzat szerinti „információs dokumentumnak” minősül, amely tartalmaz minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A jelen Információs Dokumentum nem minősül a Tpt., a vonatkozó EU jogszabályok alapján és a Bszt. szerinti befektetési ajánlásnak, befektetési elemzésnek vagy befektetési tanácsadásnak.

Az Információs Dokumentumot a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, Az Információs Dokumentumban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságával és pontosságával, illetve teljességével kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót, illetve az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség és ezért ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

A jelen Információs Dokumentumban foglalt valamennyi információért, továbbá információ hiányáért fennálló jogszabályi felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli, azaz a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkért, továbbá információ hiányáért bármely további személyt semmilyen felelősség nem terhel.

A jelen Információs Dokumentum a Kibocsátó kizárólagos tulajdonát képezi és a Kibocsátó írásbeli jóváhagyása nélkül nem tehető hozzáférhetővé harmadik fél számára. A jelen Információs Dokumentumban foglalt adatok a Kibocsátó előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül nem másolhatók, terjeszthetők vagy adhatók át harmadik személyeknek.

A Kibocsátó nem vállal felelősséget semmiféle költségért vagy kárért, amelyet harmadik fél közvetve vagy közvetlenül szenved el a jelen Információs Dokumentum tartalmán alapuló, vagy azzal kapcsolatos tárgyalások, tranzakciós ajánlások, illetve tanácsadói díjak tekintetében.

Jelen Információs Dokumentum összeállításában részt vevő pénzügyi tanácsadó a Moore Hungary Financial Advisory Kft., valamint jogi tanácsadó a Moore Legal Kovács Ügyvédi Iroda (továbbiakban bármelyikük „Tanácsadó”) volt. Az Információs Dokumentum összeállítása során a Tanácsadó nem végzett pénzügyi, műszaki, adó és jogi átvilágítást, valamint könyvvizsgálatot. A pénzügyi kimutatások összeállításáért és megvalósításáért a Társaság vezetése tartozik felelősséggel. A Tanácsadó nem vizsgálta az üzleti tervek megvalósíthatóságát, pénzügyi átvilágítást nem végzett. A Tanácsadó a kapott adatokra úgy támaszkodott, mint amelyek minden lényeges vonatkozásban teljesek és pontosak, ezen adatok valóság tartalmáért a Tanácsadó nem vállal felelősséget. Az Információs Dokumentum az elkészítésének időpontjáig a Tanácsadó tudomására jutott tényeket, információkat, illetve ennek az időpontnak megfelelő adatokat tartalmazza. A Tanácsadó munkája elsősorban információgyűjtésen, információ és dokumentum elemzésen, valamint menedzsment interjúkon alapult, és nem tartalmazott átvilágítási vagy könyvvizsgálati szintű vizsgálatokat. Ezért a Tanácsadó nem fejez ki véleményt a pénzügyi beszámolók minőségéről és a Tanácsadó munkája nem tekinthető könyvvizsgálatnak.

ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK

Jelen Információs Dokumentum terjesztése, valamint a Kötvények forgalomba hozatala és értékesítése egyes országokban jogszabályi tilalmak és korlátozások alá eshet. A Kibocsátó nem állítja, hogy jelen Információs Dokumentum valamely országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények más országban forgalomba hozhatók vagy megvásárolhatók. A Kibocsátó nem vállal semmilyen felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve értékesítés jogszerűségéért.

A Kötvények nem kerültek korábban, és a jövőben sem kerülnek nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok többször módosított 1933. évi értékpapírokról szóló törvénye (az „**Amerikai Értékpapírtörvény**”) alapján. Az Amerikai Értékpapírtörvény S rendelkezésének (a „**Regulation S**”) megfelelően, a Kötvények egyikét sem lehet amerikai személyek (U.S. persons) részére vételre felajánlani, értékesíteni, átadni, illetve nem lehet az Amerikai Egyesült Államok területén a Kötvényeket senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni. A jelen bekezdésben használt fogalmak a Regulation S-ben meghatározott jelentéssel bírnak.

TARTALOMJEGYZÉK

FELELŐS SZEMÉLYEK / FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT **5**

1. ÖSSZEFOGLALÓ (1/3) **6**

1.1 Általános tájékoztatás 6

1.2 A Társaság bemutatása 6

1.3. A Kibocsátó SWOT analízise 8

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (1/12) **9**

2.1 Céginformációk a kibocsátóról 9

2.2 Cégstruktúra, szervezeti felépítés 10

2.3 A BAYER CONSTRUCT Zrt. és a cégcsoport jelenlegi tulajdonosi struktúrája 16

2.4 Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása 17

2.5 Az alkalmazottak létszáma az Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén 17

2.6 A Kibocsátó szervezeti ábrája 19

2.7 Könyvvizsgálók 20

3. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK (1/3) **21**

3.1 Tulajdonosok 21

3.2 Felsővezetés 21

3.3 Felügyelőbizottság 22

3.4 Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat 22

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (1/11) **24**

4.1 A Társaság működése 24

4.2 A kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek ismertetése 24

4.3 A kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása 26

4.4 A teljes forgalom tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban 30

4.5 A kibocsátó versenyhelyzete 30

4.6 Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása 32

4.7 A kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása 33

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (1/7) **35**

5.1 Eredménykimutatás 35

Egyéb pénzügyi bevételek ÖSSZESEN **37**

1 37

PÉNZÜGYI MÜVELETEK BEVÉTELEI Összesen **37**

1 823 37

5.2 Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló tényezők 37

5.3 Mérleg 38

5.4 Cash flow 41

6. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA (1/3) **42**

6.1 Saját tőke 42

6.2 Hitelek, kölcsönök 42

6.3 Támogatások 43

7. EGYÉB PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK (1/3) **45**

7.1. A BAYER CONSTRUCT Zrt. által nyújtott kölcsönök 45

7.2 Lízingek 45

7.3 Biztosítási szerződés 46

7.4 Engedményezési szerződés 46

7.5 Bankgarancia szerződés, garancia keret 47

8. MEGLÉVŐ, FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉS JÖVŐBELI BERUHÁZÁSOK (1/2) **48**

8.1 Megvalósult/megvalósuló beruházások 48

8.2 Jövőbeli beruházások 48

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK (1/6) **50**

9.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok és azok kezelése 50

9.2 A Bayer cégcsoportra jellemző kockázatok és azok kezelése 52

9.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok 52

9.4. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusa 54

10. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK **56**

11. HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK **57**

12. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL (1/2) **58**

12.1 A kötvény kibocsátás célja 58

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (1/16) **60**

13.1 A kötvények és a forgalombahozatal 60

13.1.1. Kötvényfeltételek 60

13.2. A Növekedési Kötvényprogram feltételeivel kapcsolatos további információk és nyilatkozatok 73

14. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK **76**

15. MELLÉKLETEK **77**

1. számú melléklet – A BAYER CONSTRUCT Zrt. telephelyei: 77

2. számú melléklet – A BAYER CONSTRUCT Zrt. egyedi beszámolója a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan 78

3. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. egyedi beszámolójának kiegészítő melléklete a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan 87

4. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020-as egyedi beszámolójának független könyvvizsgálói jelentése 127

5. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. konszolidált beszámolója 131

6. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. konszolidált beszámolójának kiegészítő melléklete 140

7. számú melléklet – Kereszthivatkozási lista 172

RÖVIDÍTÉSEK **176**

DEFINÍCIÓK **177**

FELELŐS SZEMÉLYEK / FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

FELELŐS SZEMÉLY ÁLTAL TETT FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A **BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15; cégjegyzékszáma: Cg. 13-10-041530) mint az Információs Dokumentumban szereplő információkért felelős Kibocsátó nevében történő cégszerű aláírásra felhatalmazott képviselő kijelentem az alábbiakat:

- Az Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon, legjobb tudása szerint törekedett arra, hogy az Információs Dokumentum a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

- Jelen Információs Dokumentum a Kibocsátó legjobb tudomása szerint félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas elemzést, csoportosítást nem tartalmaz, és az Információs Dokumentumban szereplő információk, adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések megfelelnek a tényeknek, továbbá a valóságnak megfelelő és helytálló adatokat és állításokat tartalmaznak, valamint lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, illetve a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a Befektető részéről történő megalapozott megítélését.

- Az Információs Dokumentum nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak, valamint a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának a Befektető részéről történő megalapozott megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, illetve amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

- A Kibocsátás keretében forgalomba hozandó Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek, tekintettel arra, hogy a Kibocsátás alapját képező Információs Dokumentumot a Magyar Nemzeti Bank, illetve a Budapesti Értéktőzsde nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, ezért ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

- Az Információs Dokumentumban vagy az Információs Dokumentum bármely esetleges kiegészítésében foglalt valamennyi információért, továbbá információ hiányáért fennálló jogszabályi felelősség kizárólag a Kibocsátót terheli. A felelősségvállalóként feltüntetett személyt az Információs Dokumentum közzétételétől számított 5 évig terheli a fenti felelősség, és e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Sóskút, 2022. 01. 06.

BAYER CONSTRUCT Zrt.
2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János u. 15.
Cégjegyzékszám: 13-10-041530
Adószám: 25343007-2-44
46.

Balázs Attila
igazgatósági tag
Bayer Construct Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1. ÖSSZEFOGLALÓ (1/3)

A jelen összefoglaló („Összefoglaló”) az Információs Dokumentum bevezető része. Az Összefoglaló teljes egészében az Információs Dokumentum egyéb fejezeteiben szereplő információkon alapul, így ezen információkkal együtt értelmezendő.

Az Információs Dokumentumban szereplő kifejezések és definiált fogalmak meghatározását az Információs Dokumentum végén található Rövidítések és Definíciók című fejezete tartalmazza.

1.1 Általános tájékoztatás

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető a Társaság ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően a Társaság tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Társaság pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Dokumentum lezárásának időpontját követően is pontos lesz.

Az Információs Dokumentumban szereplő stratégiai irányok a Társaság vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nincs biztosíték arra, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

A jelen Információs Dokumentumban szereplő adatok a Társaságtól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. A befektetni szándékozóknak figyelembe kell venniük, hogy a Társaság ügyeiben az Információs Dokumentum lezárása után változások következhetnek be. Az Információs Dokumentumot olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által a forgalomba hozatallal kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Társaság felhatalmazásán alapuló információnak, illetve kijelentésnek.

A jelen Információs Dokumentum, illetve egyéb pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy értékelésnek. Minden egyes potenciális befektetőnek magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Kötvények vásárlásáról.

1.2 A Társaság bemutatása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. és leányvállalatai a magyar építőipari, kivitelezői és fejlesztői piac egyik legmeghatározóbb cégcsoportja, amely több mint 20 éves tapasztalattal rendelkezik. A Cégcsoport Magyarországon egyedülálló módon lefedi a fejlesztés/építés és kivitelezés teljes értékláncát. Az elmúlt években több milliárd forintot fordítottak a fejlesztésre, ennek köszönhetően minden területen jelentős hatékonyságnövekedést érnek el.

A Cégcsoportnál már kezdettől fogva érvényesült az a szemlélet, hogy mindig inkább a minőség, megbízhatóság és a nyereség megfelelő mértékére figyeltek, mint az árbevétel növelésére.

A Csoport alaptevékenysége, melyet alapítása óta nagyrészt saját erőforrások bevonásával végez, a szerkezetépítés. A monolit vasbeton építési munkák hátterét a legmodernebb technológiával felszerelt sóskúti betonacél feldolgozó és hajlító üzemük adja, a transzportbeton gyártását saját és külső üzemekkel látják el. Előregyártási tevékenységüket a nyár folyamán átadott, biharkeresztesi, 17.000m2-es zöldmezős beruházásban megépült gyárukban végzik. Az új betonelem előregyártó üzem biztosítja, hogy az építőiparban a kapacitás, kivitelezési idő és minőség terén felmerülő kihívások, a lehető legkorszerűbb megoldásokkal, hatékonyan kezelhetők legyenek. Az előreszerelt termékek gyártása is éppen ezt a célt szolgálja, segítségükkel csökkennek a kivitelezési költségek és az építési idő, vagyis sokkal hatékonyabbá válnak az egyes építőipari projektek. A gyár teljesen új anyagokat, új technológiákat és új távlatokat hoz be az építőiparba.

A Cégcsoport komplex építőipari, ingatlanfejlesztési és ingatlanszakmai szolgáltatásokat nyújt és termékeket kínál, a magyar piacon egyedülálló módon lefedve a teljes építőipari-ingatlanfejlesztési vertikumot az építőanyag gyártástól, az ingatlanfejlesztésen és generálkivitelezésen keresztül az ingatlanértékesítésig és üzemeltetésig.

A Cégcsoport tevékenysége a legmagasabb szakmai színvonalat képviseli, amit számos "óriás" fejlesztés megvalósítása is bizonyít. Napjainkban már elmondható, hogy humán erőforrás és eszközkapacitás alapján a BAYER CONSTRUCT Zrt. Magyarország legnagyobb szerkezetépítő cége, mely olyan nagy volumenű projektek kivitelezője,

mint a Puskás Aréna, az Etele Plaza vagy az Agora Budapest. Mára a Társaság és a Cégcsoport jelentős referenciákkal bír a lakás- és irodaépítés, az ipari létesítmények, a kereskedelmi létesítmények, a sportberuházások, a közlekedésfejlesztés, továbbá a földmunkák és a vízépítés terén.

A termelési oldalon a szerkezetépítő, a mélyépítési munkát végző és a generálkivitelező részleg mellett 2019 nyarán létrejött a Csoport innovációs és tervező részlege is, melynek köszönhetően a saját beruházásaikon már eleve úgy tervezhetik az adott épületet, hogy figyelembe veszik a kivitelezés során használt technológiákat is. Stratégiai kérdés volt, hogy a gyártmány tervezéstől egészen a komplex BIM (Building Information Modeling) tervezésig integrált folyamatokkal rendelkezzenek.

Saját, modern eszközparkjuk alkalmassá teszi őket a gyors és hatékony munkavégzésre, tapasztalt gépkezelőik és termelés irányítóik számos projekten bizonyították rendkívüli tudásukat és elkötelezettségüket a problémák megoldásai iránt. Útépítési és vízépítési munkák végzésében is több mint 10 éves tapasztalattal rendelkeznek.

Küldetésük és feladatuk, hogy az épített környezetben maradandó, kiváló minőségű - élhető és hasznos, modern és fenntartható, a legmagasabb elvárásoknak megfelelő - értékeket teremtsenek.

Fejlesztéseikkel és termékeikkel céljuk, hogy az általuk épített építmények megrendelőinek és használóinak hétköznapi igényeit a gyakorlati hasznosság és az esztétikum szem előtt tartásával szolgálják ki.

A Cégcsoport a román piacra is belépett, Erdélyben, a székelyföldi Kökösön 2008-ban a cég saját beruházásában létrejött a vállalat első térkőgyára, amit a Viastein SRL üzemeltet. Ezzel párhuzamosan a kökösi kavicsbányát is létrehozták. A Cégcsoport második térkőgyára 2017 óta működik Biharkeresztesen. Azóta már vashajlító üzemmel is bővült a Cégcsoport.

A Társaság életében meghatározó szerepben vannak a különböző szakcégek: számos vállalat tartozik a Cégcsoporthoz, ezáltal mindent lefedve az ingatlanfejlesztéstől kezdve a tervezésen és a gyártáson át a kivitelezésig és az üzemeltetésig. Kiemelt elvárás mindegyikkel szemben, hogy önálló piaci szereplőként is meg kell élniük.

A Társaság közbeszerzéseken nem vesz részt, árbevételét alvállalkozóként piaci tendereken elnyert projektekből, vagy saját fejlesztésű projektekből szerzi.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. a 2020-as pénzügyi évtől kezdődően konszolidált beszámolót is készít.

A tulajdonosok hosszú távú, jól átgondolt stratégia mentén látják a jövőt, céljuk a folyamatos fejlesztés, megújulás.

A Cégcsoport stabil és hosszú távú kapcsolatokra törekszik minden partnerével, de ezeket a kapcsolatokat is rendszeresen és szakmai alapon tekinti át. Ennek keretében a meglévő banki-pénzügyi kapcsolatait is felülvizsgálja, és közép-hosszú távon egy olyan stabil finanszírozási struktúra kialakítására törekszik, ami az üzleti célokhoz messzemenőkig alkalmazkodik.

1. ÖSSZEFOGLALÓ (3/3)

1.3. A Kibocsátó SWOT analízise

Erősségek (Strengths)	Lehetőségek (Opportunities)
- A Kibocsátó tőkeerős; - Kimagasló szakmai tudással rendelkező Társaság, Cégcsoport; - Korszerű, modern eszközpark; - Cégcsoport szinten diverzifikált tevékenységi kör - Magas cash termelőképesség - Nyugat-Európai versenytársakhoz képest olcsóbb munkaerő; - Nyereséges gazdálkodás; - Hazai versenytársak között kiemelkedő profitabilitás; - Hazai piac domináns szereplője; - Az import építőanyagok jelentős százalékát saját építőipari anyagra váltják, ingatlanfejlesztési vertikum fejlesztése	- Hosszú távú működés biztosítása a stabil jövedelmezőségnek köszönhetően; - További külföldi nyitás középtávon (Romániában épülő gyárak); - Lakásépítésnek jobban kedvező uniós célkitűzések;
Gyengeségek (Weaknesses)	**Veszélyek (Threats)**
- Magas hitelállomány és csoporton belüli kölcsönök; - COVID hatás: egy rövid időre megváltozott az ingatlanvásárlási kedv;	- Kitettség az alapanyagárak változásával szemben; - Munkaerőhiány; - Jelentős hazai versenytársak;

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (1/12)

2.1 Céginformációk a kibocsátóról

- A kibocsátó cégneve: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.
- A kibocsátó cégjegyzékszáma: 13 10 041530
- A kibocsátó cégbejegyzésének helye: Sóskút (Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága)
- A kibocsátó bejegyzésének országa: Magyarország
- A kibocsátó bejegyzésének időpontja: 2015.09.07.
- A kibocsátó tevékenységének időtartama határozatlan időtartamra szól.
- A kibocsátó székhelye: 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
- A létesítő okirat szerinti székhely címe (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől): 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
- A kibocsátó belföldi fióktelepei: 4110 Biharkeresztes, Külterület 0166/61 hrsz., 8648 Balatonkeresztúr, Iskola utca 21., 1146 Budapest, Öv utca 17-19., HU-5000 Szolnok, belterület hrsz. 15726/6., HU-1147 Budapest, Csömöri út 19.
- A kibocsátó külföldi fióktelepe: BAYER CONSTRUCT SRL Soskut Sucurala Harghita, mely eredményhatással nem rendelkezik a tárgyévi beszámolóra.
- A kibocsátó telefonszáma: +36 23 560 091
- A kibocsátó jogi formája: Zártkörűen működő részvénytársaság
- A kibocsátó működésére irányadó jog: magyar
- Tulajdonosok (tényleges tulajdonosok) személye: Sokorai István (25%), Balázs Attila (75%). 100%-ban magyar magántulajdon.
- A Kibocsátó 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró tagjai nem rendelkeznek eltérő szavazati jogokkal.

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (2/12)

2.2 Cégstruktúra, szervezeti felépítés

- A Cégcsoport legtöbb vállalata sóskúti központtal működik.

A vállalatcsoport és jelentős leányvállalatok rövid bemutatása

- A vállalatcsoport számos tagvállalatból áll, amelyek tervezéssel, mélyépítéssel, szerkezetépítéssel, illetve generálkivitelezéssel, ingatlanfejlesztéssel, betonacél megmunkálással, homok bányászattal, valamint egyéb, nem építőipari tevékenységgel is foglalkoznak.

- A BAYER CONSTURCT Zrt. és leányvállalatainak jelentősebb adatait a következő táblázatok tartalmazzák:

	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.	BATHOLDER Kft.
Székhelye	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2015.06.01.	2019.06.20.
Főtevékenysége	Lakó- és nem lakó épület építése	Vagyonkezelés (holding)
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	1.000	637
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: 36.987, 2020: 39.152	2019:-; 2020: 389
Saját tőkéje (2020) m Ft	15.477	2.103
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	52.941	5.190
Üzemi eredménye (2020) m Ft	4.094	28
EBIDTA (2020) m Ft	4.779	28
Tevékenysége	Lakó- és nem lakó épület építése	Vagyonkezelés, melyet elsősorban a Cégcsoport részére végez.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	428 fő	1 fő
	BAYER PROPERTY Ingatlanfejlesztő Zrt.	BAY-IRON Kft.
Székhelye	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút Ipari Park, Bolyai János utca 5.
Cégbejegyzés időpontja	2019.07.10.	1995.12.31.
Főtevékenysége	Vagyonkezelés (holding)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	5	112
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: - ; 2020: 200	2019: 1.186 2020.: 2.769
Saját tőkéje (2020) m Ft	21	108

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (3/12)

	BAYER PROPERTY Ingatlanfejlesztő Zrt.	BAY-IRON Kft.
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	793	5.114
Üzemi eredménye (2020) m Ft	23	93
EBIDTA (2020) m Ft	26	289
Tevékenysége	Feladata a komplex ingatlanfejlesztési projektek előkészítése és megvalósítása.	A Társság a BAYER CONSTRUCT Zrt. partnervállalkozásaként 2011-ben kezdte meg a betonacélfeldolgozási tevékenységét.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	16 fő	7 fő
	EDUVA- SZÉK Befektető és Ingatlanhasznosító Kft.	**KVARCHOMOK Kft.**
Székhelye	2038 Sóskút Ipari Park, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút, hrsz. 081/4.ép.
Cégbejegyzés időpontja	2014.07.25.	1994.10.01.
Főtevékenysége	Egyéb szálláshely-szolgáltatás	Kavics-, homok-, agyagbányászat
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	900	92
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: 20 2020: 558	2019: 821 2020: 922
Saját tőkéje (2020) m Ft	997	503
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	5.951	680
Üzemi eredménye (2020) m Ft	163	193
EBIDTA (2020) m Ft	393	225
Tevékenysége	Fő célja a hosszú távú munkásszállás biztosítása első sorban az érdekeltségi körbe tartozó vállalkozások számára. Sóskúton egy 27 főt kiszolgáló épületet újított fel és Budapesten egy 768 fő befogadására alkalmas lakóingatlant épített.	A 2021 márciusában akvirált társaság bányászati tevékenységet végez Sóskúton, késztermékeinek száma meghaladja a 40-et. A kibányászott alapanyag jellegzetessége a nagy biológiai és kémiai tisztaság, az erősen koptatott, legömbölyödött szemcsealak. Ezen tulajdonságok különböztetik meg a Társaság tulajdonában lévő ásványvagyont az általános építőipari minőséget szolgáltató bányáktól.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	2 fő	44 fő
	PLAZTRUCT Kft.	**BARNES HUNGARY LUXURY HOMES Kft.**
Székhelye	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	1061 Budapest, Andrássy út 17.
Cégbejegyzés időpontja	2019.06.20.	2017.07.06.

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (4/12)

	PLAZTRUCT Kft.	BARNES HUNGARY LUXURY HOMES Kft.
Főtevékenysége	Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés	Ingatlanügynöki tevékenység
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	797	3
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: - 2020: 446	2019: 131 2020: 291
Saját tőkéje (2020) m Ft	853	(277)
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	878	126
Üzemi eredménye (2020) m Ft	12	2
EBIDTA (2020) m Ft	12	11
Tevékenysége	Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés	A BARNES a nemetközi luxus ingatlanpiac egyik legjelentősebb szereplője. Átfogó szakértelmével személyre szabott tanácsokkal látja el ügyfeleit helyi és nemzetközi ingatlan beruházási döntéseik meghozatalában. A BARNES jelen van a világ nagyvárosaiban.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	0 fő	5 fő
	BAYER Solargenerál Development Zrt.	**BBID Ingatlanfejlesztő Kft.**
Székhelye	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2021.01.26.	2017.06.20.
Főtevékenysége	Lakó- és nem lakó épület építése	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Jegyzett tőkéje m Ft	(2021): 5	(2020): 3
Árbevétele m Ft	(2021): 10 339,871	(2019): 4 (2020): -
Saját tőkéje m Ft	(2021): 753,539	(2020): (275)
Mérlegfőösszege m Ft	(2021): 1 799,760	(2020): 3.391
Üzemi eredménye m Ft	(2021): 822,570	(2020): 121
EBIDTA m Ft	(2021): 822,570	(2020): 121
Tevékenysége	A vállalat új területet nyit a Cégcsoport számára. Kivitelezési tevékenysége a napenergia újrahasznosítását hivatott szolgálni, jelenleg egy Tiszapüspöki külterületen létesítendő ksierőmű projektjét menedzseli.	Fő tevékenysége a saját tulajdonú ingatlan adásvétele, bérbeadása, üzemeltetése és ingatlanfejlesztés. Főbb projektje az Andrássy út 47. szám alatti épület felújítása.

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (5/12)

	BAYER Solargenerál Development Zrt.	BBID Ingatlanfejlesztő Kft.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	-	3 fő
	BIHAR AIRPORT Kft.	**BAYER DEVELOPMENT KFT.**
Székhelye	4110 Biharkeresztes, Fekete tanya 1.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2018.04.23.	2016.07.25.
Főtevékenysége	Légi szállítást kiegészítő szolgáltatás	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	80	1.575
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: 1 2020: 1	2019: - 2020: -
Saját tőkéje (2020) m Ft	79	2.422
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	81	2.578
Üzemi eredménye (2020) m Ft	(1)	(114)
EBIDTA (2020) m Ft	(0)	(114)
Tevékenysége	2018-ban a repülőtér építése és működtetése céljából létrejött vállalkozás Biharkeresztes mellett kezdett beruházásba. Fő célja a térség gazdasági élénkítése és idővel a reptér nemzetközi forgalmúvá emelése.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, bérbeadása, üzemeltetése és ingatlanfejlesztés.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	0 fő	1 fő
	PRO CONCEPT GROUP Kft.	**VABATOWERS Ingatlanfejlesztő Kft.**
Székhelye	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2020.02.25.	2015.07.23.
Főtevékenysége	Információ-technológiai szaktanácsadás	Lakó- és nem lakó épület építése
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	3	3
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: - 2020: -	2019: - 2020: -
Saját tőkéje (2020) m Ft	2	(156)
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	3	4.581
Üzemi eredménye (2020) m Ft	(1)	(2)

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (6/12)

	PRO CONCEPT GROUP Kft.	VABATOWERS Ingatlanfejlesztő Kft.
EBIDTA (2020) m Ft	(1)	(2)
Tevékenysége	Tervezetten a cégcsoport részére fog biztonság-technikai eszközöket biztosítani.	Lakó- és nem lakóépület építése, ingatlanfejlesztés.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	0 fő	0 fő
	EA ALFA4 Ingatlanberuházó- és Forgalmazó Kft.	**Zugló- Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.**
Székhely	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2001.07.05.	2006.04.24.
Főtevékenysége	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Épületépítési projekt szervezése
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	6	1.590
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: - 2020: -	2019: 1 2020: 8
Saját tőkéje (2020) m Ft	527	190
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	9.101	3.944
Üzemi eredménye (2020) m Ft	131	145
EBIDTA (2020) m Ft	140	145
Tevékenysége	Saját tulajdonú ingatlana adásvétele, bérbeadása, üzemeltetése. Főbb projektje jelenleg a Vahot utcai épület ingatlanfejlesztése melybe 168 lakás, 5 üzlet, 1 fitneszterem, 2 iroda és 3 pinceszinten teremgarázs kerül kialakításra.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, bérbeadása, üzemeltetése, épületépítési projektek szervezése. Főbb projektje Zugló városközpontjának felújítása.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	0 fő	1 fő
	BATLAS HOLDING Kft.	**PLAZMONTECH Kft.**
Székhely	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2016.04.05.	2011.02.24.
Főtevékenysége	Lakó- és nem lakó épület építése	Lakó- és nem lakó épület építése
Jegyzett tőkéje (2020) m Ft	3	3
Árbevétele (2019 és 2020) m Ft	2019: - 2020: 1	2019: - 2020: -
Saját tőkéje (2020) m Ft	(228)	(88)

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (7/12)

	BATLAS HOLDING Kft.	PLAZMONTECH Kft.
Mérlegfőösszege (2020) m Ft	2.913	1.688
Üzemi eredménye (2020) m Ft	(88)	(24)
EBIDTA (2020) m Ft	(87)	(24)
Tevékenysége	Vagyonkezelő társaság, jelenlegi fejlesztés szempontjából tejtermékgyártásra specializálódik, melybe romániai fióktelepe kulcsszereppel bír.	Fő tevékenysége egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés. Míg jelen fejlesztési szempontjából releváns tevékenységei: egyéb gyümölcs-, zöldségfeldolgozás, -tartósítás, illetve raktározás, tárolás.
Átlagos statisztikai létszám (2020	9 fő	0 fő
	Bayer Strada SRL	**Platán Garden Balaton Kft.**
Székhely	Municipiul Gheorgehni, Str.Stadionului nr.7	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Cégbejegyzés időpontja	2009.08.18.	2019.05.06.
Főtevékenysége	Civil és nem civil épületek építkezési munkálatai	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Jegyzett tőkéje (2020) RON illetve m Ft	14 000 RON	3 m Ft
Árbevétele (2019 és 2020) RON illetve m Ft	2019: 2.104.064 RON 2020: 21.832.708 RON	2019: - 2020: -
Saját tőkéje (2020) RON illetve m Ft	8.016.139 RON	(21) m Ft
Mérlegfőösszege (2020) RON illetve m Ft	18.458.147 RON	1.126 m Ft
Üzemi eredménye (2020) RON illetve m Ft	7.440.121 RON	7 m Ft
EBIDTA (2020) RON illetve m Ft	7.666.914 RON	24 m Ft
Tevékenysége	2009 óta működő vállalkozás, főtevékenysége építőipari, lakó- és nem lakó épület kivitelezése. Elsősorban a Cégcsoport számára valósítja mg a romániai beruházásokat, fejlesztéseket.	A 2020-ban akvirált cég fő projektje a balatonboglári, volt Família Hotel helyén épülő Platán Garden Balaton társasház, mely közigazgatásilag Balatonboglár első ingatlana és közvetlenül a vízparton helyezkedik el. Örökpanorámás, földszint + 3 emelet és egy penthouse szintből áll majd. Összesen 47 lakás kerül kialakításra 2022. I. félévéig.
Átlagos statisztikai létszám (2020)	30 fő	0 fő

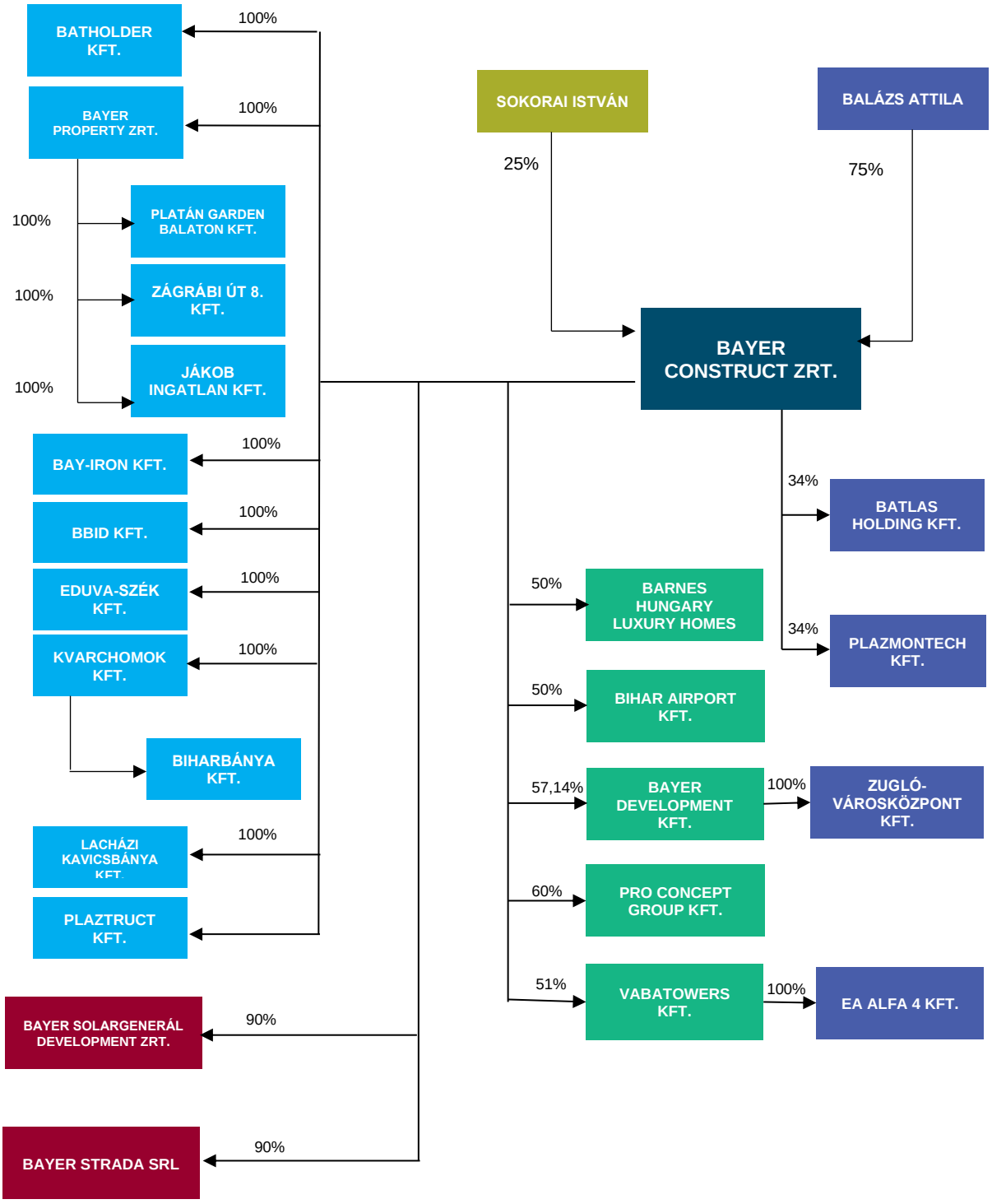
- A következő alfejezetben található szervezeti ábra mutatja be a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Cégcsoport tulajdonosi struktúráját.

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (8/12)

2.3 A BAYER CONSTRUCT Zrt. és a cégcsoport jelenlegi tulajdonosi struktúrája

- Az Cégcsoport jelenlegi tulajdonosi struktúrája, 2021.11.23-i állapot szerint az alábbi:

x%: tulajdonosi részesedés



2.4 Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása

- A Társaság és a Cégcsoport tagjai lényeges szabadalmakkal és licencekkel nem rendelkeznek.
- A lényeges pénzügyi (hitelintézetekkel kötött) szerződések a *6.2. Hitelek fejezetben* bemutatásra kerülnek.

2.5 Az alkalmazottak létszáma az Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén

- 2020-ban az átlagos foglalkoztatotti létszám a BAYER CONSTRUCT Zrt-nél 428 fő volt.
- Jelenleg a Cégcsoport több, mint 640 munkavállalót foglalkoztat, ezzel Közép-Magyarország egyik jelentős munkaadója.
- A munkavállalók bér és létszám adatai a 2020-as évben a BAYER CONSTRUCT Zrt-re, mint kibocsátóra vonatkozóan:

BAYER CONSTRUCT Zrt.				
	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség	Személyi jell. egyéb kiadás	Bér-járulékok
Szellemi	122 fő	1 447 mFt	n/a	n/a
Fizikai	306 fő	2 368 mFt	n/a	n/a
Összesen	428 fő	3 815 mFt	36 mFt	662 mFt

- A Cégcsoport munkavállalói létszámáról nyújt tájékoztatást az alábbi táblázat:

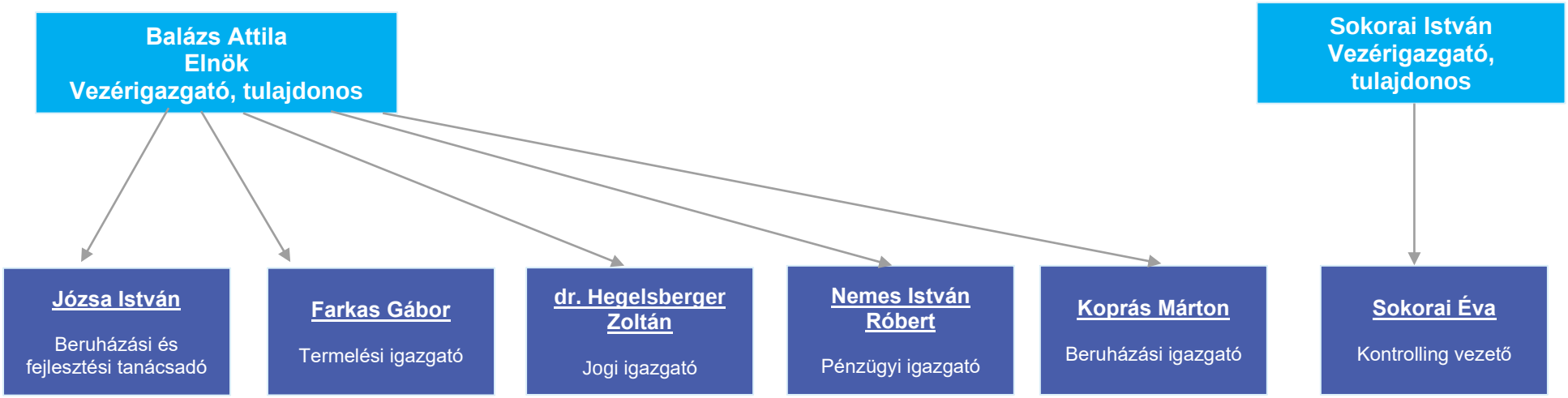
Vállalat	Létszám - 2020.12.31	Szellemi	Fizikai
Barnes Hungary Luxury Homes Kft.	5	5	
Batholder Kft.	1	1	
Batlas Holding Kft.	2	2	
Bayer Construct Zrt.	**523**	**155**	**368**
Bayer Development Kft.	1	1	
Bayer Property Zrt.	19	16	3
Bayer Solargenerál Development Zrt.	-		
Bayer Strada SRL	49	11	38
Bay-Iron Kft.	9	8	1
BBID Kft.	1	1	
Bihar Airport Kft.	0	-	-
EA Alfa 4 Kft.	1	1	
Eduva-Szék Kft.	7	2	5
Kvarchomok Kft.	44	12	32
Platán Garden Balaton Kft.	0	-	-
Plazmontech Kft.	1	1	

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (10/12)

Vállalat	Létszám - 2020.12.31	Szellemi	Fizikai
Plaztruct Kft.	1	1	
Pro Concept Group Kft.	0	-	-
Vabatowers Kft.	1	1	
Zugló-Városközpont Kft.	1	1	

2. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA (11/12)

2.6 A Kibocsátó szervezeti ábrája



Forrás: Menedzsment információ

2.7 Könyvvizsgálók

- A BAYER CONSTRUCT Zrt.-nél a könyvvizsgálat kötelező. A legutolsó lezárt pénzügyi év 2020., melyről az elkészített beszámolót könyvvizsgáló ellenőrizte.
- A Társaság könyvvizsgálója a megalakulás óta a BaraMa Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft. volt 2021.05.31-ig. (2943 Bábolna, Kisfaludy lakótelep C. ép. 1.em. 4.). MKVK- engedély száma: 002020. A könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy pedig Baranyai Magdolna, kamarai tag könyvvizsgáló volt. (2943 Bábolna, Nagyváthy János utca 29.). MKVK- engedély száma: 000306.
- A 2020-as üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a fentiek szerinti könyvvizsgáló 7.000.000 Ft díjat számított fel. A mérlegkészítés pénzneme Ft., időpontja 2021.05.31.
- A könyvvizsgáló a 2020-as üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatást, adótanácsadói szolgáltatást, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatást nem végzett.
- A Kibocsátó és leányvállalatainak 2020. évi összevont (konszolidált) éves beszámolóját az anyavállalat állandó könyvvizsgálójától eltérő független könyvvizsgáló hitelesítette. Az összevont (konszoidált) éves beszámoló könyvvizsgálója a Focus Audit Kft. A könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy Juhász Péter (6100 Kiskunfélegyháza, Bercsényi M. u 19.). MKVK engedély száma: 007296. A könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló auditálásáért 2.000.000 Ft + ÁFA díjazásban részesült.
- A 2020-as üzleti évre vonatkozó beszámoló elfogadását követően a Kibocsátó a konszolidációs kötelezettsége miatt könyvvizsgálót váltott, így a jelenlegi könyvvizsgálója 2021.06.01. napjától a MAZARS Könyvszakértő és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8. 2.em.) (EU egy. azonosító: HUOCCSZ.01-09-078412). A könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy Benedek Zoltán László (1161 Budapest, Zrínyi Ilona utca 16. 1. em. 4.). MKVK-engedély száma: 007317

3. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK (1/3)

3.1 Tulajdonosok

- **Balázs Attila:** a Kibocsátó vállalat 75%-os tulajdonosa, és egyben alapítója, egykori ipari alpinista. A BAYER CONSTRUCT Zrt. jogelődjeként a Bajér Kft. 2002-ben tíz fős kisvállalkozásként indult el, családi házak szerkezetépítését végezve.
- **Sokorai István:** a Kibocsátó vállalat 25%-os tulajdonosa, 1993-ban végzett a BME Építőmérnöki karán építőmérnökként, majd további tanulmányai során az ingatlanszakértői és az építési műszaki ellenőri szakképesítéseket is megszerezte. Több, mint 25 éves építőipari tapasztalata során különböző jelentős cégeknél töltött be fejlesztési igazgatói, ügyvezető igazgatói, valamint vezérigazgatói pozíciókat. 2020 óta a BAYER CONSTRUCT Zrt. vezérigazgatója.
- A Kibocsátó tásaság ügyvezetéseként igazgatóság működik, és a Társaságot az igazgatóság tagjai képviselik. Az igazgatóság testületként jár el, hatáskörét az igazgatósági ülésen gyakorolja.
- Az Igazgatóság tagjai és a képviselet módja:

Név	Képviselet módja
Balázs Attila (Igazgatóság elnöke)	önálló
Farkas Gábor	együttes
Józsa István	együttes
Nemes István Róbert	együttes

3.2 Felsővezetés

Név	Beosztás	Végzettség	Tapasztalatok	Felsővezetői pozíció kezdete
Balázs Attila	Elnök Vezérigazgató	Ipari alpinista	Bayer Construct Zrt. egyik alapítója.	2002
Sokorai István	Vezérigazgató	1993-ban végzett a BME Építőmérnöki karán építőmérnökként, majd további tanulmányai során az ingatlanszakértői és az építési műszaki ellenőri szakképesítéseket is megszerezte	Több, mint 25 éves építőipari tapasztalata során különböző jelentős cégeknél töltött be fejlesztési igazgatói, ügyvezető igazgatói, valamint vezérigazgatói pozíciókat.	2020
Józsa István	Beruházási igazgató	az Ybl Miklós Főiskola magasépítési szakán végzett 1984-ben.	Több építőipari vállalkozásban dolgozott magasépítési vezetőként, illetve termelési igazgatóként. 2007-ben csatlakozott a BAYER CONSTRUCT Kft-hez termelési igazgatóként, majd 2017-ben átadta ezt a pozíciót Farkas Gábornak, ő maga pedig beruházási igazgatóként segítette tovább a vállalat fejlődését.	2007

3. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK (2/3)

Név	Beosztás	Végzettség	Tapasztalatok	Felsővezetői pozíció kezdete
Farkas Gábor	Termelési igazgató	1997-ben a BME Építőmérnöki karán végzett, ám azóta sokoldalú képesítésekre tett szert. Nem csak építőmérnök, egyetemi szakmérnök, hanem építőipari igazságügyi ingatlanszakértő és felelős műszaki vezető képesítésekkel is rendelkezik.	2008 óta dolgozik a társaságban, kezdetben projektvezetőként, 2017-től már termelési igazgatóként.	2017
Nemes István Róbert	Pénzügyi igazgató	A Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem Gazdálkodási Karán szerzett közgazdász diplomát. Regisztrált mérlegképes könyvelői képesítését 2014-ben ACCA diplomával bővítette.	Közel 20 éves építőipari tapasztalattal rendelkezik, mind a kivitelezés, mind pedig a komplex ingatlanfejlesztés területén. Egyetemi tanulmányait követően több, jelentős magyar építőipari cégnél töltött be közép- és felsővezetői pozíciót.	2007
dr. Hegelsberger Zoltán	Jogi igazgató	az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán végzett, ezt követően az ELTE Jogi Továbbképző Intézetében szerzett „Európa jogi” szakjogász posztgraduális képzettséget. Jogi tevékenysége mellett vezető tisztségviselői szerepet és felügyelőbizottsági tagságot vállalt több meghatározó hazai társaságban.	Az elmúlt években a Bayer Csoport jogi vezetőjeként jogi oldalról támogatta a cégcsoport által végrehajtott jelentős volumenű építőipari technológiai beruházásokat és ingatlanfejlesztési projekteket.	n/a

3.3 Felügyelőbizottság

BAYER CONSTRUCT Zrt.

- A BAYER CONSTRUCT Zrt-nél Felügyelőbizottság nincs.

A Cégcsoport nem rendelkezik egyéb igazgatási, irányító vagy felügyelő szervvel.

3.4 Csalárd bűncselekményre, csőd- és felszámolási eljárásra, valamint egyéb szankciókra vonatkozó nemleges nyilatkozat

- A Társaság tudomása szerint a fenti pontokban említett személyek közül:
  - (a) a jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző 5 évben senkit sem ítéltek el csalárd bűncselekmény miatt;
  - (b) a jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző 5 évben senki sem volt a beosztásából eredően részese semmilyen csődeljárásnak, csődgondnokságnak vagy felszámolási eljárásnak;

3. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ SZERVEK (3/3)

(c) a jelen Információs Dokumentum dátumát megelőző 5 évben senki ellen sem indított semmilyen törvényi vagy szabályozó hatóság (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) hivatalos vádemelést és/vagy nem alkalmazott szankciókat; ennek megfelelően ezen személyek egyikét sem tiltották el bírósági ítélettel semmilyen kibocsátó társaság igazgatási, irányító és felügyelő szervében betöltött tagságától, illetve üzleti tevékenységének irányításától.

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (1/11)

4.1 A Társaság működése

- Az építőiparon belül a Kibocsátó a főtevékenységének megfelelően a lakó- és nem lakó épületek építése, kivitelezése köré szervezi üzleti tevékenységét. A Kibocsátó építőipari tevékenysége során tervezési, mélyépítési, szerkezetépítési és generálkivitelezési szolgáltatásokat kínál megrendelőinek.
- A Cégcsoport üzleti tevékenysége diverzifikált, tevékenységüket több telephelyen, de alapvetően sóskúti központtal végzik. A Társaság működését az alábbiakban foglaljuk össze.
- A BAYER CONSTRUCT Zrt. jogelődje 2002-ben alakult BAJÉR Építőipari és Szolgáltató Kft. néven, elsősorban vasbeton szerkezetépítési munkák végzésére. A minőségi munka és az elégedett megrendelői kör hamarosan új igényeket támasztott a vállalkozás felé, így a Társaság tevékenysége a megrendelői kívánalmakkal párhuzamosan bővült.
- Mára alaptevékenységüket kiegészítve betonacél-feldolgozással, földmunkákkal, mélyépítéssel, vízépítéssel, környezetvédelmi munkákkal, műtárgyak építésével, generál-kivitelezéssel, ingatlanfejlesztési feladatokkal foglalkoznak. Saját ipari telepük, jelentős gépparkjuk, előkészítő csarnokaik, építőipari eszközeik és a magasan képzett, jelentős szakmai tapasztalattal rendelkező munkaerő jelentik a garanciát arra, hogy biztonsággal vállalják el a rövid határidős és összetett megbízásokat is.
- A Társaság véleménye szerint a tervezési feladatok kiemelt fontosságú szerepet kapnak a jövő építőipari cégeiben, így számukra stratégiai kérdés volt, hogy a gyártmánytervezéstől egészen a komplex BIM tervezésig integrált folyamatokkal rendelkezzenek. Mindezen célok elérésének érdekében egyesültek a LIMA Architecture & Interior Design-nal, akikkel már több saját projektjükben is dolgoztak együtt (Napfény Resort, VABA Apartments, A47).
- A Társaság kiemelt projektjei közé tartozik az A47 projekt, Budapesten, az Andrássy úton egy világörökség részét képező épület születik újjá az Oktogon közvetlen szomszédságában. Az értékmentő beruházás keretében 10 prémium lakást alakítanak ki a 19. században épület neoreneszánsz stílusú palotában. A másik kiemelt projekt a VABA Apartments, a Bikás park szomszédságában, amelyben közép- és felső-kategóriás letisztult, és funkcionális lakásokat alakítanak ki 50 és 70 m2 méretben, előre meghatározott belsőépítészeti stílusokban. A teljes projekt a tervezéstől a kivitelezésen, az értékesítésen és üzemeltetésen át a vállalatcsoport kezében összpontosult. A harmadik kiemelt projektjük a Napfény Resort Balatonlellén, mely Közép-Európában is egyedülálló szerkezetépítési megoldásának köszönhetően felsőkategóriás és közel nulla energiaigényű.

4.2 A kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek ismertetése

- Tervezés
- Mélyépítés
- Szerkezetépítés
- Generál kivitelezés
- Ingatlanfejlesztés

A Társaság tevékenységével Magyarországon egyedülálló módon a teljes ingatlanfejlesztési- építőipari értékláncot lefedi. Az említett tevékenységi köröket mutatja be részletesen a következő oldalon lévő ábra:

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (2/11)

Tervezés

A termelési oldalon a szerkezetépítő, Csoport a mélyépítési munkát végző és a generálkivitelező részleg mellett 2019 nyarán létrejött a Bayer Csoport innovációs és tervező részlege, melynek köszönhetően saját beruházásaikon már eleve úgy tervezhetik az adott épületet, hogy figyelembe veszik a kivitelezés során használt technológiákat is.

Mélyépítés

A Társaság 2008-ban indította be mélyépítési tevékenységeit nagy tömegű földmunkák, illetve infrastruktúra- és útépítés területeken.

Saját, modern eszközparkjuk alkalmassá teszi a vállalatot a gyors és hatékony munkavégzésre.

Több mint 10 éves tapasztalattal rendelkeznek útépítési és vízépítési munkák végzésében is.

Szerkezetépítés

A Csoport alaptevékenysége, melyet alapítása óta nagyrészt saját erőforrások bevonásával végez.
Humán erőforrás és eszközkapacitás alapján a BAYER CONSTRUCT Zrt. Magyarország legnagyobb szerkezetépítő cége, így elsősorban olyan nagyprojektek kivitelezője, mint a Puskás Aréna, az Etele Plaza és az Agora Budapest.

A monolit vasbeton építési munkák hátterét a legmodernebb technológiával felszerelt sóskúti betonacél feldolgozó és hajlító üzemük adja, a transzportbeton gyártását saját és külső üzemekkel látják el.

Előregyártási tevékenyéget bérelt telephelyeken végeznek, de 2021-től a biharkeresztesi ipari parkban indul be az országban egyedülálló 17.000 m2-es saját üzemük.

Generál kivitelezés

A Társaság 2017 óta végez generálkivitelezési munkákat, mind cégcsoporton belüli megrendelések, mind pedig külső partnerek megbízásából.
Lakóprojektek, irodaparkok és logisztikai központok vagy termelő gyárak építési tapasztalatával rendelkeznek.

Ingatlanfejlesztés

Ingatlanfejlesztői tevékenységük tervezetten a 2020-2028 közötti időszakban közel 1 mrd euró összértékű fejlesztési portfóliót ölel fel.
Komplex ingatlanfejlesztési projektek előkészítésével, tervezésével és megvalósításával foglalkozik, legyen szó otthonteremtésről, iroda- vagy ipari ingatlan építésről, komplex városfejlesztésről vagy értékmegőrzésről.
A Társaság kiemelt projektjei közé tartozik az A47 Projekt, a VABA Apartments és a Napfény Resort.

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (3/11)

4.3 A kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása

- Mielőtt a Kibocsátó legfontosabb piacai ismertetésre kerülnek, az alábbiakban bemutatásra kerül az építőipar helyzete.

Építőipar

- Az építőanyag árak az elmúlt fél évben drasztikus módon emelkedtek, ennek ellenére a kereslet nem csökkent, hiszen sok beruházást el lehet kezdeni vagy folytatni lehet a pandémia alatt és után is. Ebből adódóan a beruházások száma a közelmúltban erős növekedésnek indult mind az amerikai, a kínai és az európai piacon, miközben az elmúlt másfél évben nem folyt olyan ütemben az építőanyag és ipari termékek gyártása, mint korábban. Azaz a kereslet továbbra is nagy, viszont a kínálat ehhez képest nem kielégítő.
- A magánszemélyek építkezési kedvét növelik a kormányzati támogatások, így az ösztönzés hatására kimutatható egy erős növekedés a keresleti oldalon.
- Az építőipari alapanyagok esetén jelentős termelési költségnövekedés is látható, mind az acél, a fa, illetve a műanyagipari termékek, leginkább a szigetelőanyagok tekintetében, azaz nem csak hiány van ezekből az építőanyagokból, hanem a gyártási költségük is jóval magasabb lett. Ez eredményezte, hogy az elmúlt félévben a faanyagok ára Budapesten 93%-kal, országos átlagban 72%-kal nőtt, a vas ára pedig lényegében megduplázódott. Az építőipari alapanyagok helyzete már olyan kritikus, hogy sok helyen napi árat vezettek be, a kivitelezők és szakemberek pedig csak 1-2 hétre érvényes árajánlatot adnak. A további termékek esetében (beton, tégla, tetőcserép, falazóhabarcs, szerelvények) átlagosan 15-20%-os árváltozásról lehet beszélni.
- Az árak azonban nem csak nálunk, hanem a környező országokban, illetve szerte az Európai Unióban hasonlóan emelkedtek. Ebből következik az, hogy az ár növekedés akkor is hasonló ütemben zajlana Magyarországon, ha a kormányzati ösztönző programok (mint például a CSOK, vagy az otthon felújítási támogatás) nem elérhetőek.
- Az ÉVOSZ felméréséből kiderül, hogy a kivitelezői szolgáltatások díjai is emelkedtek, átlagosan 8-9%-kal. Az építési vállalkozások további 10%-os emelkedésre számítanak az építőanyagok tekintetében.
- A MÉASZ tagjai szerint továbbra is kritikus terület a beépítő szakember kapacitások korlátossága, amely különösen a kőművesmunkáknál, a nyílászáró-beépítésnél és a homlokzati hőszigetelésnél jelentkezik. A kivitelezői munkadíjak 2021 elején tovább növekedtek; főként a korszerűsítési és felújítási munkálatoknál tapasztalható erőteljes, kétszámjegyű munkadíj-növekedés.
- A kormány reagált az építőanyagok árának drágulására. A Pénzügyminiszter által feltöltött beszámoló szerint:

  A kormány döntést hozott az építőipari nyersanyagok kivitelét tiltó jogszabályokról, szigorítják a tisztességes piaci magatartásra vonatkozó szabályokat, s gyorsított vizsgálatot vezetnek be ezek ellenőrzésére.
- Az Európai Unióban (EU27) az eurózónában az építőipar súlya- a hozzáadott érték arányában- 2011 óta 5-5,6%, a visegrádi országokban pedig 5,5-8% között mozog. Magyarországon 2020-ban az építőipar súlya- a hozzáadott érték arányában 5,5% volt. Az Európai Unión belül Németország és Franciaország építőipari teljesítménye kiemelkedő, uniós szinten a nemzetgazdasági ág hozzáadott értékéből előbbi 27%-kal, utóbbi 16%-kal részesedett. A többi ország aránya 10% alatti volt, a visegrádi országok részesedése 8,3%, Magyarországé pedig nem érte el az 1%-ot.

Személyi jellegű költségek változása	
segédmunkás havi átlag bruttó bére	12%
betanított munkás havi átlag bruttó bére	14%
szakmunkás havi átlag bruttó bére	13%
termelésirányító, műszaki vezető havi átlag bruttó bére	10%
létesítményfelelős (projektvezető) havi átlag bruttó bére	10%

Egyéb költségek változása (%)	
alvállalkozói díjtételek összesen	15%
fuvarköltség	15%
építési töremlék elszállítása, lerakása	13%
iroda- és lakókonténer bérleti díja	11%
építőgépek bérleti díja	12%
banki költségek	4%

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (4/11)

Az építőipari részesedése a bruttó hozzáadott értékből	A építőpari termelés volumenváltozása	Az építőipari tárgyidőszakban kötött új szerződéseinek volumenváltozása	Az építőipar tárgyidőszak végi szerződésállományának volumenváltozása
2019	2021. április	2021. április	2021. április
5,70%	-7,20%	-15,30%	12,80%

Lakáspiac:

- 2021.01.01-én lépett életbe Magyarország eddigi legnagyobb állami otthonteremtési programja, mely nagy hatással van az új lakások piacára is. Az 5%-os ÁFA visszaigénylésének lehetősége a CSOK-os vevőkör esetében, a CSOK, valamint az illetékfizetés alóli mentesség jelentős előnyöket jelent a vásárlók számára, s vonzóbbá is teszi az új lakásokat, mint a használtakat. A keresletre jelentős hatással van a lakosságnál történt cash állomány növekedése és a kamatszint alacsony mértéke, emiatt sokan választják a lakásokat befektetési célpontként, s ezt a folyamatot segítik a kedvező hitelfelvételi lehetőségek is.
- A COVID- járvány hatására a modern otthonok építészeti és műszaki megoldásai által nyújtott kényelem egyre értékesebbé válik egy olyan időszakban, amikor az embereknek egyre többet kell otthonukban tartózkodniuk.
- A növekvő rendelésállomány és az építőanyagárak drámai emelkedése hozzájárult az új lakások árának folyamatos emelkedéséhez. Jelenleg a vásárlói kereslet lépést tart és elfogadja ezt az áremelkedést, ami szintén jelentős vásárlói igény meglétét jelzi.
- Az új otthonteremtési kedvezmények pozitív hatása már látszik, 2021. elején jelentősen nőtt a lakóingatlanok iránti kereslet. Az ingatlan.com hirdetési portál adatai szerint 2021 első 2 hónapjában az eladó házak iránti kereslet 33%-kal, az eladó lakások iránti kereslet pedig 13%-kal nőtt éves összehasonlításban is, azonban ebben jelentős szerepet játszik a járvány tavaly márciusi kitörése okozta alacsony bázis is. [1]
- Lakáspiaci közvetítők tranzakciós adatain számolt előzetes lakásárindexek szerint, 2021 első negyedévében országos átlagban az előző negyedéves 6,6%-ról 9,6%-ra, Budapesten pedig -0,7%-ról 0,9%-ra emelkedett a lakásárak éves nominális növekedési üteme.[2]
- Ingatlanközvetítők tranzakciós adatai alapján 2021 első negyedévében jelentősen, országosan 29%-kal, Budapesten pedig 30%-kal nőtt a tranzakciók száma.[3]
- Budapesten a fejlesztés (építés vagy tervezés alatti) és már értékesítés alatt álló lakások számának csökkenése 2021 első negyedévében megállt: a 2020. év végi 12,2 ezres lakásszámról 2021 első negyedévére 8%-kal 13,2 ezerre növekedett. A fejlesztések között 45%-kal nőtt a tervezési fázisban lévő, meg nem épülő lakások volumene. [4]
- 2021 első negyedévében az újonnan bejelentett projektek lakásszáma a megelőző másfél év óta először haladta meg a 2 ezer darabot. 2062 új lakás értékesítésének megkezdését jelentették be, ami már közel háromnegyede a 2016-2019-es időszakban bejelentett átlagos negyedéves újlakások számának.[5]
- 2021 márciusában Budapesten 428 lakásberuházás volt folyamatban, ami összesen mintegy 31 500 lakást jelent, amelynek 27,2%-a csak megtervezett, azaz még nem áll a vásárlók rendelkezésére.[6]
- A fejlesztők a felmérés időpontjában 7174 lakást kínálnak eladásra, ami a teljes épülő vagy tervezés alatt álló lakásállomány 22,8%-át teszi ki.[7]

[1] Forrás: MNB, Lakáspiaci jelentés, 2021. május
[2] Forrás: MNB, Lakáspiaci jelentés, 2021. május
[3] Forrás: MNB, Lakáspiaci jelentés, 2021. május
[4] Forrás: MNB
[5] Forrás: MNB, Lakáspiaci jelentés, 2021. május
[6] Forrás: Otthon Centrum Elemzés
[7] Forrás: www.vg.hu

- 2021 első negyedévében 15%-kal több új projekt indult, mint az előző év azonos időszakában, és a legtöbbjük valószínűleg már korábban megkapta az engedélyt.[8]
- A 2021. márciusi felmérés adatai szerint az új építésű budapesti lakások átlagos fajlagos ára több mint 1,1 millió forint volt négyzetméterenként, ami 9%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A legmagasabb egységárak általában az 1.,2.,5.,6. és 12. kerületekben vannak, több mint 1,5 millió Ft/négyzetméter árazással. A spektrum másik végén a 23. kerület található, ahol az új lakások átlagos kínálati ára 658.000 Ft/négyzetméter.
- A piac egy év alatt közel 3%-os áremelkedést mutat. Az építőanyagárak és a munkaerőköltségek növekedése miatt további jelentős áremelkedésre számítanak az új lakások piacán a következő legalább 6 hónapban.
- A vásárlók elfogadják és tolerálják a további, akár jelentős áremelkedéseket a jó helyen lévő, magas műszaki színvonalú és jó építészeti tervekkel rendelkező lakásokért.

Irodapiac:

- A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) felmérése alapján az irodapiac számokban a következő tendenciákat mutatja:
- 2021 első negyedévében két irodaépülettel, összesen 24.700 m2-rel bővült a budapesti modern irodaállomány. Átadásra került az Univerzum Office Building a Dél-Buda alpiacon (22.000 m2), illetve a Nem-központi Pest alpiacon a JA4 Loft Offices (2.700 m2). A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.935.990 m2-t tesz ki, melyen belül 3.296.520 m2 „A" és „B" kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 639.470 m2 saját tulajdonú irodaház található.
- Az **üresedési ráta alig** csökkent, jelenleg 9%-on áll, ami 0,1 százalékpontos negyedéves csökkenést és 2,8 százalékpontos éves növekedést jelent. 2021 első negyedévében a legtelítettebb alpiac 4,8%-os üresedéssel Észak-Buda, míg továbbra is az Agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (27,5%).
- A **nettó abszorpció** a negyedév során pozitív tartományba került, összesítve 5.240 m2-rel nőtt a teljes elfoglalt állomány mérete (területváltozásokkal módosított érték).
- A **bruttó kereslet** 2021 első negyedévében 74.900 m2-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 13%-os visszaesés, az előző év azonos időszakához mérten 6%-os csökkenés. A teljes keresleten belül 48%-kal továbbra is a szerződéshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt, az új szerződések a kereslet 41%-át tették ki, míg a bővülések 6% és az előbérleti szerződések részaránya 3% volt, valamint 2% került saját tulajdonba.
- A **legmagasabb bérlői aktivitás**t a Váci úti folyosón van, a teljes volumen 51%-át itt kötötték le. A Dél-Buda és Pest-Központ alpiacok egyformán, 13%-os részesedéssel teljesítettek, míg a Belváros alpiacon a teljes volumen 8%-a realizálódott.
- A negyedév legnagyobb új ügyletét az Agora Hub és Agora Tower épületeiben kötötte a Huawei, összesen 7.180 m2-en, míg a legnagyobb szerződéshosszabbítás egy 11.500 m2-es területre szólt a Thirteen Globe irodaházban. A legnagyobb előbérleti szerződés a Váci úti folyosón épülő Green Court Office-ban született, ahol a Randstad írt alá 1.370 m2 területre.
- Az irodapiac 2021 első negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot és gazdasági lelassulást. Ugyan a piaci kereslet gyengébben teljesít a korábbi években megszokottól, a tranzakciók száma enyhén emelkedik az előző félév csökkenő tendenciája után.

Retail piac:

- A kereskedelmi ingatlanpiac adatai az MNB és a Portfolió várakozásai alapján a következőek: 2021 áprilisában a magyar kiskereskedelmi forgalom 10,6%-kal növekedett az előző év azonos hónapjához képest a KSH által közölt adatok szerint Míg 2020 második felében az értékesítési volumen jól tartotta magát Magyarországon, addig a 2021. első negyedévében az érvényben lévő korlátozások látható lassulást okoztak a piacon.

[8] Forrás: Otthon Centrum, Újlakáspiaci Körkép 2021. I. negyedév

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (6/11)

- Az elmúlt év példátlan kihívást jelentett bérbeadók és bérlők számára. A nem FMCG márkák többsége bérletidíj kedvezményeket kapott, ami gyakran 3–6 hónapos engedményeket eredményezett, de a bérbeadók az engedményeket gyakran a tulajdonosok számára kedvező feltételekhez kötötték (pl. a bérleti szerződések futam idejének meghosszabbításához). 2021 első negyedévében a bérleti díjak relatíve stabilak maradtak. A turizmus 80-90%-os visszaesése leginkább a kiemelt útvonalon lévő üzleteket érintette, ahol az elsődleges bérleti díjak éves szinten mintegy 20%-kal csökkentek, és a csökkenés még meredekebb volt a másodlagos helyszíneken. A kiemelt útvonalon lévő üzletek bérleti szerződéseinél gyakran alkalmaztak lépcsőzetes bérleti struktúrát, aminél csak a harmadik évben éri el az előre megállapított „piaci" árfolyamot. Eközben a fővárosi bevásárlóközpontokban mérsékelt üresedés figyelhető meg, és az új kereslet hiánya az árakban kb. 15%-os csökkenést eredményezett.
- Az egész negyedévben érvényben lévő utazási és helyi korlátozások miatt 2021. első negyedéve viszonylag csendes időszak volt a helyi kiskereskedelmi piacon, összhangban a szokásos szezonális tendenciával. A válság által kevésbé érintett szegmensek beleértve az FMCG-t, a háztartási, bútor és a helyi keresletre támaszkodó F&B szolgáltatók iránt továbbra is nagy a kereslet. Egyes márkák még az elsődleges bérleti díjak 10-20%-os csökkenését és a megnövekedett elérhetőséget is egyedülálló lehetőségnek tekintik a piacra lépéshez. Amíg a divatiparban folyamatos óvatosság figyelhető meg, addig bizonyos pozitív tényezők többek között a nagy horderejű kiskereskedelmi nyitás, az oltás folyamatos előrehaladása és a régóta fennálló korlátozások enyhítése bizakodásra adhat okot a kiskereskedelemben dolgozók számára.
- A budapesti fővárosi **bevásárlóközpontokban** jelenleg 6,00-6,25 százalékos hozamszintekkel lehet találkozni találkozhatunk és 12 hónap múlva is hasonló, 6,25 százalék körüli érték a várakozás, jóllehet nem volt tranzakció, így ez szakértők közötti kompromisszumos hozamszint. Ami a bérleti díjakat illeti, a bevásárlóközpont elhelyezkedése vagy akár a bevásárlóközponton belül az adott üzlethelyiség elhelyezkedése is nagyon sokat számít. Budapesten 20-90 euró/nm/hó közötti bérleti díjakkal lehet találkozni. A prémium bevásárlóközpontokban a kedvezőbb elhelyezkedésű üzletekben inkább az utóbbihoz, míg a rosszabb fekvésűeknél az előbbihez közelítenek a számok.
- A bevásárlóközpontok mellett önálló kategóriát képviselnek a belvárosi bevásárlóutcák, a "**high street**"-ek is, ahol a plázáknál valamivel alacsonyabb, 5,75-6,00 százalékközötti hozamszintet becsülnek a szakértők. 12 hónap múlvára valamivel magasabb, 6,00-6,25 százalékot vetítenek előre a szakértők. A bérleti díjak szintje itt is elhelyezkedéstől függ, jellemzően 60-100 euró között alakul havi szinten négyzetméterenként, egy év múlva várhatóan valamivel alacsonyabb lesz ennél, mivel ez a kategória a pandémiának jobban ki van téve a turizmus hiánya miatt.
- A **vidéki bevásárlóközpontok** esetében jellemzően most is 7,75-8,25 százalékos hozamok mérhetők, és ez várhatóan a következő egy évben sem fog érdemben változni, miközben a bérleti díjak átlagos szintje 8-20 euró/nm/hó között alakul.
- Összességében a kiskereskedelmi szektort mind Budapesten, mind vidéken erősen sújtotta a járvány. A turizmus visszaesése elsősorban a belvárosi, már említett "high street"-eket érintette, de a többi üzletágban is jelentős volt a visszaesés, különösen a szabadidős vagy ruházati termékeket kínáló üzleteknél. Érdemi fejlesztések a korábbi plázastop törvény miatt az elmúlt években nem valósultak meg, idén azonban ez Etele Plaza-val bővült a budapesti piac. Átadásra került az Etele Pláza (55 ezer négyzetméter nettó alapterületű, 1300 parkolóval ellátott dél-budai bevásárlóközpontját), melynek bérbeadottsága plázanyitáskor meghaladta a 90 százalékot.

4.4 A teljes forgalom tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban

- A mellékelt ábrán az értékesítés nettó árbevétele látható a Társaság főbb tevékenységei szerinti bontásban, melyből megállapítható, hogy az árbevétel legnagyobb részét a lakó- és nem lakó épület építése, tehát a főtevékenység adja, emellett még jelentős az egyéb belföldi értékesítés és a speciális szaképítés is.
- A bemutatott táblázatok a Kibocsátó egyedi, nem konszolidált árbevételét szemléltetik millió Ft-ban.

adatok millió Ft-ban	Árbevétel 2020
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	**38 870**
Lakó- és nem lakó épület építése	23 927
Egyéb építmény építése	1 324
Speciális szaképítés	2 216
Közúti áruszállítás	941
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása	11
Betonacél értékesítés (VTSZ 7214)	816
Betonacél hulladék értékesítés (VTSZ 7204)	10
Egyéb belföldi értékesítés	9 624
Közösségen belüli értékesítés árbevétele	**282**
Közúti áruszállítás	1
Betonacél értékesítés (VTSZ 7214)	0
Egyéb közösségen belüli értékesítés	281
BAYER Construct összesen	**39 152**

Árbevétel földrajzi bontásban:

adatok millió Ft-ban	Bayer Construct
Belföldi értékesítés	38 870
Közösségen belüli értékesítés	282
Közösségen kívüli értékesítés	-
Összesen	**39 152**

- A Társaság tevékenységéből származó árbevétel 99,28%-a belföldi értékesítésből származik.
- A 282 m Ft közösségen belüli értékesítés egésze Romániába irányult, főként kivitelezési munkákat, és eszköz bérleti díjat tartalmaz.

4.5 A kibocsátó versenyhelyzete

Belföldi versenytársak

- Az alábbi táblázatban bemutatásra kerülnek a Lakó- és nem lakó épület építése főtevékenységgel rendelkező versenytárs vállalatok pénzügyi adatai.

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (8/11)

A Cégcsoport legfőbb hazai versenytársai:

	2020 (m Ft)				
	Árbevétel	Saját tőke	Mérlegfőösszeg	EBITDA	EBITDA margin
Market Építő Zrt.	183 488	26 333	155 633	19 636	10,70%
WEST HUNGÁRIA BAU Kft.	77 291	24 383	53 651	12 085	15,64%
STRABAG Építő Kft.	68 665	6 270	45 998	4 971	7,24%
ZÁÉV Zrt.	52 711	11 851	31 685	8 885	16,86%
FEJÉR-B.Á.L. Zrt.	44 527	6 454	21 419	4 694	10,54%
BAYER CONSTRUCT Zrt.	39 152	15 477	52 941	4 779	12,21%
Pedrano Construction Hungary Kft.	35 242	1 028	25 109	1 081	3,07%

- **Market Építő Zrt.:** Az elmúlt 25 év során több mint 730 létesítmény megvalósítása fűződik a Market nevéhez, és Magyarország minden szegletében építettek már. Az összesített árbevételük meghaladja az 1040 mrd Ft-ot, azaz a közel 3,6 mrd EUR értékű forgalmat. 2007-ben elnyerték az Év Munkahelye címet Magyarországon nagyvállalati kategóriában, 2018-ban pedig az év legjobb vállalatának járó elismerésben részesültek a Figyelő TOP200 versenyén a legnagyobb hazai cégek között, 2019-ben pedig az „Az év kivitelező cége" címet érdemelték ki.
- **STRABAG Építő Kft.:** A STRABAG 175 éve egyet jelent a legmagasabb minőséggel az építőipar területén. Több mint 500 telephelyen 73.000 munkavállalót foglalkoztatnak.
- **WEST HUNGÁRIA BAU Kft.:** jelenleg Magyarország egyik legdinamikusabban fejlődő, 100%-ban magyar tulajdonú piacvezető építőipari vállalkozása. Székhelyük Biatorbágyon található, ezenkívül Győrben és Budapesten is rendelkeznek fiókteleppel, illetve Pakson telephellyel. Folyamatos fejlesztéseiknek köszönhetően az ország egész területén végeznek szakipari kivitelezéseket az építőipar minden szegmensében, a műemlékek felújításától kezdve, az ipari, kereskedelmi és logisztikai létesítményeken át a sport-, oktatási-, és egészségügyi létesítményekig.
- **ZÁÉV Zrt.:** az ország egyik meghatározó, dinamikusan fejlődő építőipari kivitelező nagyvállalata, amely magas szintű munkájával több, mint hetven formálja épített környezetünket. Fő profiljuk a magasépítési fővállalkozás és generálkivitelezés, de a tevékenységi körük kiterjed egyéb építési munkákra, műemléki felújításokra és megújuló energiahasznosítás kivitelezésére is. Működési területük elsősorban a Dunántúlra és a központi régióra összpontosul, de jelentős referenciamunkákkal rendelkezne az ország keleti részén is. A ZÁÉV Zrt. központja Zalaegerszegen található, emellett Budaörsön, Kaposváron és Pécsett területi kirendeltségeket működtetnek. Az elmúlt 72 év során, több mint 2.000 épületet valósítottak meg. Leányvállalatival együtt, több mint 400 fő munkavállalót foglalkoztat.
- **FEJÉR-B.Á.L. Zrt.:** A 2015-ben alapított társaság fő tevékenységi köre a lakó és nem lakó épületek építése, generálkivitelezés. Egyéb tevékenységei közé tartoznak a műemlék jellegű épületek felújítási munkái, műszaki szaktanácsadás, lakatosipari kivitelezési munkák, továbbá építési beton előállítása is. A munkaerőállományt jelenleg 120 fő fizikai és 110 fő szellemi beosztású munkavállaló alkotja. Amennyiben a saját állomány nem elegendő az egyes feladatok elvégzéséhez, abban az esetben a cég alvállalkozók bevonásával valósítja meg a kivitelezési munkákat.
- **Pedrano Construction Hungary Kft.**: A Pedrano Group közel 15 éve stabil, megbízható szereplője a magyarországi építőipar magánmegrendelői piacának. Elsősorban generálkivitelezői és fővállalkozói tevékenységük keretében számos harmonikus városi otthon, ergonomikus iroda, vásárlóbarát üzletház, modern közterület (Europa Nagydíjas is) épült a megbízhatóság, a szakértelem és a minőség jegyében. Szolgáltatásaik közé tartozik a kivitelezés koordinálása és megvalósítása, az ingatlanfejlesztési tanácsadás, tendereztetés, jogi és pénzügyi folyamatok rendezése, ütemezés, gépészet, műszaki és építészeti kivitelezés és ügyintézés, projekt menedzsment, utógondozás, garanciális javítások és építési engedélyek. A Cordia kiemelt stratégiai partnere.

Külföldi versenytársak

- A BAYER CONSTRUCT Zrt. esetében a külföldi versenytársak vizsgálatának nincs értelme, mivel:
  - a Társaság fő tevékenységét Magyarországon végzi (a román piacon egyéb tevékenyéggel jelenik meg a Társaság);
  - az építőipari alapanyagok szállítása meglehetősen költséges.
- A Magyarországon építőipari tevékenységet folytató, külföldi tulajdonú, versenytárs vállalat a **Swietelsky Magyarország Kft.,** mely az alábbi szolgáltatásokat kínálja: magasépítés, mélyépítés, út-és hídépítés (Fő tevékenyége az út-, autópálya építése). A Swietelsky 2020-as pénzügyi adatai az alábbiak:
  - Árbevétel: 46.700 mFt,
  - Saját tőke: 9.020 mFt,
  - Mérlegfőösszeg: 28.856 mFt,
  - EBITDA: 3.593 m Ft,
  - EBITDA margin: 7,69%

4.6 Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

- A Cégcsoport több stratégiai partnerrel is rendelkezik, melyek az alábbiak:
  - **LIMA Design Kft.:** A vállalatcsoport ingatlanfejlesztési üzletágának nélkülözhetetlen része a magas színvonalú tervezési kapacitás biztosítása. Hazánkban kevés olyan potenciális partner létezik, melyek a BAYER Cégcsoport célkitűzéseit képesek megvalósítani, így elkötelezett stratégiai partnerként a kiváló referenciákkal rendelkező LIMA Design Kft-t választották.
  - **Innoviarent Kft.:** Az Innoviarent a BAYER Cégcsoport flottakezelését látja el, a magas minőségű és megbízható géppark-ellátottságot rugalmasan igazítva az egyedi igényekhez.
  - **Uni-City Kft.:** A BAYER Csoport kivitelezéseihez szükséges betonalapanyaggal, illetve betonszivattyúkkal látja el a Cégcsoportot, már több, mint 5 éve.
  - **Ferrirere Nord S.p.A.**: a Bay-Iron tevékenységéhez szükséges tekercselt betonacél-ellátáshoz járul hozzá hosszú évek óta.
  - **Liebherr GmbH, HESS AAC Systems B.V, Progress Machinen & Automation GmbH, Nordimpianti Ssytem SRL, EBAWE Anlagentechnik GmbH** mind fontos technológiai beszállítói a Cégcsoportnak, melyek fejlődésük elengedhetetlen részét képezik. Színvonalas, nemzetközileg is elismert, modern technológiákat kínálnak, melyekkel a hazai és akár az európai piacon is egyedülálló technológiával és egyúttal hatékonysággal tudnak megjelenni.

Top hazai és európai partnerek az össz. konszolidált árbevétel arányában 2020 év végén:

TOP 10 szállító

BAYER CONSTRUCT Zrt. TOP 10 szállítói forgalmát szemlélteti a táblázat 2020-ban:

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (10/11)

adatok millió Ft-ban	2020.12.31
Innoscitech Kft.	2 306
Bay-Iron Kft.	2 063
Hess AAC Systems B.V.	2 037
EBAWE Anlagentechnik Gmbh	1 964
ORHA ÉPÍTŐ Kft.	1 503
FÜLÖP SZERKEZET KFT.	1 467
UNI-CITY Kft.	1 103
Lifthold Kft.	1 064
Innoviarent Kft.	806
BETON-ART Kft.	771
Az összes beszerzés	43,5%-a

Forrás: Menedzsment információ

4.7 A kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

- A tulajdonosok egy nagyon világos és tudatosan felépített hosszú távú stratégia mentén haladnak.
- A BAYER CONSTRUCT Zrt. alapvető szemlélete szerint a minőség, megbízhatóság és a nyereség megfelelő mértéke a mérvadó. A Társaság folyamatos fejlődésének feltétele a tevékenységeiből származó nyereség visszaforgatása fejlesztésre és technológiára.
- A tulajdonosi szemlélet szerint a Társaságnak hosszú távon kell eljutnia arra a szintre, amelyen az alapanyag-gyártástól az ingatlanfejlesztésen és kivitelezésen át az értékesítésig és üzemeltetésig a teljes vertikumot a cégcsoporttal lefedi.
- Az értékesítési lánc ily módú rövidítése, mind hatékonyságban, mind minőségben kimagasló teljesítményhez juttatja a Társaságot.
- A kivitelezés során felmerülő nehézségek nem keringenek az egymásra épülő szakágak hierarchiája között, hanem egy csapatként, az elhárításra fókuszálva képesek a cél érdekében együtt működni a Cégcsoport szereplői.
- A Cégcsoportnál meglévő magasan szakképzett, belsős tervezői csapat nem kizárólag minőségi munkát végez, hanem kivitelezői szemszögből is megközelíti az adott projektet, a kapcsolódó technológiát, képes optimalizálni a gyártmánytervet.
- Az eszközlánc kialakítása azt eredményezi, hogy egy-egy projektnél saját létszámmal, saját gépekkel, saját infrastruktúrával, saját műhelyekkel tudják a tevékenységük hatékonyságát segíteni. Hosszú távú cél, hogy az építőipari alapanyag előállításának jelentős része is BAYER kézben legyen. Ezt a célt szolgálja, hogy a Cégcsoport tevékenységi körébe bekerült a térkőgyártás, a betonelem előregyártás, az acélfeldolgozás és a falazóelem gyártás is.
- Habár a koronavírus miatt kialakult rendkívüli helyzet alapvetően lassítja a folyamatot, a Cégcsoport éppen azokat az elemeket fejlesztette ki, melyek segítik ennek a kezelését.
- A jövőkép további fontos tényezője a digitalizációban való előrehaladás. A Társaság egyik legkimagaslóbb fejlesztése e téren a projektek BIM-ben való tervezése, mely az értékesítési lánc egyik összekapcsoló eleme egyben.
- A Társaság hosszú távú céljai között meghatározó szerepben vannak a különböző szakcégek: számos vállalat kapcsolódik a cégcsoporthoz, ezáltal mindent lefedve az ingatlanfejlesztéstől kezdve a tervezésen és a gyártáson át a kivitelezésig és az üzemeltetésig. Kiemelt elvárás mindegyikkel szemben, hogy önálló piaci szereplőként is meg kell élnie. A csoportot úgy kell felépíteni, hogy minden résztvevőnek érdeke legyen építeni a közös jövőt.

4. A TÁRSASÁG ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA (11/11)

- A piaci visszajelzések megerősítik az eddigi koncepciót, közülük a legfontosabb a megelégedett megrendelői kör, mely mindenféle marketingnél többet ér.
- A Társaságnak ezt a stratégiát kell tovább vinnie. A hatékonyságot és az eredményt legalább ezen a szinten kell tartaniuk, a munkatársakat folyamatosan képezni, kihívások elé kell állítani, és megmutatni nekik az irányt.

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (1/7)

A Társaság pénzügyi helyzetének elemzése során a 2020-as év auditált adatai mellett tájékoztató jelleggel a 2021. év első 6 hónapjának eredménye is bemutatásra kerül.

5.1 Eredménykimutatás

Adatok millió Ft-ban	2020.12.31. Auditált	2021.06.30. Előzetes
Belföldi értékesítés	38 870	21 691
Export értékesítés	282	99
Értékesítés nettó árbevétele	**39 152**	**21 791**
Saját termelésű készletek állományváltozása	(276)	-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
Aktivált saját teljesítmények értéke	**(276)**	**-**
Egyéb bevételek	**228**	**213**
Anyagköltség	10 220	5 223
Igénybevett szolgáltatások értéke	16 952	8 084
Egyéb szolgáltatások értéke	232	247
Eladott áruk beszerzési értéke	849	2 346
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	182	38
Anyagjellegű ráfordítások	**28 436**	**15 938**
Bérköltség	3 815	2 643
Személyi jellegű egyéb kifizetések	36	98
Bérjárulékok	662	432
Személyi jellegű ráfordítások	**4 513**	**3 172**
Értékcsökkenési leírás	**685**	**429**
Egyéb ráfordítások	**1 375**	**385**
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	**4 094**	**2 079**
Pénzügyi műveletek bevételei	1 823	511
Pénzügyi műveletek ráfordításai	740	671
Pénzügyi műveletek eredménye	**1 083**	**(160)**
Adózás előtti eredmény	**5 177**	**1 919**
Adófizetési kötelezettség	109	53
Adózott eredmény	**5 069**	**1 866**

Forrás: BAYER CONSTRUCT Zrt. beszámoló, Főkönyvi kivonat

- A Táblázat és jelen fejezet a Bayer Construct Zrt. egyedi beszámolójának adatait mutatja.

Árbevétel

- A BAYER CONSTRUCT Zrt. árbevétele 39,152 mrd Ft volt 2020.12.31-én, mely az előző pénzügyi évhez képest 5,85%-os emelkedést jelent.
- Menedzsment információ szerint a 2021.06.30-i árbevétel 21,791 mrd Ft volt.

Működési ráfordítások

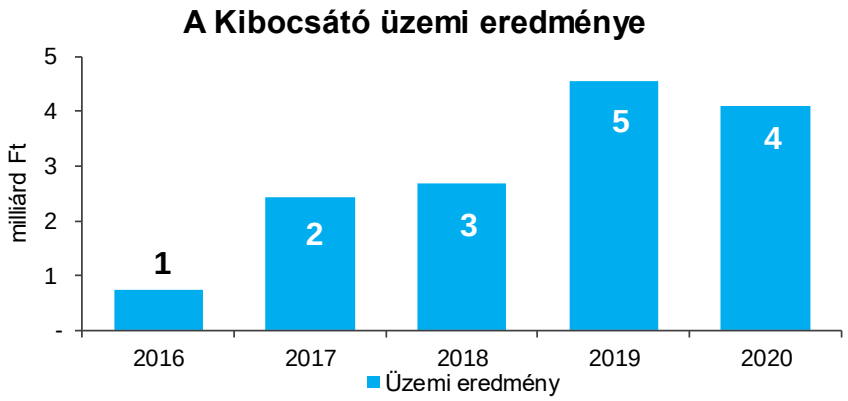
- A Kibocsátónál költségszerkezeten belül – az építőipari ágazat sajátosságainak megfelelően – az anyagjellegű ráfordítások (81,22%), azon belül is az igénybe vett szolgáltatások dominálnak (48,42%).
- A költségszerkezeten belül érdemi súlya van a személyi jellegű ráfordításoknak, hiszen az építőipari tevékenység nagymértékben élőmunka ráfordítás igényes: ez nagyságrendileg az árbevétel 11,5%-át teszi ki.
- Az éves elszámolt amortizáció a BAYER CONSTRUCT Zrt-nél 2020-ban 685 millió Ft.

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (2/7)

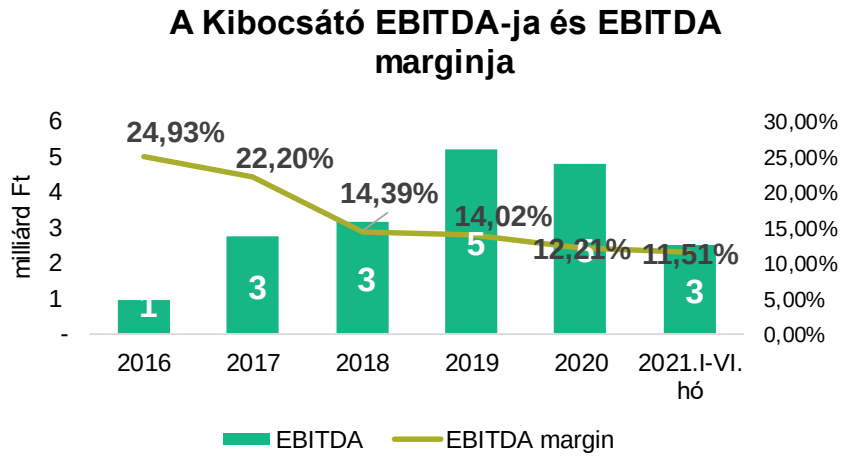
- A Társaság kiemelkedően jövedelmező, az árbevétel arányos üzemi eredmény 10,46%, ami értékben meghaladja a 4 milliárd Ft-ot.

Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

- A Kibocsátó egyedi (nem konszolidált) üzemi, üzleti eredménye 2020.12.31-én 4.094 mFt, EBITDA-ja 4.779 mFt.



Forrás: Menedzsment információ



Forrás: Menedzsment információ

Pénzügyi eredmény

- A BAYER CONSTRUCT Zrt. pénzügyi eredménye jelentős mértékben nőtt a 2020-as pénzügyi évben az előző üzleti évhez viszonyítva. Ennek oka a jelentős összegben felmerült, részesedések értékesítéséhez kapcsolódó árfolyamnyereség.
- Ennek eredményeképpen az adózott eredmény nőtt a 2019-es pénzügyi évhez képest a BAYER CONSTRUCT Zrt. tekintetében.

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (3/7)

- A táblázat a Társaság egyedi (nem konszolidált) pénzügyi eredményét szemlélteti.

adatok millió Ft-ban	BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	851
Részesedésbôl szárm. bev., árfolyamnyer. ÖSSZESEN	**851**
Befektetett pénzügyi eszközökbôl származó bevétel	-
Bef. pu eszk-bôl bevétel, árfolyamnyer. ÖSSZESEN	-
Kamatbevétel kapcsolt vállalkozástól	349
Kamatbevétel jelentős tul-i rész váll-tól	4
Kamatbevétel egyéb vállalkozásoktól	197
Egyéb kapott kamatok és kamatjell. bev. ÖSSZESEN	550
Dev. és valutakészletek átváltási árf.ny	**0**
Köv,köt.-ek pü. rendezett árf.nyeresége	164
Fordulónapi ért..összevont árf.nyeresége	257
Átváltási, értékeléskori árfolyamnyereség ÖSSZESEN	**421**
Kapott skontó (mennyiségi engedmény)	1
Egyéb pénzügyi bevételek ÖSSZESEN	**1**
PÉNZÜGYI MÜVELETEK BEVÉTELEI Összesen	**1 823**
Tartósan adott kölcsön értékesítésének vesztesége	-
Kölcsönök, hitelek fiz. kamata kapcsolt váll.	5
Kölcsönök, hitelek fiz. kamata pénzintézetnek	441
Kölcsönök, hitelek fiz. kamata egyéb vállalkozások	14
Pénzügyi lízing kamata	8
Fizetendô kamatok és kamatjellegû ráf. ÖSSZESEN	**469**
Részesedések,é.papírok,bankb. értékveszt	139
Dev. és valutakészl. átváltási árf.veszt	1
Köv.köt-ek pü. rendezett árfolyamveszt.	132
Átváltáskori, értékeléskori árfolyamveszt ÖSSZESEN	**133**
PÉNZŰGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI Összesen	**740**
Pénzügyi műveletek eredménye	**1 083**

Forrás: Főkönyvi kivonat

Adózott eredmény

- A Kibocsátó adózott eredménye a 2020-as pénzügyi évben 5.068 m Ft volt, mely 16,36%-kal nőtt az előző üzleti év adózott eredményéhez képest.
- Az árbevétel arányos adózott eredmény 12,95% volt 2020-ban.

5.2 Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló tényezők

- Építőipari alapanyagok ára,
- Élőmunka elérhetősége,
- És az élőmunka ára.

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (4/7)

5.3 Mérleg

Adatok millió Ft-ban	2020.12.31 Auditált	2021.06.30 Előzetes
Befektetett eszközök	**27 995**	**43 786**
Immateriális javak	133	216
Tárgyi eszközök	7 534	13 673
Befektetett pénzügyi eszközök	20 328	29 897
Forgóeszközök	**23 286**	**24 378**
Készletek	**5 570**	**2 114**
Követelések	**16 675**	**22 155**
Vevőkövetelések	7 521	11 540
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 466	2 197
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	793	1 430
Egyéb követelések	6 895	6 989
Értékpapírok	-	-
Pénzeszközök	1 042	109
Aktív időbeli elhatárolások	**1 661**	1 544
ESZKÖZÖK	**52 941**	**69 708**
Saját tőke	**15 477**	**17 343**
Jegyzett tőke	1 000	1 000
Tőketartalék	-	-
Eredménytartalék	5 408	10 477
Lekötött tartalék	4 000	4 000
Adózott eredmény	5 069	1 866
Céltartalékok	**234**	**100**
Kötelezettségek	**32 367**	**50 982**
Hátrasorolt kötelezettségek	**-**	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**21 230**	**36 886**
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	**-**	1 638
Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
Beruházási és fejlesztési hitelek	1 304	1 304
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	19 755	33 753
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	172	172
Rövid lejáratú kötelezettségek	**11 136**	**14 096**
Rövid lejáratú kölcsönök	200	416
Rövid lejáratú hitelek	2 027	19
Vevőtől kapott előlegek	556	1 017
Szállítók	5 097	9 301
Rövid lejáratú köt. kapcs. váll. sz.	688	1 285
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 569	2 057
Passzív időbeli elhatárolások	**4 863**	1 303
FORRÁSOK	**52 941**	**69 708**

- A 5.3-as fejezetben található táblázatok a Kibocsátó egyedi, nem konszolidált beszámolójának részleteit mutatják.
- A Társaság eszköz-forrás szerkezete kiegyensúlyozott és rendezett. A saját tőke 29,2%-a a mérlegfőösszegnek, ami a hosszú lejáratú kötelezettségekkel együtt kényelmesen lefedi a befektetett eszközállományt.

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (5/7)

- A Társaság mérlegszerkezetének megítélésénél kiemelten, és pozitívan kell figyelembe venni a passzív időbeli elhatárolások között elkönyvelt halasztott bevételek 666 mFt értékű tételét, ami a fejlesztésre kapott állami támogatások elhatárolt része.
- Immateriális javak:

Adatok millió Ft-ban	BAYER Construct 2020.12.31.
Alapítás- átszervezés	-
Kísérleti fejlesztés	-
Vagyoni értékű jogok	133
Üzleti vagy cégérték	
Szellemi termékek	-
Immateriális javak összesen	**133**

Forrás: Kiegészítő mellékletek

- Tárgyi eszközök:

Adatok millió Ft-ban	BAYER Construct 2020.12.31.
Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	1 455
Műszaki berendezések	1 997
Egyéb berendezések	736
Tenyészállatok	-
Beruházások, felújítások	2 182
Beruházásra adott előlegek	1 165
Tárgyi eszközök összesen	**7 534**

Forrás: Kiegészítő mellékletek

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (6/7)

- Befektetett pénzügyi eszközök:

adatok millió Ft-ban	Bayer Construct Zrt. 2020.12.31.
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	4 455
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	6 457
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	39
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	2 993
Egyéb tartós részesedés	-
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	6 383
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-
Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	**20 328**

Forrás: Menedzsment információ

- Vevő- és szállítóállomány korosítása:

Vevők

	2020.12.31
Nem lejárt	94,68%
0-30 nap közötti	0,30%
31-60 nap közötti	0,07%
61-90 nap közötti	0,00%
91-180 nap közötti	0,00%
181-360 nap közötti	0,00%
361+	0,10%
Visszatartás	4,85%
	100%

Forrás: Menedzsment információ

Szállítók

	2020.12.31
Nem lejárt	68,29%
0-30 nap közötti	18,69%
31-60 nap közötti	0,56%
61-90 nap közötti	0,00%
91-180 nap közötti	0,00%
181-360 nap közötti	0,00%
361+	0,00%
Visszatartás	12,47%
	100%

Forrás: Menedzsment információ

- A 361 napon túli követelésekre a Társaság 100%-os értékvesztést számolt el:

- A 2018-ig elszámolt értékvesztés összesen 7.541.244 Ft,
- A 2019.12.31-ig elszámolt értékvesztés 2.129.977 Ft. Az összeg jogi úton történő behajtása folyamatban van.

Összefoglalóan a Kibocsátó egy kiemelkedően jövedelmező, egészséges mérlegszerkezettel és likviditással rendelkező vállalat.

5. A TÁRSASÁG VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A TÁRSASÁG ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL (7/7)

5.4 Cash flow

	Adatok millió Ft-ban (2020.12.31.)	BAYER Construct Zrt. 2020
I.	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**1 300**
01.	Korrigált Adózás előtti eredmény	5 237
02.	Elszámolt amortizáció	685
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	197
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-
06.	Szállítói kötelezettség változása	452
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	(1 873)
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	3 135
09.	Vevőkövetelés változása-értékvesztés nélkül	1 612
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(5 369)
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	(1 583)
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	(235)
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	(958)
	Végelegesen kapott pénzeszköz miatti korrekció	-
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**(12 182)**
14.	Befektetett eszközök beszerzése	(3 833)
15.	Befektetett eszközök eladása	-
16.	Hosszú lej. Nyújtott kölcsönök, bankbetétek törlesztése, megsz. Beváltása	-
17.	Hosszú lej. Nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(8 349)
18.	Kapott osztalék, részesedés	-
III.	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás**	**11 446**
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	(42)
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	-
21.	Hitel és kölcsön felvétele	11 548
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	-
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestestő értékpapír visszafizetése	-
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	(60)
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása	-
28.	Tőketartalék, lekötött tartalék változása	-
29.	Jegyzett tőke változása	-
30.	Értékelési tartalék változása	-
31.	Eredménytart. Változása (MSZE mozgása nélkül)	-
32.	Leányvállalati saját tőke változása	-
33.	Konszolidáció miatti változások	-
34.	Külső tagok részesedésének változása	-
35.	Hátrasorolt kötelezettségek változása	-
IV.	**Pénzeszközök változása**	**565**
36.	Devizás pénzeszközök átértékelése	0
V.	**Pénzeszközök mérleg szerinti változása**	**565**

Forrás: Kiegészítő mellékletek

- A táblázat a Kibocsátó egyedi, nem konszolidált cash flowját mutatja.

6. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA (1/3)

6.1 Saját tőke

- A Kibocsátó saját tőkéje a 2020-as pénzügyi év végén 15.477 mFt volt, és a hosszú és a rövid lejáratú kötelezettségeket is figyelembe véve az idegen tőke aránya magasabb volt (68%), mint a saját tőke aránya.

- Saját tőke összetétele:
- A táblázat a Bayer Construct Zrt. saját tőkéjének összetételét szemlélteti.

Adatok millió Ft-ban	Bayer Construct Zrt. 2020.12.31.
Jegyzett tőke	1 000
Tőketartalék	-
Eredménytartalék	5 408
Lekötött tartalék	4 000
Adózott eredmény	5 069
Saját tőke összesen	**15 477**

Forrás: Egyedi auditált beszámoló

- Jegyzett tőke bontása:
- A Kibocsátó jegyzett tőkéje 2020. év végén 1.000 m Ft volt, amely 9 db 100 m Ft névértékű „A” sorozatú, továbbá 9 db 10 m Ft névértékű „B” sorozatú és 10 db 1 m Ft névértékű „C” sorozatú, tehát összesen 28 db és 1mrd Ft összesített névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

- Lekötött tartalék bontása:
- A Társaság saját elhatározás alapján, fejlesztési tartalék címén 4.000 m Ft lekötött tartalékot képzett, így 2020.12.31-én összesen 4 mrd Ft lekötött tartalékkal rendelkezett.

6.2 Hitelek, kölcsönök

- A Cégcsoport finanszírozását jelenleg 2 bank biztosítja. Ezek az alábbiak:
- Magyar Fejlesztési Bank,
- és a Budapest Bank.
- A bankok alapvetően egymástól függetlenül, bilaterális alapon, önálló biztosítékok fedezete mellett nyújtották a hiteleiket (A hiteleket lsd. részletesen a 43. oldalon).
- A szerződött hitelek között megtalálható beruházási hitelt kiváltó hitel, tartós forgóeszköz finanszírozási hitelkeret, forgóeszközhitel kiváltást szolgáló hitel, tartós forgóeszköz finanszírozási hitelkeret, folyószámlahitel (2021.06.28-án kiváltásra került), rulírozó hitel, rulírozó kölcsön és beruházási hitelkeret is.
- A jelenlegi hitelállomány egy része védett a kamatkockázattól, mert fix kamatozású hitel, melyben meghatározó az MFB-s konstrukciók aránya.
- A fix kamatozású hiteleken túl a hitelállomány másik részének kamatlába a 3 havi BUBOR-hoz kötött.
- A Társaság árfolyam fedezeti ügyleteket nem kötött.

6. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA (2/3)

Bayer Construct Zrt. fennálló hitelei/ kölcsönei lejárat és típus szerint

- A menedzsmenttől kapott információk szerint a BAYER CONSTRUCT Zrt. 2021.09.21-én fennálló HUF alapú hiteltartozása összesen 36.483 mFt volt.
- A hitelek lejáratának időpontjait, valamint a 2021.09.21-én fennálló hitelösszegeket és a kamatokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Hitel típusa	2021.09.21-én fennálló hitelösszeg (m Ft)	Lejárat	Kamat
Beruházási hitelt kiváltó hitel	113	2024.09.15	3,74%
Tartós forgóeszköz finanszírozási hitelkeret	14 200	2024.10.16	3,74%
Forgóeszközhitel kiváltást szolgó hitel	1 200	2024.10.16	3,74%
Tartós forgóeszköz finanszírozási hitelkeret	12 000	2025.12.01	3 havi BUBOR+ 3,95%
Rulírozó hitel	5 555	2023.12.07	3 havi BUBOR+ 2,5%
Rulírozó kölcsön	1 998	2023.06.09	3 havi BUBOR+ 3,25%
Beruházási hitelkeret	1 417	2029.12.15	3 havi BUBOR+ 3%
Beuházási kölcsön (toronydarura kötött Budapest Lízing szerződés)	1 638	2025.04.01	3 havi BUBOR+ 2,6%
Összesen	**38 121**		

6.3 Támogatások

- A Társaság támogatási program keretében a következő dotációkat kapta:

- A GINOP1.2.1-16-2017-00262 számú támogatási szerződés esetében a Projekt elszámolható bruttó összköltsége 835.791.205 Ft, a támogatás intenzitása a Projekt elszámolható összköltségének 50%-a, tehát 417.895.602 Ft. Biharkeresztesen a projekt keretein belül beszerezni kívánt formák, gyártópaletták a betonelegyártó gép üzemeltetéséhez, kapacitásának maximális kihasználásához kapcsolódó eszközök. A homlokrakodó gépek az alapanyagként beérkező kavicsok, homok mozgatását, kezelését teszik lehetővé. A targoncák a gyáron belüli és kívüli anyagmozgatási feladatok elvégzésére szolgálnak. Az aknazsalu és a pillérzsalu lehetővé teszi a térköveken, blokkokon kívüli egyéb építési célú betontermékek gyártását. A fejlesztés és a telephely munkaerőigénye hozzájárul a környező munkanélküliség csökkentéséhez A Támogatás elősegíti a vállalat versenyképességének növelését és a munkahelyek megőrzését, továbbá előmozdítja Biharkeresztes város és az észak-alföldi régió fejlődését.
- A Társaság 2020.03.24-én újabb vissza nem térítendő támogatást nyert el, 921.138.970 Ft összegben, toronydaruk beszerzésére a Biharkeresztesi ingatlanra. A támogatás mértéke 29,615 %, az összberuházási összeg 3.110.379.255 Ft.
- A Bayer Construct Zrt. a Gazdaság újraindítását szolgáló pénzügyi fejezeti kezelésű előirányzatból finanszírozott Nagyvállalati Beruházási Támogatás keretén belül 5.615.976.326 Ft vissza nem térítendő támogatást kapott. A támogatott projekt összköltsége 14.039.940.816 Ft, a támogatás intenzitása 40,263%. A támogatott projekt időtartama 2021. május 1. – 2022. május 31.
- A Társaság a Magyar Kormány EKD rendeletében rögzített feltételek szerint, 6.606.494.000 Ft egyszeri, vissza nem térítendő támogatást kapott egy új fürdőszoba összeszerelő üzem, a kapcsolódó asztalos és lakatos műhely, valamint szerelvénygyártó és burkolatgyártó üzem létrehozására Szolnokon. A projekt összköltsége 14.681.098.000 Ft.

6. TŐKEFORRÁSOK BEMUTATÁSA (3/3)

- A BAYER CONSTRUCT Zrt. versenyképesség növelő támogatás keretében 287.272.000 Ft összegű, vissza nem térítendő költségvetési támogatást kapott (1 db mobil betonkeverő beszerzésére). A fenntartási időszak vége 2021.06.30. volt, a támogatás lezárása előrehaladott állapotban van, a záró dokumentáció kiadása várhatóan a közeljövőben megvalósul.

- A támogatásokhoz kapcsolódó fenntartási feltételekről az alábbi táblázat nyújt információt:

Projekt tárgya	Eredmény- mutató	Bázisérték	Célérték	Céldátum
Biharkeresztes, anyagmozgató gépek, zsaluk, kiegészítő technológia Hess gépsorba	A foglalkoztatás növekedése a támogatott vállalkozásoknál (férfi)	76	76	2020.12.31.
	A foglalkoztatás növekedése a támogatott vállalkozásoknál (nő)	13	13	2020.12.31.
	A foglalkoztatás növekedése a támogatott vállalkozásoknál/ projekt	89	89	2020.12.31.
	A Projekt fizikai befejezési évét közvetlenül követő 2 üzleti évben az éves nettó árbevétele növekménye a projekt fizikai befejezési évét követő második üzleti év végére eléri az 5%-ot. (Ft)	3.754.223.000	3.944.223.000	2020.12.31.
Balatonkeresztúr, Kapacitásbővítő beruházás	Átlagos statisztikai állományi létszám 462 fő a fenntartási időszak végéig	462	462	2022.12.31.
	Bérköltség (e Ft)	3.814.675	évente eltérő célérték	2022.12.31-től
Biharkeresztes, 10 db toronydaru	Átlagos statisztikai állományi létszám: bázis létszám 412+ 12= 424 fő a fenntartási időszak végéig.	412	424	2021.12.31.
	Bérköltség (Ft)	738.536	évente eltérő célérték	2021.12.31-től

7. EGYÉB PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK (1/3)

7.1. A BAYER CONSTRUCT Zrt. által nyújtott kölcsönök

- A Társaság által nyújtott kölcsönökből fennálló követeléseket mutatja az alábbi táblázat 2020.12.31. és 2021.06.30.-i időpontra:

Partner	Egyenleg (mFt) 2020.12.31	Egyenleg (mFt) 2021.06.30	Lejárat	Kamat
Viastein Kft.	4 000	4 000	2030.06.30	0%
Batlas Sucursala	1 875	1 957	2025.12.31	5%
PlazmonTech Sucursala	989	1 022	2025.12.31	5%
BBID Kft.		1 811	2025.02.28	5%
GYHK-Home Kft.	573	957	2024.12.31	5%
Batsok Holding Kft.	251	1 781	2023.12.31	5%
Viaprobuild Kft.	2 005	1 657	2023.12.31	5%
Bayer Property Kft.	677	1 256	2023.02.28	5%
Bay-Iron Kft.	961	982	2022.12.31	5%
Batholder Kft.	1 981	1 751	2022.12.31	5%
Eduva-Szék Kft.	366	375	2022.12.31	5%
Vabatowers Kft.	1 932	2 092	2022.12.31	5%
Plazmontech Kft.	129	132	2022.12.31	5%
Plaztruct Kft.	17	25	2022.12.31	5%
Zugló Városközpont Kft.	373	886	2022.12.31	5%
Bayer Development Kft.	151	154	2022.12.31	5%
APP Development Kft.	57	59	2022.12.31	5%
Remete Air Fly SRL		448	2022.12.31	5%
Beton-Art Kft.		178	2022.12.31	5%
Lifthold Kft.	307	500	2021.12.31	5%
Asociata Club Sp. Hockey	496	741	2021.12.31	5%
Zinventive Zrt.	1 849	1 893	2021.12.31	5%
Kárpáti Farkasok SE	478	462	2021.12.31	5%
Bayer Strada SRL	291	0	2021.12.31	5%
GYHK-Home Kft.	70	0	2021.12.31	5%
Kárpáti Hoki Klub SE	5	0	2021.12.31	5%
Batsok Holding Kft.	47	48	2021.08.31	5%
Barnes Hungary Kft.	192	176	2021.08.08	5%
Ironcutflex Kft.	4	0	2021.06.30	5%
Innoviarent Kft.	457	744	2021.05.11	5%
BiharAirport Kft.	2	2	2021.04.30	5%
Batabestate Kft.	1	1	2021.01.04	5%
ÖSSZESEN	**20 534**	**26 090**		

7.2 Lízingek

A BAYER CONSTRUCT Zrt. pénzügyi lízing keretében lízingel személy és tehergépjárműveket, mely lízingekhez kapcsolódó szerződött összeg összesen 489 m Ft. Az aktuális kintlévőség 2021.06.21-én 257 m Ft volt.

7. EGYÉB PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK (2/3)

7.3 Biztosítási szerződés

- A Kibocsátó és a Cégcsoport több biztosítással is rendelkezik. A biztosítás kezdetét, valamint a biztosított vagyontárgyat/ projektet/ tevékenységet az alábbi táblázat szemléleti:

Biztosító	Módozat neve	Biztosított vagyontárgy / Projekt / Tevékenység	Biztosítás kezdete
AEGON	Felelősségbiztosítás	Bayer Construct Zrt. / Tevékenységi felelősségbiztosítás	2013.12.07.
AEGON	Fuvarozói Árukár-felelősségbiztosítás	Bayer Construct Zrt. / Fuvarozói tevékenység	2018.02.17.
ALLIANZ	Gépek összkockázatú vagyonbiztosítása	Toronydaruk	2021.05.20.
COLONNADE	Építés-szerelésbiztosítás / egyedi	BBID Kft. / Andrássy út 47. Műemléki lakóépület felújítása	2020.02.04.
COLONNADE	Építés-szerelésbiztosítás / egyedi	Innoscitech Kft. / Biharkeresztes pórusbetongyártó üzem	2020.09.30.
COLONNADE	Építés-szerelésbiztosítás / egyedi	Bayer Construct Zrt. / Sóskút székház és logisztikai bázis	2020.08.14.
COLONNADE	Építés-szerelésbiztosítás / egyedi	Bayer Property Zrt. / Hársfa Liget Lakópark	2021.04.10.
HDI	Építés- szerelésbiztosítás / KERET	-	2017.03.25.
UNIQA	vagyonbiztosítás	Bayer Construct Zrt. / Sóskúti telephely vagyonbiztosítása	2017.01.07.
UNIQA	Gépek összkockázatú vagyonbiztosítása	Bayer Construct Zrt. / Munkagépek és elektronikai eszközök biztosítása	2017.01.07.
UNIQA	vagyonbiztosítás	Bayer Construct Zrt. / Biharkeresztes, HESS Betonelemgyártó technológiai komplex gyártó-gépsor	2017.07.11.
UNIQA	Gépek összkockázatú vagyonbiztosítása		2017.07.11.
UNIQA	Tervezői felelősségbiztosítás	Bayer Construct Zrt. / Építészmérnöki tevékenység	2021.03.06.

7.4 Engedményezési szerződés

- A Társaság az elmúlt évben az alábbi engedményezési szerződéseket kötötte:

Engedményező	Engedményes	Kötelezett	Tőke (m Ft)	Kamat (m Ft)	Ellenérték (m Ft)	Megjegyzés
Bayer Construct Zrt.	Beton-Art Kft.	Jur Trade Construction Kft.	60,00	4,22	61,01	
Bohemian Financing Zrt.	Bayer Construct Zrt.	Iglói Invest Kft.	1 000,00	0,82	1 000,82	
Innoviarent Kft.	SG Eszköz-finanszírozási Zrt.	Bayer Construct Zrt.	25,51	-	-	Teljesítési célú engedményezés

7. EGYÉB PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK (3/3)

7.5 Bankgarancia szerződés, garancia keret

- A Társaság az alábbi biztosítási keretszerződéseket és bankgarancia kereteket kötötte:

CÉG	SZERZŐDÖTT KERET	TÍPUS
CIG PANNÓNIA	1 500 000 eFt	Biztosítási keretszerződés
ALLIANZ BIZTOSÍTÓ	3 900 000 eFt	Biztosítási keretszerződés
GENERALI BIZTOSÍTÓ	2 900 000 eFt	Biztosítási keretszerződés
ERSTE BANK	922 323 eFt	Bankgarancia keret
BUDAPEST BANK	1 350 000 eFt	Bankgarancia keret
MILLENNIUM INSURANCE	1 200 000 eFt	Biztosítási keretszerződés
Összesen	**11 772 323 eFt**	

8. MEGLÉVŐ, FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉS JÖVŐBELI BERUHÁZÁSOK (1/2)

8.1 Megvalósult/megvalósuló beruházások

- A Társaságnak jelenleg egy folyamatban lévő beruházása van, melynek elkészülte 2021. decemberére várható. A beruházás által Sóskúton egy új székház, valamint logisztikai központ valósul meg.
- A beruházás értéke nagyságrendileg 9 mrd Ft.

8.2 Jövőbeli beruházások

A Társaság jövőbeli beruházásai között 2 nagyobb beruházás is várható:

1. Nagyvállalati Beruházási Támogatási Program keretein belül végrehajtott eszközbeszerzés,
2. valamint egy fürdőszoba összeszerelő üzem, amit Egyedi Kormánydöntés alapján támogat a Magyar Állam.

	Fejlesztés leírása	Beruházási költség	Megvalósítás időpontja
1.	A projekt keretében beszerezni kívánt földmunkagépeket a piacon elérhető legkorszerűbb technológia, kiváló minőség és hatékonyság jellemzi. Emellett beszerzésre kerül osztályozógép is, mely lehetővé teszi, hogy a késztermék sokoldalúan újrahasznosítható legyen. A projekt keretében beszerezni kívánt földmunkagépek biztosítják a BAYER CONSTRUCT Zrt.-nek azt a kapacitást, mely által a bérleti eszközpark piacának nem kiszolgáltatva, hatékonyan, szakszerűen tud eleget tenni a növekvő vevői megrendeléseknek. A LIEBHERR cölöpöző és Baars ponton beszerzésével a BAYER CONSTRUCT Zrt. számára az építőipar egy újabb szegmense nyílik meg, ahol a speciális gépparkkal komplett projektek megvalósítására lesz alkalmas. Cégünk e transzportbeton gyártása alkalmas betonüzem által alkalmazott technológia beszerzése révén arra törekszik, hogy a kész betontermék állandó minőségét, konzisztenciáját biztosítani tudja, ezáltal egy kimagasló termék kerül előállításra és értékesítésre a piacon. A toronydaruk beszerzése által cégünk saját gépparkkal tudná kiszolgálni a kivitelezési projektjeit és olyan nagy építkezési beruházások kivitelezésében vehet részt, ahol az elvárt építési magasság és a nagy teherbírás ezen daruk műszaki paraméterei által nyújtott teljesítményt megkívánják. Az új toronydaruk által, összehasonlítva az elérhető bérleti gépparkkal, 10-20%-kal gyorsabb, hatékonyabb kivitelezés valósítható meg alacsonyabb meghibásodási valószínűség mellett. Ezzel párhuzamosan a daruk alatt dolgozó emberek egységnyi idő alatt szintén 10-20%-kal több munkát képesek elvégezni.	A Támogatott projekt összköltsége: 14.039.940.816 Ft, ebből a vissza nem térítendő támogatás összege 5.615.976.326 Ft	2021.05.01.-2022.05.31.
2.	Technológiafejlesztés keretében egy fürdőszoba összeszerelőüzem létrehozását valósítja meg a Társaság, a kapcsolódó asztalos, lakatos, szerelvénygyártó és burkolatgyártó üzemmel együtt. A fürdőszoba összeszerelőüzem célja komplett vizes térelemek, panelekből történő készreszerelése szerelvényezéssel, asztalos munkákkal, burkolással és szigeteléssel együtt. Gyártani tervezett méretek min. 1,6 m x 1,6 m, max. 2,5 m x 3 m. A fürdőszoba szerkezete, a „doboz” előregyártott vasbeton falpanelekből készül, amiket a helyszínre szállítanak, deponálnak és összeszerelnek. Ezt követően készül el a burkolás, valamint az elektromos és gépész kiállások, bútorok és szaniterek elhelyezése.	A Támogatott projekt összeköltsége: 14,681 mrd Ft, ebből a támogatás összege kb. 6,6 mrd Ft.	n/a

8. MEGLÉVŐ, FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉS JÖVŐBELI BERUHÁZÁSOK (2/2)

Fejlesztés leírása	Beruházási költség	Megvalósítás időpontja
Tervezett éves kapacitás: 2000 fürdőszoba. Magyarországon jelenleg ilyen üzem nem található. Komplett fürdőszobák szállítása nagy távolságokra nem rentábilis, így külföldi konkurens vállalatokkal nem számolnak. Az asztalosüzemben gerenda és lapszabász tevékenységgel, illetve zsaluzatok előregyártásával kalkulálnak, pl. tetőszerkezetek, pergolák, egyedi falépcsők, korlátok egyedi zsaluzatának gyártásával. A lakatos és acélszerkezet gyártó üzem kis és közepes méretű komplett acélszerkezetek gyártási munkálataira épül, mint például üvegfal vázak, acél tetőszerkezetek, korlátok és belsőépítészeti műtárgyak. A kőfeldolgozó üzem célja nagy méretű kőtömbökből, táblákból fal, illetve padlóburkolatok, exkluzív bútorok, szaniterek, konyhapultok gyártása. Az üzem kiszolgálja a fürdőszoba összeszerelő üzemüket. Az üzem komplexitása miatt Magyarországon versenytársakkal nem számolnak. Az üzemekben felhasznált alapanyagok mozgatásához eltérő nagyságú és típusú erre alkalmas targoncák, emelőberendezések beszerzését szintén tartalmazza a projekt összköltsége.		

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK (1/6)

9.1 A piacra és az iparágra jellemző kockázatok és azok kezelése

- **Makrogazdasági tényezők**

A BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Cégcsoport tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország makrogazdasági helyzetének alakulásának, különösen a gazdasági növekedés és az ipari termelés, valamint az államháztartás pénzügyi helyzetének alakulásának. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Társaság és a Cégcsoport egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

- **Kivitelezési kockázat**

Az alacsony építőipari kapacitás következtében a kivitelezési időszakok hosszabbodhatnak, illetve a kivitelezési költségek tovább növekedhetnek, melyek kedvezőtlenül hathatnak a BAYER CONSTRUCT Zrt., illetve a Csoport eredményességére. Az építőipari alapanyag árak emelkedése is kedvezőtlen hatással lehet a Cégcsoport és a Társaság eredményességére.

- **Adózás**

A Társaságra és a Cégcsoportra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, például a vonatkozó ÁFA, a társasági adó vagy a személyi jövedelemadó, stb. mértéke. A vonatkozó adószabályok gyakran és nagymértékben módosulhatnak, amelynek a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Cégcsoport árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

- **Állami támogatások**

A BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Cégcsoport működése és eredményessége függhet a Magyarországon és a Társaság stratégiai célországaiban a beruházásokra és működésre vonatkozó állami támogatások mértékétől, illetve az állami támogatások jövőbeni alakulásától.

- **Technológiai változások**

A technológiai újítások nagymértékben növelhetik a Társaság/ Cégcsoport hatékonyságát. Amennyiben olyan megoldások, technológiák kerülnek előtérbe, amelyekben a Társaság vagy a Cégcsoport nem rendelkezik megfelelő tapasztalatokkal, vagy amelyekhez nincs hozzáférési lehetősége (szabadalmi védettség miatt vagy egyéb okból), úgy a Társaság vagy a Cégcsoport piacvesztéséhez is vezethet.

- **Versenyhelyzet**

A Kibocsátó piacán számos Magyarországon is jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, fejlett technológiával, jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek. Az erős verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Cégcsoport szolgáltatásainak áraira vagy növelheti a Csoport költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a BAYER Cégcsoport konszolidált szinten mért eredményességére.

- **Iparági kockázatok**

A Kibocsátó főtevékenységét az építőiparban fejti ki. Az építőipari és ingatlan piaci ágazaton belül erős a verseny, s Kibocsátónak több versenytárssal szemben is fel kell vennie a versenyt, ami kizárólag folyamatos magas színvonalú szolgáltatás nyújtása mellett képzelhető el. A BAYER CONSTRUCT Zrt. ebben a piaci helyzetben az alábbi iparági kockázatokkal számolhat:

<u>Építőipar ciklikusságának kockázata:</u>

Az építőipar érzékeny a gazdaságban fellelhető ciklikus folyamatokra.

<u>Alapanyagokhoz és munkaerőhöz kapcsolódó kockázat:</u>

Az építőiparban felhasznált alapanyagokkal szemben támasztott kereslet árfelhajtó hatással van az alapanyagok árára, illetve jelentős munkaerőhiány figyelhető meg a piacon.

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK (2/6)

▸ Finanszírozási kockázat

A BAYER CONSTRUCT Zrt. tevékenységéhez kapcsolódó beruházások és fejlesztések előkészítése és megvalósítása tőkeigényes tevékenység, amely jelentős finanszírozást igényel. Bizonyos tényezők (ideértve az általános gazdasági környezetet, a hitelpiacokat és a banki kamatlábakat) változása a finanszírozás költségeit növelhetik, megszerzését megnehezíthetik, késleltethetik vagy akár el is lehetetleníthetik, ideértve a jelen Információs Dokumentum időpontjában már létrejött finanszírozásokat is.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. hiteleinek egy része fix kamatozású, másik része változó kamatozású hitel. A kamatlábaknak a Cégcsoport számára kedvezőtlen változása negatív hatással lehet a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Cégcsoport eredményességére.

▸ Devizaárfolyamok változása

A Társaság és Cégcsoport árbevételének kis hányada export, alapanyagköltségének 15 %-a devizás tétel. A kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatással lehet a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a Cégcsoport üzleti tevékenységére és eredményességére.

▸ Jogrendszerből eredő kockázatok

Magyarországon, ahol a Kibocsátó és a Cégcsoport tevékenységét jelenleg kifejti a jogrendszer relatív fejletlennek tekinthető. Ezekben az országokban az általános közvélekedés szerint a jogszabályok meglehetősen gyakran változnak, a hatóságok, bíróságok döntései esetenként egymásnak ellentmondóak, következetlenek, nehezen értelmezhetőek. Ezen körülmények megnehezíthetik a Kibocsátó működését a Cégcsoportot választottbírósági, peres, nem-peres, illetve egyéb jogi jellegű kockázatoknak tehetik ki. A Kibocsátó mindent megtesz a rá vonatkozó jogszabályok betartása és betartatása érdekében minden működési piacán.

▸ Szabályozás

A gazdaságpolitika, árfolyampolitika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a Kötvényekbe történő befektetések megtérülését. A változó magyar jogi szabályozási környezet kockázatot jelent, ezek a változások pedig jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó üzleti tevékenységére.

▸ A COVID-19 járvány hatása

A COVID-19 járvány és az arra adott egyes kormányzati intézkedések bizonytalanság és változékonyság okozásával befolyásolják a tőkepiaci szereplők és infrastruktúrák működését. A járvány további lefolyása és annak Magyarország gazdaságára és a Kibocsátóra gyakorolt hatása bizonytalan, de valószínűleg továbbra is érinteni fogja a tőkepiacokat. Kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus járvány (COVID-19), továbbá az ezzel összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági és egyéb intézkedések. Emellett negatív hatása van a regionális és globális gazdaságokra és a pénzpiacokra, ami kedvezőtlenül érinti Magyarországot is. Monetáris hatóságok és központi bankok a pénzügyi piacokon továbbra is intervenciós intézkedéseket alkalmaznak, valamint a nemzeti bankok a gazdaság ösztönzése céljából fiskális politikai lépéseket jelentettek be.

▸ Munkaerő és szakember hiány kockázata

A Kibocsátó szempontjából jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat a belső szabályzatokat és munkaszervezési rendszereket, amelyek biztosítják, hogy a meglévő munkaerő és szakemberállomány a Kibocsátó rendelkezésére álljon.

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK (3/6)

9.2 A Bayer cégcsoportra jellemző kockázatok és azok kezelése

Nagyméretű, egyedi projektek

Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport a fennállása óta szerzett ingatlanpiaci tapasztalatai, a szolgáltatási portfolió, valamint a sokoldalú szervezeti erőforrások révén nagyméretű projektek megvalósítására is képes, a Kibocsátó árbevételének egy része nagyméretű, egyedi projektekből származik. Ennek következtében kevés számú projekt kivitelezése vagy meg nem valósulása is jelentős hatással lehet a Kibocsátó és a Cégcsoport jövőbeli árbevételére.

▸ Lakóingatlan értékesítési kockázat

A Kibocsátó és a Cégcsoport ingatlanfejlesztési és értékesítési tevékenységére hatást gyakorolhat a koronavírus, valamint a keresletet fokozó intézkedések esetleges, részbeni vagy teljes megszüntetése (CSOK, ÁFA kedvezmény, alacsony kamatszint, felhalmozott cash állomány). Továbbá hatással lehetnek a járvány elhúzódásának időbeliségén túlmenően a hazai gazdaságélénkítő intézkedések is, valamint az alapanyagárak és a fizetőképes kereslet alakulása.

▸ Külső beszállítóktól való függőség

A Kibocsátó és a Cégcsoport esetében a költségszerkezeten belül az igénybe vett szolgáltatások (ingatlanfejlesztés részfolyamatai) és az anyagköltségek dominálnak. A BAYER CONSTRUCT Zrt. törekszik arra, hogy az építőipari (ingatlanfejlesztési) szolgáltatások széles spektrumát lefedő leányvállalati portfóliót hozzon létre.

Bár a Cégcsoport törekszik a minél szélesebb körű vertikális integrációra, vannak olyan alapanyagok, melyeket külső beszállítótól szerez be.

Ha a beszállítók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a Cégcsoport által megrendelt alapanyagokat, az a termelés csúszását és többletköltségeket okozhat. Ezen kockázat kezelését a vertikális tagozódás, azaz a külső beszállítói függés minimalizálása biztosítja a legmegfelelőbb mértékben.

▸ Fejlesztésekkel és beruházásokkal kapcsolatos kockázatok

A Cégcsoport stratégiájában fontos szerepet játszik a folyamatos technológiai fejlődés. A Cégcsoport a beruházások és fejlesztések megvalósításának előkészületei során gondos műszaki, jogi és gazdaságossági tervezést végez, mégsem zárható ki egyes projektek engedélyezésének, kivitelezésének elhúzódása vagy ellehetetlenülése.

▸ Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A Kibocsátó és a Cégcsoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetői és kulcsfontosságú alkalmazottai tapasztalatától és rendelkezésre állásától. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a Cégcsoport működését és eredményességét.

▸ A növekedés kockázatai

A Kibocsátó és a Cégcsoport üzleti növekedési szakaszban van, amely együtt jár a munkavállalók létszámának, a létesítmények és eszközök számának és értékének a növekedésével. A Kibocsátó és a Cégcsoport további növekedést tervez, mind a meglévő üzleti, mind új földrajzi területeken. Piaci várakozások alapján a hosszú távú növekedés biztosított, korlát lehet a megfelelő munkaerő biztosítása.

9.3 A Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre jellemző kockázatok

▸ Ország kockázat:

Befektetések esetében annak kockázata, hogy az adott országban politikai és/vagy gazdasági problémák léphetnek fel, melyek a befektetők által birtokolt eszközök árfolyamára hatást gyakorolhatnak.

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK (4/6)

Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Befektető - annak ellenére is, hogy a Kötvények bevezetésre kerülnek a BÉT XBond piacára - a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

Kamatfizetési kockázat

Jövőbeli piaci kamatláb-mozgások következtében elszenvedett veszteségek kockázata. A piaci kamatláb emelkedése csökkenti, csökkenése növeli a kötvények értékét (árfolyamát).

Teljes veszteség kockázata

Annak kockázata, hogy a befektető a befektetés teljes értékét elveszíti. Ez akkor fordul elő, ha az értékpapír kibocsátója gazdasági vagy jogi okoknál fogva többé nem képes fizetési kötelezettségeinek eleget tenni (fizetésképtelenné válik).

Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és európai uniós jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre. A magyar tőkepiaci szabályok nemzeti hatáskörben vagy az EU joganyagának átvételi kötelezettsége miatt bekövetkező változása érintheti a Kötvényeket.

Nemteljesítés kockázata

Előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit. Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kibocsátó a Kötvény alapján fennálló Kötvény követeléseket teljes egészében ki tudja elégíteni.

Hitelkockázati besorolás romlása

A kibocsátott Kötvények hitelkockázati besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének napján „B+”. Amennyiben a kibocsátott Kötvények hitelkockázati besorolása a Kötvények jelenlegi „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére. A Kötvények hitelkockázati besorolásának hosszantartó, illetve nagymértékű romlása a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezhetik a Kibocsátó oldaláról, amely esetében nincs biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán. A kibocsátott Kötvények hitelminősítésének romlása esetén a Kötvénytulajdonosok kockázatérzékenységére is figyelemmel előfordulhat, hogy a másodpiaci befektetői kedv csökken, amely a Kötvények likviditásában is megmutatkozhat.

A kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes Befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Befektetőnek ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodnia arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Összeállítás időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Befektetőnek kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Befektető nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

Aukciós eljárás kockázata

Az aukciós eljárás szabályaiból adódóan az aukción csak a Kibocsátó által – árfolyamelvárása alapján, a benyújtott ajánlatok ismeretében – elfogadhatóként meghatározott legalacsonyabb árfolyamon, illetve az ezen árfolyam felett benyújtott ajánlatok kerülhetnek elfogadásra, így nincs biztosíték arra, hogy az aukciós eljárásra benyújtott ajánlatok elfogadásra kerülnek.

Kötelezettségvállalások megsértése

A Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalások megsértése a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezheti a Kibocsátó oldaláról, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán.

Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghiúsulása

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 90 (kilencven) napon belül regisztrációra kerül a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT a mindenkor hatályos szabályzataiban meghatározott esetekben jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó kötelezettségvállalásának meghiúsulását eredményezheti.

Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

9.4. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusa

A BAYER CONSTRUCT Zrt. kockázatkezelési célja, hogy az üzleti kockázatait elfogadható szinten belül tartsa, valamint védje a vállalat változásokhoz való alkalmazkodóképességét és fenntartható működését. A kockázatmenedzsment elsődleges célja a vállalati célok elérésének biztosítása, a vállalat értékének folyamatos növelése, kockázatköltségek optimalizálása, továbbá a vállalat sikerének biztosítása. A kockázatmenedzsment három pilléren nyugszik, melyek az alábbiak:

- a kockázatok korai figyelmeztető rendszere,
- belső felügyeleti rendszer,
- és a megbízható kockázatkontrolling.

A vállalat kockázatkezelési rendszere magában foglalja a kockázatok azonosítását, hatásuk felmérését, szükséges intézkedési tervek kialakítását, valamint ezek hatékonyságának és eredményeinek követését.

A Társaság (és a Cégcsoport) az egyes kockázatokhoz kapcsolódó minden körülményt figyelemmel követ, folyamatosan elemez és megfelelő belső eljárásokat dolgoz ki azok kezelésére. A vállalat egészére vonatkozóan az összes jelentős kockázat feltárását, értékelését, kezelését és monitoringját - valamennyi üzletágra kiterjedően - az adott terület felelős vezetői kezelik. Elsődleges feladatuk a kockázatok feltárása, értékelése, s ezen riportok tulajdonosok felé történő jelentése. A Társaság közvetlen tulajdonosi kontroll alatt működik, így a megfelelő riportok birtokában mind a kockázatcsökkentő intézkedések felügyelete, mind a kockázatcsökkentések végrehajtása a tulajdonosok direktben történő bevonásával, jóváhagyásával történik.

9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK (6/6)

A Társaság alapvető üzleti folyamatai és ezek környezeti hatásai dokumentáltan, rögzített feladat- és felelősségi körök mentén szervezettek, a működés informatikai támogatását vállalatirányítási rendszer (Microsoft Dynamics NAV), valamint ahhoz kapcsolódó egyéb (részben beépülő) informatikai rendszerek (Karadox iratkezelő és beszerzési számla jóváhagyási rendszer, Novitax bérszámfejtő szoftver) támogatják, biztosítva a feladatok elvégzésének rendszerezett és visszakereshető ellenőrzését.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. minőség-, környezetirányítási- és munkahelyi egészségvédelem és biztonsági folyamatai ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 és ISO 45001:2018 tanúsítvánnyal rendelkeznek, ezen tanúsított folyamatok kialakítása, folyamatos működtetése és fejlesztése a Társaság üzleti tevékenységével kapcsolatos kulcs feladatok és kockázatok azonosításának és kezelésének dokumentált alapja.

A BAYER CONSTRUCT Zrt.-re, mint projektorientált vállalatra sajátos tulajdonságok érvényesek, ami igaz a kockázatmenedzsment követelményeire is. A teljes vállalatra vonatkozó kockázatmenedzsment esetén a vállalat szabályrendszere a mérvadó, míg az egyes építési projektekre vonatkozóan a kockázatok egy konkrét projekten lépnek fel, melynek hatásai rendszerint a projekt határain belülre korlátozódnak. Építőipari, projektorientált vállalatként az általános projektkockázatokon túl (minőség, költség és időkockázat) azonosítanak egyéb kockázatokat is, mint például a projektek egyedisége, a nagy építési projektek komplexitása vagy a nagy költségvetésű szerződések jelenléte stb.

10. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó különféle támogatásokhoz jutott 3 Projekttel kapcsolatban, mely Projektekre vonatkozó eredmény-mutató és az elvárt célérték az alábbi:

Projekt tárgya	Eredmény- mutató	Bázisérték	Célérték	Céldátum
Biharkeresztes, anyagmozgató gépek, zsaluk, kiegészítő technológia Hess gépsorba	A foglalkoztatás növekedése a támogatott vállalkozásoknál (férfi)	76	76	2020.12.31.
	A foglalkoztatás növekedése a támogatott vállalkozásoknál (nő)	13	13	2020.12.31.
	A foglalkoztatás növekedése a támogatott vállalkozásoknál/ projekt	89	89	2020.12.31.
	A Projekt fizikai befejezési évét közvetlenül követő 2 üzleti évben az éves nettó árbevétele növekménye a projekt fizikai befejezési évét követő második üzleti év végére eléri az 5%-ot. (Ft)	3.754.223.000	3.944.223.000	2020.12.31.
Balatonkeresztúr, Kapacitásbővítő beruházás	Átlagos statisztikai állományi létszám 462 fő a fenntartási időszak végéig	462	462	2022.12.31.
	Bérköltség (e Ft)	3.814.675	évente eltérő célérték	2022.12.31-től
Biharkeresztes, 10 db toronydaru	Átlagos statisztikai állományi létszám: bázis létszám 412+ 12= 424 fő a fenntartási időszak végéig.	412	424	2021.12.31.
	Bérköltség (Ft)	738.536	évente eltérő célérték	2021.12.31-től

A Kibocsátó tudomása szerint nincs más olyan jelentős szerződés, amely a szokásos üzleti tevékenységén kívül esne, és amely a Kibocsátónál olyan kötelezettséget eredményezne, amely jelentősen befolyásolná azon képességét, hogy a Kötvények tulajdonosai felé az ezen értékpapírokban foglalt kötelezettségeit teljesítse.

11. HATÓSÁGI, BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A Cégcsoport által indított, indítandó bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások

A Kibocsátónak nincsen tudomása olyan, a Cégcsoport által a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékére vonatkozóan kezdeményezett bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárásról, amely a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére jelentős hatást gyakorolna, továbbá az Információs Dokumentum lezárásának időpontjában ilyen eljárás indítására okot adó körülményről sincsen tudomása.

A Cégcsoporttal szemben indított bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárások

A Kibocsátónak nincsen tudomása olyan, harmadik személyek által a Kibocsátó saját tőkéjének 10%-át meghaladó értékére vonatkozóan a Cégcsoport ellen indított bírósági, választottbírósági, illetve hatósági eljárásról, amely a Kibocsátó pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére jelentős hatást gyakorolna, továbbá az Információs Dokumentum lezárásának időpontjában ilyen eljárás indítására okot adó körülményről sincsen tudomása.

12. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL (1/2)

- A Növekedési Kötvényprogramban („NKP”) való részvétel célja:
  - Hosszú távú, előnyösebb finanszírozási forma a bankhitelekkel szemben
  - Cégcsoport céljainak, küldetésének hosszú távú finanszírozási lehetősége
  - Kedvezőbb finanszírozási kondíciók
  - Jelenlegi finanszírozási struktúra egyszerűbbé tétele

12.1 A kötvény kibocsátás célja

A Társaság összesen 30.100.000.000,- Ft értékű kötvényt bocsátott ki 2021.10.19-én, az alábbi paraméterekkel:

- 10 év futamidő;
- 1 db kötvény névértéke: 50.000.000 Ft;
- az alábbi fix kamatozással 1 db kötvény tekintetében:

Időpont	Kamat összege
2022.10.21.	1.850.000 Ft
2023.10.21.	1.850.000 Ft
2024.10.21.	1.850.000 Ft
2025.10.21.	1.850.000 Ft
2026.10.21.	1.850.000 Ft
2027.10.21.	1.665.000 Ft
2028.10.21.	1.480.000 Ft
2029.10.21.	1.295.000 Ft
2030.10.21.	1.110.000 Ft
2031.10.21.	925.000 Ft

- az alábbi tőketörlesztéssel 1 db kötvény tekintetében:

Időpont	Tőketörlesztés összege
2026.10.21.	5.000.000 Ft
2027.10.21.	5.000.000 Ft
2028.10.21.	5.000.000 Ft
2029.10.21.	5.000.000 Ft
2030.10.21.	5.000.000 Ft
2031.10.21.	25.000.000 Ft

A kibocsátás szervezője és a forgalmazó az Equilor Befektetési Zrt.

A kibocsátásból befolyt összeget a Cégcsoport a következő célra tervezi felhasználni:

1. Hitelkiváltás	**30,1 milliárd Ft**

12. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL (2/2)

A Társaság 3 db MFB forgóeszköz hitelt szeretne refinanszírozni a kötvénnyel, melyek részleteit az alábbi táblázat szemléleti:

Hitel típusa	Szerződéses összeg	Fennálló tartozás	Lejárat	Kamat
Tartós forgóeszköz hitel	14,2 mrd Ft	14,2 mrd Ft	2024.10.16.	3 havi BUBOR + 3 %
Forgóeszköz hitel kiváltása	1,2 mrd Ft	1,2 mrd Ft	2024.10.16.	3 havi BUBOR + 3 %
Tartós forgóeszköz hitel	12 mrd Ft	12 mrd Ft	2025.12.01.	3 havi BUBOR+ 3,95%

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (1/16)

13.1 A kötvények és a forgalombahozatal

13.1.1. Kötvényfeltételek

A Kötvény elnevezése:	Bayer NKP Kötvény 2031/I.
Kibocsátó:	Bayer Construct Zrt. Székhelye: 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15. Cégjegyzékszáma: 13-10-041530
Forgalmazó:	Equilor Befektetési Zrt. Székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. Cégjegyzékszáma: 01-10-041431
Fizető Bank:	A Kibocsátó által a Kötvényekhez kapcsolódó első kamatfizetési napot megelőzően a kamat kiszámítása, a kamat kifizetése és egyéb fizető ügynöki tevékenységek ellátására megbízandó fizető ügynök (fizető bankot).
Aukciós Ügynök:	Equilor Befektetési Zrt. Székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. Cégjegyzékszáma: 01-10-041431
A Kibocsátás jellege:	Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja alá eső, azaz tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső nyilvános forgalomba hozatal során, az MNB Növekedési Kötvényprogramja keretében. A Kötvények Magyarországon, a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján, a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a) és (c) pontjával összhangban, a BÉT által üzemeltetett Aukciós Kereskedési Rendszeren (MMTS1 kereskedési rendszer) keresztül lebonyolított kompetitív Aukciós eljárás keretében kerülnek nyilvános forgalomba hozatalra és kibocsátásra, ezért a Kötvények forgalomba hozatala a Prospektus Rendelet alapján mentesül a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól. A Kötvények nem nyilvános ajánlati könyves Aukciós értékesítése a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező Aukciós modulon keresztül valósul meg, az aukciós eljárás részleteit a BÉT Aukciós Szabályok és a Kötvények kibocsátása kapcsán készítendő információs összeállítás tartalmazza.
A Kibocsátás helye:	Magyarország
Felhatalmazás a Kibocsátásra:	A Kibocsátó 2021. szeptember 27-én kelt, [3]/2021. (IX.27.) és [4]/2021. (IX.27.) sz. Igazgatósági határozata
Össznévérték:	A Kötvények kibocsátásakor a forgalomba hozott Kötvények névértékének összege HUF 30.100.000.000, azaz harmincmilliárd-egyszázmillió forint.

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (2/16)

Futamidő:	10 év (2021.10.21. napjától 2031.10.21. napjáig)
ISIN azonosító:	HU0000360839
Kötvény pénzneme:	Magyar forint (HUF)
Névérték Kötvényenként:	HUF 50.000.000, azaz ötvenmillió forint
Kötvények darabszáma:	602 darab
Aluljegyzés és túljegyzés:	A Kibocsátó saját döntés alapján jogosult aluljegyzést elfogadni azzal, hogy a kibocsátás minimum értéke nem lehet alacsonyabb, mint HUF 20.000.000.000 (húszmilliárd forint). A kibocsátás meghiúsul, amennyiben a Kibocsátó nem fogadja el az aluljegyzést, vagy ha legalább a kibocsátás minimum értékére vonatkozóan nem érkezik érvényes aukciós ajánlat. A Kibocsátó túljegyzést a kibocsátott Kötvények névértékének maximum 10%-ig fogad el, így a Kötvénykibocsátás maximális értéke 602 darab, HUF 30.100.000.000, azaz harmincmilliárd-százmillió forint össznévértékű Kötvény.
Jegyzési garancia:	A Kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem kerül sor.
A Kötvények típusa:	Névre szóló kötvények.
A Kötvények megjelenési formája:	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló, a Tpt. 7. § szerinti okirat.
Központi értékpapírszámla vezető:	KELER Központi Értéktár Zrt. Székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.
Jóváírás:	A Befektetők által megadott értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlán.
Sorozatok:	A jelen Információs Összeállítás alapján kibocsátásra kerülő Bayer NKP Kötvény 2031/I Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírok, azok egy sorozatot alkotnak.
A forgalomba hozatal helye:	Magyarország
A forgalomba hozatal típusa	Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja alá eső, azaz tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső nyilvános forgalomba hozatal
A forgalomba hozatal módja:	Aukció (részletesen lásd alább)
Aukciós minimum ár:	A névérték 80,0000%-a (árlépésköz 0,0001%)
A forgalomba hozatal menete:	

Aukció időpontja és folyamata:	2021. október 19-e 10:00 órától 11:00 óráig. Az Aukciós Ív kitöltött és cégszerűen aláírt példányát és annak mellékleteit a Befektető legkésőbb 2021. 10. 19-e 10:45 percig juttathatja el az Equilor Befektetési Zrt.-hez személyesen közvetlenül az Equilor Befektetési Zrt. részére, a 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124 szám alá, vagy minősített elektronikus aláírással hitelesített formátumban, e-mailben, az nkp@equilor.hu e-mail címre. Amennyiben az Aukciós Ív nem érkezik meg legkésőbb 2021. 10. 19-e 10:45 percig az Equilor Befektetési Zrt.-hez, úgy az Equilor Befektetési Zrt. nem vállalja a tőzsdei aukciós vételi ajánlat megtételét. Hibásan vagy hiányosan megküldött Aukciós Ív alapján az Equilor Befektetési Zrt. megtagadhatja a Befektető aukciós ellenajánlatának továbbítását. Amennyiben az Ajánlati Ív tartalmi vagy formai okból hibás vagy hiányos (pl. nem került szabályszerűen aláírásra, nyilvánvaló elírást tartalmaz vagy nem került megadásra valamely adat), úgy az Equilor Befektetési Zrt. jogosult az ajánlattevő Befektető figyelmét felhívni a hibára és kérni ennek javítását, azonban mind a Kibocsátó, mind az Equilor Befektetési Zrt. kizárja a felelősségét mindazon kárért vagy következményért, amely abból ered, hogy az ilyen hibás vagy hiányos Aukciós Ív hibájának, hiányosságának jelzésére nem vagy nem olyan időben került sor, hogy a Befektető az Aukciós határidőn belül a hibát, hiányosságot orvosolni tudja. Az aukciós ajánlat feltétlen és az ajánlattételi határidő lejártát követően visszavonhatatlan. Amennyiben a Befektető aukciós ellenajánlatát közvetlenül az MMTS1 aukciós modulján keresztül kívánja megtenni, azt legkésőbb 2021. 10. 19. napján 10:45 percig teheti meg.
Kibocsátás napja	2021. október 21.
Elszámolási Nap (értéknap):	2021. október 21. Az aukciós ügyletek elszámolása DVP elven történik a T+2. napon a KELER által a VIBER ügyféltétel zárásig. A KELER a Kibocsátó utasítása (Demat értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóváírási instrukció) alapján a sikeres Aukció napján, legkésőbb 16:00 óráig, T+2. értéknap meghatározásával előirányozza az aukció keretében elfogadott Kötvény darabszám kibocsátását. A kibocsátói utasítás értelmében a kötvénykibocsátás az EQUILOR értékpapírszámlájára történik 2021. október 21. napján, a Kötvények elszámolásának biztosítása érdekében. Amennyiben az Aukciós Ívet benyújtó Befektető Aukciós Ívben részletezett módon benyújtott vételi ajánlata

	elfogadásra kerül, úgy a Befektető az elfogadott és az Equilor Befektetési Zrt. által, 2021. október 19. napján, e-mailben visszaigazolt vételi ajánlata szerinti Kötvények ellenértékét legkésőbb az Elszámolási Napon 10:00 óráig köteles az Equilor Befektetési Zrt. által meghatározott instrukciók alapján DVP elszámolás keretében biztosítani és az Equilor Befektetési Zrt.-vel elszámolni. Azon Befektetők, akik aukciós ellenajánlatukat közvetlenül az MMTS1 aukciós modulján keresztül teszik meg, az általuk benyújtott és a Kibocsátó által elfogadott aukciós ellenajánlatok szerinti Kötvények ellenértékét legkésőbb az Elszámolási Napon 10:00 óráig kötelesek a KELER-nél vezetett számlájukon rendelkezésre bocsátani. A Kötvények dematerializált értékpapírként történő keletkeztetésére 2021. október 21-i értéknapra („**Elszámolási Nap**”) kerül sor. A KELER mindenkor hatályos szabályzataiban meghatározott DVP tranzakció végrehajtása során a Befektető által megszerzett Kötvények jóváírásra kerülnek a Befektető megjelölt értékpapírszámláján, míg a Kötvények pénzbeli ellenértéke terhelésre kerül a Befektető megjelölt forintszámláján oly módon, hogy a forint terhelés és a kötvény jóváírás egyidejűleg történik.
Forgalmazás kereskedési helyszínen:	A Kibocsátó kezdeményezi a Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe legkésőbb a Kibocsátás napját követő 90 napon belül történő regisztrációját. A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvényeket a Lejárati Napig az XBond piacon forgalomban tartja. A Kötvények XBond piacra történő bevezetésével összefüggésben a Kibocsátó vállalja, hogy legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére az XBond multilaterális kereskedési rendszerben a Lejárati Napig kötelező érvényű árjegyzést végez, amelynek keretében: • az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart, • az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget, illetve legalább 1 darab Kötvényre szól, • a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.
Lejárati Nap:	2031. október 21.
Kamatszámítási Kezdőnap:	2021. október 21.

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (5/16)

Kamatozás módja:	Fix kamatozás
Kamatláb:	Minden egyes Kötvény az aktuális tőketartozása után (Névérték csökkentve a kamatszámítás kezdőnapjáig teljesített tőketörlesztések összegével) a kamatszámítás kezdőnapjától (azt is beleértve), éves szinten fix 3,70% kamatláb mértékével számolva kamatozik. A Kötvények kamatfizetése évente történik.
Kamatfizetési Napok:	A Kötvények 2021. 10. 21. napjától („**Kamatszámítás Kezdőnapja**", ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év októberr 21-i napján, valamint a Lejárati Napon. Az első Kamatfizetési Nap 2022. 10. 21. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2031. 10. 21., ami egyben a Lejárati Nap is.
Kamatbázis:	A Kötvények kamatösszegének számítása esetén a Kibocsátó a Tényleges / Tényleges kamatbázist alkalmazza, amely értelmében az adott Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 365-tel (vagy ha az adott Kamatfizetési Időszak tartalmazza február 29. napját, akkor a Kamatfizetési Időszak napjainak tényleges számát el kell osztani 366-tal).
Kamatbázis megállapítási napok:	Minden év október 21-i napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.
Kamatszámítás:	A Kötvény esetében a kifizetendő kamat mértéke (0,01%-ra kerekítetten) az alábbiak szerint került meghatározásra (valamennyi esetben bruttó, adólevonások nélküli kamatszázalék, illetve kamatmérték értendő): *Jelölés:* c_a: *Éves kamat (kupon)* f: *Kamatfizetések száma egy évben* c_p: *A kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamat (ahol* $c_p = \frac{c_a}{f}$*)* d_0: *Az első (soron következő) Kamatfizetési Napot megelőző Kamatfizetési Nap dátuma, illetve, ha ilyen nem volt, akkor a kibocsátás dátuma.* d_1: *Az első (soron következő) kamatfizetés dátuma.* d_{t1}: *Technikai kamatfizetési nap, amelyet úgy lehet megkapni, hogy az első (soron következő) kamatfizetés dátumából (d_1) ki kell vonni egy kamatperiódust.*

	Az első (soron következő) Kamatfizetési Napon vagy a lejárat előtti visszaváltási napon kifizetendő kamat mértéke: – amennyiben, az első (soron következő) kamatfizetési periódus hossza megfelel a kamatfizetési gyakoriságnak, vagyis, ha $d_{t1}= d_0$, akkor a kifizetésre kerülő kamat mértéke egyenlő a kamatfizetési gyakoriságnak megfelelő időarányos kamattal (c_p) – amennyiben az első (soron következő) kamatfizetési periódus rövidebb, mint a kamatfizetési gyakoriság, vagyis, ha $d_{t1}<d_0$, akkor $$kifizetésre\ kerülő\ kamat\ mértéke = c_p * \frac{d_1 - d_0}{d_1 - d_{t1}}$$ – amennyiben az első (soron következő) kamatfizetési periódus hosszabb, mint egy év, akkor $$kifizetésre\ kerülő\ kamat\ mértéke = c_p + c_p * \frac{d_{t1} - d_0}{d_{t1} - d_{t0}}$$
A Kötvények törlesztése (Amortizáció):	A Kötvény futamideje alatt az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő törlesztési összegek fizetendők minden egyes Kötvény után 1 darab Kötvény névértékére vetítve: 2026. 10.21: HUF 5 000 000 2027. 10.21: HUF 5 000 000 2028. 10.21: HUF 5 000 000 2029. 10.21: HUF 5 000 000 2030. 10.21: HUF 5 000 000 2031. 10.21: HUF 25 000 000
Fix kamatösszegek:	A Kötvény futamideje alatt az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után 1 darab Kötvény névértékére vetítve: 2022. 10.21: HUF 1 850 000 2023. 10.21: HUF 1 850 000 2024. 10.21: HUF 1 850 000 2025. 10.21: HUF 1 850 000 2026. 10.21: HUF 1 850 000 2027. 10.21: HUF 1 665 000 2028. 10.21: HUF 1 480 000 2029. 10.21: HUF 1 295 000 2030. 10.21: HUF 1 110 000 2031. 10.21: HUF 925 000
Kamatfizetési Időszak:	A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon

	(ezt a napot nem beleértve) ér véget azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.
Munkanapszabály:	A Következő Munkanap szabály alkalmazandó, azaz, ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés vagy tőketörlesztés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.
Munkanap:	Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Fizető Banknál Munkanapnak számít, és a KELER pénzátutalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.
A Lejárati Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:	A Kibocsátó erre irányuló döntése esetén a Kötvények egészét vagy egy részét a Lejárati Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja. A Kötvények egy részének a Lejárati Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának a visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a Kötvényekből az MNB-től (ajánlja fel a visszavásárlási lehetőséget az MNB részére), mint amilyen arányban az MNB a Kötvénysorozatból Kötvénnyel rendelkezik a visszavásárlás időpontjában. A visszavásárlási ár meghatározása a Befektető előzetes megkeresését követően, a Befektetővel egyetértésben történhet.
A Lejárati Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:	Nem alkalmazandó.
A Kibocsátót a Lejárati Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség:	<u>Fizetési késedelem</u> Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, és a Kibocsátó bármely Kötvényre vonatkozó esedékes kamat- (beleértve a késedelmi kamatot is) vagy tőkeösszeg- fizetés tekintetében 30 (harminc) napos késedelembe esik, a Kibocsátó köteles a 30 (harminc) nap lejártát követően a Kötvénytulajdonostól 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. Cross default elv Cross default elv megsértése esetén: ide nem értve a jelenlegi Információs Összeállítás szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely, általa nem vitatott, lejárt és esedékes

	pénzügyi kötelezettségének, bármely hitelezője, vagy hitelezői irányában, egy adott időpontban számítva, összesen 100.000.000,- HUF vagy annak megfelelő összeget meghaladóan annak esedékessége napjától számított 30 (harminc) napon belül hiánytalanul nem tesz eleget, akkor a Kibocsátó köteles a 30 (harminc) nap lejártát követően a Kötvénytulajdonostól 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. <u>Negatív esemény</u> Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy amennyiben a fizetésképtelenségre, egyéb reorganizációs eljárásra, szerkezetátalakítási eljárásra vonatkozó mindenkori jogszabályok szerint a Kibocsátó csődeljárás, felszámolási eljárás, reorganizációs eljárás, szerkezetátalakítási eljárás vagy egyéb hasonló eljárás megindítása érdekében a Kibocsátó társasági intézkedést tesz, és/vagy bármilyen ilyen eljárás indul ellene és/vagy azt jogerősen elrendelik, és/vagy a Kibocsátó végelszámolás megindításáról dönt, akkor a Kibocsátó által indított eljárások esetében azok megindításától, egyébként a Kibocsátó tudomásszerzését követően a Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonostól 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. <u>Hitelkockázati besorolás romlása</u> (a) Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelkockázati besorolása „B+” minősítésnél rosszabb, de „B-” minősítésnél nem rosszabb minősítésre változik, és az ilyen leminősítés közzétételét követő kettő éven belül a Kötvény nem kap „B+” vagy annál magasabb hitelminősítést és azt nem teszik közzé, akkor a Kibocsátó az ezen hatéridő lejártát követően köteles a Kötvénytulajdonostól 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket; vagy (b) Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelkockázati besorolása „CCC” vagy annál rosszabb besorolásra változik, a Kibocsátó köteles a „CCC” vagy rosszabb hitelkockázati minősítés hitelminősítő általi közzétételét követően a Kötvénytulajdonostól 15

	(tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. <u>Igények azonos rangsora (*pari passu*)</u> Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségek legalább azonos kielégítési rangsorban álljanak az egyéb jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő nem biztosított és nem alárendelt kötelezettségeivel, kivéve a jogszabály által kötelezővé tett eseteket. A jelen kötelezettségvállalás megszegése esetén a Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonostól a kötelezettségvállalás megszegését követő 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. <u>Teheralapítási tilalom (*negative pledge*)</u> Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő új biztosítékkal fedezett kötvényeket nem bocsát ki. (a) Amennyiben a jelen kötelezettségvállalás megsértése bekövetkezik, a Kibocsátó köteles a kötelezettségvállalás megsértését annak felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül orvosolni akképpen, hogy az adott Biztosíték alapításával egyidejűleg vagy azt követő 30 (harminc) napon belül a Kötvények alapján fennálló valamennyi kötelezettség azonos módon és mértékben kerül Biztosítékkal biztosításra; (b) Amennyiben a jelen kötelezettségvállalás megsértése nem kerül orvoslásra a Kibocsátó által a fenti (a) pont szerint, akkor a Kibocsátó köteles a 30 (harminc) napos orvoslási időszak lejártát követően a Kötvénytulajdonostól 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. Egyéb kötelezettségvállalás A Kibocsátó kötelezettséget vállal, hogy a legutolsó elfogadott beszámolója szerinti saját tőkéje 10%-át (tíz százalékát) meghaladó kereskedelmi banki kölcsönből vagy

	kötvényből eredő pénzügyi adósságot („Pénzügyi Adósság”) keletkeztető kötelezettségvállalását megelőzően, előzetesen egyeztetést kezdeményez a jelen Információs Összeállításban ismertetett hitelminősítővel, a Kibocsátó Pénzügyi Adósság állományának és az üzleti tervének változása vonatkozásában. A Kibocsátó a vonatkozó Pénzügyi Adósságot keletkeztető kötelezettségvállalását csak abban az esetben teheti meg (abban az esetben vállalhatja az új Pénzügyi Adósságot), amennyiben a hitelminősítővel való egyeztetés alapján a Kötvények hitelminősítése nem romlik B+ alá. A jelen kötelezettségvállalás megszegése esetén a Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonostól a kötelezettségvállalás megszegését követő 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Lejárat Előtti Visszavásárlási Áron visszaváltani az ezen Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvényeket. <u>Visszaváltás menete valamennyi visszaváltási esemény esetén</u> A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A Kibocsátó ellen jogerősen megindult felszámolási eljárás kivételével a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint az adott kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint (i) az ilyen közzétételt követő 10. Munkanap, valamint (ii) az alapul szolgáló eset bekövetkeztét követő 15. Munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok (beleértve a késedelmi kamatot is) és a visszaváltásra kerülő Kötvények még meg nem fizetett tőkeösszegének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésére pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján. A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül. Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.
A kibocsátásból származó bevétel felhasználása:	A Kibocsátó a Kötvényből származó bevételt a forgóeszköz hiteleinek kiváltására kívánja fordítani.

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (11/16)

A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:	A Kibocsátónak a jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona szolgál fedezetül a Kötvények alapján a Kibocsátót terhelő fizetési kötelezettségek hiánytalan teljesítésére.
A Kötények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások:	A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvények esedékes tőkeösszegét és kamatát a jelen Okiraton, valamint az Információs Dokumentumban meghatározott esedékességi időpontokban és feltételek mellett a Kötvénytulajdonosok részére visszafizeti, illetve megfizeti. Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségek legalább azonos rangsorban álljanak az egyéb jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségekkel. Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó vállalja, hogy jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő új biztosítékkal fedezett kötvényeket nem bocsát ki.
A Kötvényeken alapuló követelés rangsora:	A Kibocsátónak a Kötvényeken alapuló, a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló közvetlen kötelezettségvállalásai ugyanolyan (pari passu) rangsorban állnak, mint a Kibocsátó más kötvénykibocsátásból származó egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalásai.
A Kötvények átruházására vonatkozó korlátozások	Nincs, a Kötvények szabadon átruházhatók.
Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:	A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címre (az MNB esetében: nkp@mnb.hu) megküldött elektronikus levélben, valamint a Tpt. szerint közzétett szabályozott információk közzététele útján ad tájékoztatást. A Kibocsátó a Kötvénnyel kapcsolatban a Befektetőknek címzett értesítéseket és dokumentumokat a Befektetők Kibocsátó által ismert e-mail címére (azon Befektetők esetében, akik nem közvetlenül tesznek ellenajánlatot az aukció során, az aukciós vételi ajánlati íven megjelölt e-mail címére, MNB esetében: nkp@mnb.hu) küldött elektronikus üzenet (e-mail) útján közli a Befektetőkkel. Bármely értesítés vagy dokumentum, amelyet a Kibocsátó a Kötvénnyel kapcsolatban a Befektetőknek ad, küld vagy továbbít, kézbesítettnek minősül, ha nem érkezett hibaüzenet az üzenetküldés sikertelenségéről.

	A Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetését követően a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint is tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat, a jogszabályok és a szabályzat által meghatározott közzétételi helyeken. A Kibocsátó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetését követően a hatályos NKP Terméktájékoztató szerint éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerinti tartalommal, valamint egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (MNB esetében: nkp@mnb.hu). A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a hitelminősítés felülvizsgálatáról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Befektetőket a megfelelő közzétételi helyeken azzal, hogy azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen. A fenti tájékoztatás mellett azon Kötvénytulajdonost, amelynek a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt) a Kibocsátó ismeri (MNB esetében: nkp@mnb.hu), a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely – a Kibocsátó megítélése szerint – veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését. Minderről a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét. Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok Kibocsátó felé bejelentett vagy cégjegyzék szerinti székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (13/16)

Értesítés a kamat- és tőkefizetés összegéről:	A Kibocsátó a Kötvények alapján kamatfizetés és tőketörlesztés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Bank útján, a hatályos adószabályok szerint adólevonás nélkül teljesíti. Minden olyan pénzösszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyet azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok részére a Fizető Bank a felelősségi körén kívül eső okból kifizetni nem tudott, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzösszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátónál kell kezdeményezni.
A Kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:	A Kötvény alapján a Kötvény által jogosított személy részére a Kibocsátó köteles a jelen Információs Dokumentumban és a Kötvényben meghatározott módon és időben, az ott írt feltételek szerint megfizetni a Kötvény után esedékessé vált kamatot, esetleges késedelmi kamatot, valamint a Kötvény tőkeösszegét (a Kötvény névértékének megfelelő összeget). A Kötvénytulajdonos jogosult a Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembe vétele mellett. A Kötvény átruházásával a Kötvényből eredő valamennyi jog átszáll az új kötvénytulajdonosra. A Kötvény átváltás útján vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.
Késedelmi kamat:	A Kötvények a Lejárati Naptól kezdve nem kamatoznak. Amennyiben a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a Kötvény alapján esedékessé vált tőke-, illetve kamatkifizetést a Kibocsátó késedelmesen teljesíti, úgy az esedékességkor meg nem fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg után a Kötvény tulajdonosa a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatra jogosult az esedékesség napja (ezt a napot nem beleértve) és az esedékességkor meg nem fizetett összeg megfizetésének napja (ezt a napot is beleértve) közötti időszakra.
Adózás:	A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A Kötvények megvásárlásával, tartásával és

	értékesítésével kapcsolatos adózási kérdések tekintetében a Befektetők nem hagyatkozhatnak a jelen Információs Összeállításra, a Kibocsátó és a Forgalmazó javasolják, hogy a Befektetők konzultáljanak adótanácsadójukkal a Kötvényekkel összefüggő befektetési döntés meghozatala előtt.
Elévülés:	A jelen Információs Összeállítás elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvényen alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.
Kibocsátási dokumentumok:	A Kibocsátás feltételeit és mindazt az információt, amit a forgalomba hozatalra vonatkozó magyar jogszabályok szerint kötelező a Kötvények forgalomba hozatalával összefüggésben az érdekeltek részére hozzáférhetővé tenni, a jelen Információs Dokumentum, valamint az abba esetlegesen hivatkozással beépített, a Kibocsátó által közzétett információk tartalmazzák. Jelen Információs Dokumentumot a Kibocsátó a meghívott Minősített Befektetőknek a Kötvények forgalomba hozatalát megelőző hetedik napon, elektronikus úton megküldi.A Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 naptári napon belül a Kibocsátó az MNB-nek bejelenti.
Irányadó jog és illetékesség:	A Kötvényekre, valamint a Kötvényekre vonatkozó feltételek értelmezése tekintetében a magyar jog irányadó. A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

13.2. A Növekedési Kötvényprogram feltételeivel kapcsolatos további információk és nyilatkozatok

A Kibocsátó a Kötvények feltételeit az MNB Növekedési Kötvényprogram feltételeire figyelemmel határozza meg. A Kötvényekre és a forgalomba hozatalra vonatkozóan fentebb írt feltételeken túl a Kibocsátó a következő nyilatkozatokat teszi a Növekedési Kötvényprogramban való részvételre figyelemmel.
A Kibocsátó kijelenti, hogy megfelel a Növekedési Kötvényprogram kibocsátóra vonatkozó feltételeinek, így:

- nem hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, befektetési vállalkozás, kollektív befektetési forma alapkezelője vagy ezek fióktelepe, így a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről szóló tájékoztató szerinti Nem-pénzügyi vállalat;
- magyarországi székhellyel rendelkezik;
- a legutóbbi két lezárt üzleti évről szóló pénzügyi beszámolói szerint legalább 1 milliárd forintnak megfelelő összegű mérlegfőösszeggel rendelkezik;

- nem rendelkezik olyan anyavállalattal, amely felügyelt hitelintézet, pénzügyi vállalkozás, ezek fióktelepe, illetve ennek megfelelő, harmadik országban székhellyel rendelkező intézmény;
- nem szanálási intézkedés alkalmazásából eredő vagyont kezelő (a 2014. évi XXXVII. törvény 53. § szerinti) szanálási vagyonkezelő intézmény;
- nem végez (a 2014. évi XV. törvényben meghatározott) bizalmi vagyonkezelői tevékenységet;
- nem áll végelszámolás, illetve felszámolás alatt, és nincs ellene folyamatban csődeljárás.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától az MNB által meghirdetett "Növekedési Kötvényprogram" keretében kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására ezen kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel kötelezettséget vállalt arra, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a kibocsátott Kötvények MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és az NKP Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon Befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

A Kibocsátó kijelenti, hogy a hatályos NKP Terméktájékoztatóban foglaltakat figyelembe véve nem minősül az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete szerinti közvállalkozásnak. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért felelősséget vállalt, továbbá vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalta, hogy Kibocsátást követően haladéktalanul tulajdonosi megfeleltetést végeztet a megkeletkeztetett kötvények vonatkozásában, és ennek eredményéről a megfeleltetés során azonosított kötvénytulajdonosokat haladéktalanul értesíti.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvények kibocsátása révén bevont forrást az MNB által a Növekedési Kötvényprogrammal összefüggésben elfogadott hitelminősítő (Scope Ratings) rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xbond piacra, mint kereskedési helyszínre történő regisztrálását követően, attól kezdve éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a PM Rendelet szerinti tartalommal. A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a jelen tájékoztatás közzétételével egyidejűleg a jelentéseket közvetlenül is megküldi azon Kötvénytulajdonosok számára, akik elérhetősége rendelkezésére áll (MNB esetében nkp@mnb.hu e-mail címre).

13. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (16/16)

A Kibocsátó akként nyilatkozik, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsájt, valamint a minősítés során vele mindenben együttműködik annak érdekében, hogy a Kibocsátóra és a Kötvényekre vonatkozó évenkénti hitelminősítési felülvizsgálatot (egészen a Kötvények lejáratáig) a hitelminősítő elvégezhesse, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az MNB és a hitelminősítő a Kibocsátó, valamint a Kötvények minősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó rating riportokkal együtt a honlapján közzétehesse.

A kibocsátott Kötvények B+ hitelminősítéssel rendelkeznek az MNB által a Növekedési Kötvényprogrammal összefüggésben elfogadott hitelminősítőtől, a Scope Ratings-től, amely az alábbi linken érhető el:

https://www.scoperatings.com/#!search/rating/detail/CR0000566475

14. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó székhelyén (2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.) a következő elektronikus formátumú / papír alapú dokumentumokba (vagy másolataikba) lehet betekinteni:

- a Kibocsátó Társasági szerződése;
- a Kibocsátó 2018. pénzügyi évre vonatkozó egyedi, auditált beszámolója;
- a Kibocsátó 2019. pénzügyi évre vonatkozó egyedi, auditált beszámolója;
- a Kibocsátó 2020. pénzügyi évre vonatkozó egyedi, auditált beszámolója;
- a Kibocsátó 2020. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált, auditált beszámolója.

A székhelyen megtekinthető dokumentumok nem képezik a részét a jelen Információs Dokumentumnak.

15. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet – A BAYER CONSTRUCT Zrt. telephelyei:

Irányítószám	Település	Utca, házszám (közterület neve)
Székhely		
2038	Sóskút	Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Fióktelepek		
4110	Biharkeresztes	külterület hrsz. 0166/61.
8648	Balatonkeresztúr	Iskola utca 21.
1146	Budaörs	Öv utca 17-19.
5000	Szolnok	belterület hrsz.15726/6.
1147	Budapest	Csömöri út 19.

MELLÉKLETEK

2. számú melléklet – A BAYER CONSTRUCT Zrt. egyedi beszámolója a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(Nyilvántartási szám: 13-10-041530, Adószám: 25343007-2-44)

2020. január 01. - 2020. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

1 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

Közzétevő cég adatai:

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási szám: 13-10-041530 *Adószám:* 25343007-2-44 *KSH szám:* 25343007-4120-114-13
Székhely: Magyarország, 2038 Sóskút Ipari Park Bolyai János utca 15.
Első létesítő okirat kelte: 2015. június 01.

A vonatkozó időszak: 2020. január 01. - 2020. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró
Beszámoló típusa: Éves beszámoló
Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető *A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e:* Igen
Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)
Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 6/2021.(V.31.); szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvánt. szám: 13-10-041530
Adószám: 25343007-2-44
Székhely: Magyarország, 2038 Sóskút Ipari Park Bolyai János utca 15.

Lukács Kinga
Regisztrációs száma: 184392

Könyvvizsgáló

BaraMa Könyvvizsgáló és Könyvelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvánt. szám: 11-09-006342
Adószám: 11478285-2-11
Székhely: Magyarország, 2943 Bábolna Kisfaludy ltp. 1. C. épület 1. emelet 4. ajtó

Baranyai Magdolna
Regisztrációs száma: 000306

Beküldő

Balázs Attila

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	428	472	339

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Aláírásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2021. május 31.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Balázs Attila

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

3 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	16 498 230		27 994 676
003.	I. Immateriális javak	32 003		132 923
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
006.	3. Vagyoni értékű jogok	32 003		132 923
007.	4. Szellemi termékek	0		0
008.	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
010.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
011.	II. Tárgyi eszközök	3 475 183		7 533 622
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	640 024		1 454 602
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 475 810		1 996 704
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	92 316		735 523
015.	4. Tenyészállatok	0		0
016.	5. Beruházások, felújítások	239 468		2 181 538
017.	6. Beruházásokra adott előlegek	27 565		1 165 255
018.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	12 991 044		20 328 131
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	5 102 607		4 455 173
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	6 891 635		6 457 322
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	403 775		39 370
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		2 993 096
024.	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	593 027		6 383 170
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
030.	B. Forgóeszközök	16 954 041		23 285 915
031.	I. Készletek	1 987 357		5 569 754
032.	1. Anyagok	172 975		40 754
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	275 935		0
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	4. Késztermékek	0		0
036.	5. Áruk	227 675		305 250
037.	6. Készletekre adott előlegek	1 310 772		5 223 750
038.	II. Követelések	14 489 812		16 674 535
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	8 456 508		7 521 222
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 033 504		1 465 932
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	19 101		792 854
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
043.	5. Váltókövetelések	0		0
044.	6. Egyéb követelések	4 980 699		6 894 527
045.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
047.	III. Értékpapírok	0		0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
050.	3. Egyéb részesedés	0		0
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
054.	IV. Pénzeszközök	476 872		1 041 626
055.	1. Pénztár, csekkek	19 273		6 322
056.	2. Bankbetétek	457 599		1 035 304
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	77 220		1 660 340
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0		1 593 131
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	77 220		67 209
060.	3. Halasztott ráfordítások	0		0
061.	Eszközök (aktívák) összesen	33 529 491		52 940 931
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	11 407 746		15 476 586
064.	I. Jegyzett tőke	1 000 000		1 000 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
067.	III. Tőketartalék	0		0
068.	IV. Eredménytartalék	4 124 985		5 407 746

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

MELLÉKLETEK

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: *13-10-041530*
Adószáma: *25343007-2-44*

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
069.	V. Lekötött tartalék	1 926 643		4 000 000
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
073.	VII. Adózott eredmény	4 356 118		5 068 840
074.	E. Céltartalékok	37 120		234 222
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	37 120		234 222
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
077.	3. Egyéb céltartalék	0		0
078.	F. Kötelezettségek	20 356 746		32 366 958
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	10 225 321		21 230 483
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	1 341 712		1 303 922
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	8 800 000		19 755 000
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	83 609		171 561
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	10 131 425		11 136 475
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	322 875		199 967
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
097.	2. Rövid lejáratú hitelek	1 590 404		2 026 813
098.	3. Vevőktől kapott előlegek	2 438 598		555 729
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és	4 644 586		5 097 060

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	szolgáltatásból (szállítók)			
100.	5. Váltótartozások	0		0
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	444 351		688 084
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	14 364		191
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	676 247		2 568 631
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 727 879		4 863 165
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		1 533 379
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	923 409		2 663 415
110.	3. Halasztott bevételek	804 470		666 371
111.	Források (passzívák) összesen	33 529 491		52 940 931

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

7 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	36 937 733		38 869 583
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	49 354		281 998
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	36 987 087		39 151 581
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-308 500		-275 935
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 970		0
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-295 530		-275 935
007.	III. Egyéb bevételek	423 190		228 025
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés	0		0
009.	05. Anyagköltség	10 298 892		10 220 276
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	16 398 396		16 952 495
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	205 932		232 482
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	845 785		849 040
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	28 111		181 522
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	27 777 116		28 435 815
015.	10. Bérköltség	2 442 039		3 814 675
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	31 407		36 259
017.	12. Bérjárulékok	456 150		662 481
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	2 929 596		4 513 415
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	619 024		685 137
020.	VII. Egyéb ráfordítások	1 221 627		1 375 270
021.	Ebből: – Értékvesztés	265 159		175 680
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	4 567 384		4 094 034
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	126 322		0
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	126 322		0
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		851 234
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	248 828		550 033
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	117 875		348 740
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	33 163		422 177
032.	Ebből: – Értékelési különbözet	0		0
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	408 313		1 823 444
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	141 081		0

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

8 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	141 081		0
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	111 446		468 800
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	5 976		0
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	20 457		138 620
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	56 503		132 666
042.	Ebből: – Értékelési különbözet	0		0
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	329 487		740 086
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	78 826		1 083 358
045.	C. Adózás előtti eredmény	4 646 210		5 177 392
046.	X. Adófizetési kötelezettség	290 092		108 552
047.	D. Adózott eredmény	4 356 118		5 068 840

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. szeptember 09. (14:39:30)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 09. 09. 14:39:30) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

9 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

3. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. egyedi beszámolójának kiegészítő melléklete a 2020-as pénzügyi évre vonatkozóan

Adószám: 25343007-2-44
Cégbíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 13-10-041530

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2038 Sóskút, Ipari Park Bolyai János utca 15

Kiegészítő melléklet
a 2020. december 31-i fordulónapra összeállított éves beszámolóhoz

Fordulónap: **2020. december 31.**
Beszámolási időszak: **2020. január 01. - 2020. december 31.**

Sóskút, 2021. május 31.

.....
A gazdálkodó
képviselője

P.h.

MELLÉKLETEK

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. A gazdálkodó bemutatása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. 2015. évben alakult. Létrehozásának célja, hogy az erőforrások fejlesztésével, bővítésével, a működés optimalizálásával a piaci részesedés növekedjen, a jövedelmezőség megfelelő szintű legyen, a vagyon gyarapodjon.

A társaság teljes cégneve:	**BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Rövidített cégneve:	**BAYER CONSTRUCT Zrt.**
Székhelye:	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Belföldi fióktelepe:	HU 4110 Biharkeresztes, Külterület 0166/61 hrsz. HU 8648 Balatonkeresztúr, Iskola utca 21. HU 1146 Budapest, Öv utca 17-19.
Külföldi fióktelepe:	**BAYER CONSTRUCT SRL Soskut Sucursala Harghita** (Adószám: RO26270865; J19/549/2009) RO 537250 Remetea, Str. Csutakfalva Nr. 9 Jud. Harghita
Alakulás (átalakulás) időpontja / hatályos:	2015. június 1. / 2015. szeptember 30.
Jogelőd:	**BAYER CONSTRUCT Kft.** (Adószám: 12855728-2-13; Cg.: 13 09 124049)
Cégjegyzék száma:	13 10 041530
Adószáma:	25343007-2-44
Közösségi adószáma:	HU25343007
Statisztikai számjele:	25343007-4120-114-13
E-mail:	info@bayerconstruct.hu
Honlap:	http://www.bayerconstruct.hu

A beszámolási időszakban olyan jelentős szervezeti változás nem ment végbe, amely kihatással lett volna a stratégiára vagy a számviteli politikára, illetőleg a valós és megbízható összkép szempontjából lényeges.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. tevékenységi köre az alábbi:

TEÁOR szám	Tevékenység megnevezése
4120'08 – Főtevékenység	Lakó- és nem lakó épület építése

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 törzsrészvényből áll.

A tulajdonosok a fordulónapon kizárólag belföldi magánszemélyek.

A társaság külföldi fióktelepe (BAYER CONSTRUCT SRL Soskut Sucursala Harghita) eredményhatással nem rendelkezik a tárgyévi beszámolóra. A fióktelep tárgyévben gazdasági tevékenységet nem végzett, folyamatban van a megszüntetése, a mérlegkészítés időszakában törlésére nem került sor.

1.2. Vállalkozás tulajdoni részesedései (befektetései) és kiemelt adatai

A BAYER CONSTRUCT ZRT. az alábbi vállalkozásokkal áll közvetlen részesedési viszonyban:

Társaság neve	Székhely címe
BATHOLDER Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Bayer Development Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BAYER Property Zrt.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BAYER STRADA SRL	Comuna Chichiş, Strada Ilieni, Nr. 499, Judet Covasna
BAY-IRON Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 5.
EDUVA-SZEK Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Plaztruct Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Pro Concept Group Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
VABATOWERS Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	1061 Budapest, Andrássy út 17.
BATLAS Holding Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BBID Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BIHAR Airport Kft.	4110 Biharkeresztes, Fekete tanya 1.
PlazmonTech Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.

A Társaság fordulónapon közvetetten az alábbi társaságokban tulajdonos:

- EA ALFA 4. Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft. (2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.)
- Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft. (2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.)
- Platán Garden Balaton Kft. (2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.)

-3-

A saját tőke szerkezeti adatok az utolsó közzétett beszámolóban szereplő összegek:

Társaság neve	Jegyzett tőke (2020)	Saját tőke (2020)	Eredmény-tartalék (2020)	Adózott eredmény (2020)
BATHOLDER Kft.	637 000 E Ft	2 102 530 E Ft	-107 809 E Ft	373 339 E Ft
Bayer Development Kft.	1 575 079 E Ft	2 422 088 E Ft	-35 880 E Ft	116 033 E Ft
BAYER Property Zrt.	5 000 E Ft	20 991 E Ft	-1 965 E Ft	17 956 E Ft
BAYER STRADA SRL	14 000 RON	7 886 001 RON	1 326 590 RON	6 545 411 RON
BAY-IRON Kft.	112 000 E Ft	108 122 E Ft	95 790 E Ft	-99 668 E Ft
EDUVA-SZEK Kft.	900 000 E Ft	996 548 E Ft	46 087 E Ft	50 461 E Ft
Plaztruct Kft.	797 000 E Ft	852 806 E Ft	-3 877 E Ft	59 683 E Ft
Pro Concept Group Kft.	3 000 E Ft	2 313 E Ft	0 E Ft	-687 E Ft
VABATOWERS Kft.	3 000 E Ft	-155 752 E Ft	-31 630 E Ft	-127 122 E Ft
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	3 000 E Ft	-276 891 E Ft	-258 936 E Ft	-20 955 E Ft
BATLAS Holding Kft.	3 000 E Ft	-228 127 E Ft	-38 864 E Ft	-192 263 E Ft
BBID Kft.	3 000 E Ft	-274 862 E Ft	-215 988 E Ft	-61 874 E Ft
BIHAR Airport Kft.	80 000 E Ft	78 739 E Ft	-599 E Ft	-662 E Ft
PlazmonTech Kft.	3 000 E Ft	-87 571 E Ft	-12 515 E Ft	-78 056 E Ft

A gazdálkodó a fordulónapon más, egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban nem bírt befolyással.

1.3. Ellenőrzött társaság irányítói

Ellenőrzés az irányításban

A fordulónapon többségi (50%-ot meghaladó) befolyással bíró tag főbb adatai: Balázs Attila részvényes (2049 Diósd, Pipacs utca 12.)

A társaság ügyvezetéseként igazgatóság működik és a társaságot az igazgatóság tagjai képviselik. Az igazgatóság testületként jár el, hatáskörét az igazgatósági ülésen gyakorolja.

Igazgatóság tagjai és elérhetőségei:

Név	Képviselet módja	Lakcím
Balázs Attila (Igazgatóság elnöke)	önálló	2049 Diósd, Pipacs utca 12.
Farkas Gábor	együttes	2011 Budakalász, Kőbányai út 9/C.
Józsa István	együttes	8000 Székesfehérvár, Zsombolyai utca 1.
Nemes István Róbert	együttes	8226 Alsóörs, Felsőmáli utca 1.

1.4. Az üzleti évi gazdálkodás körülményei

Jelen beszámoló a 2020. január 01. - 2020. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2020. december 31.

Az általános üzleti környezet - különösen az elhúzódó globális pénzügyi- és gazdasági válság és annak hatásai - a tárgyévben nem volt kedvező, a gazdálkodás összességében kedvezőtlen piaci körülmények között zajlott.

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

1.5. A beszámoló közreműködői

A beszámoló elkészítésével megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik. A beszámoló elkészítéséért felelős személy neve, regisztrálási száma: Lukács Kinga (184392)

A BAYER CONSTRUCT Zrt. számviteli beszámolóját (a mérleget, az eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet) a hely és a kelet feltüntetésével a BAYER CONSTRUCT Zrt. képviseletére jogosult alábbi személy köteles aláírni (név, lakcím): Balázs Attila (2049 Diósd, Pipacs utca 12.)

Tekintettel arra, hogy a forgalmi adatok szerint a BAYER CONSTRUCT Zrt. nem mentesíthető, a tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte.

A társaság könyvvizsgálója: **BaraMa Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft.** (2943 Bábolna, Kisfaludy lakótelep C. ép. 1. em. 4.) MKVK-engedély száma: 002020. A könyvvizsgáló társaság által kijelölt **könyvvizsgáló Baranyai Magdolna** (2943 Bábolna, Nagyváthy János utca 29.), MKVK-engedély száma: 000306.

1.6. Beszámoló nyilvánossága

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a jogszabályok által előírt nyilvánosságon túl a BAYER CONSTRUCT Zrt. munkavállalói, alkalmazottai és tagjai számára a székhelyen is megtekinthetők, azokról az érintettek teljes vagy részleges másolatot készíthetnek. A székhely pontos címe: 2038 Sóskút, Ipari Park Bolyai János utca 15.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvezetés módja

A BAYER CONSTRUCT Zrt. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása az erre kijelölt belső szerv feladata.

2.2. A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.3. 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.

2.4. A számviteli politika tárgyévi változása

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

2.5. Beszámoló választott formája és típusa

A BAYER CONSTRUCT Zrt. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: Összköltség eljárás.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget A változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra. Ezen előírás alapján a magyar és az arról fordított idegen nyelvű szöveg eltérő értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

2.6. Üzleti jelentés

A BAYER CONSTRUCT Zrt. a számviteli beszámolóval összhangban a hatályos előírásoknak megfelelő tartalommal üzleti jelentést is készít, melynek nyilvánosságát az előírásoknak megfelelően biztosítja.

2.7. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: 2021. május 31.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek 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.

2.11. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzértékre 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.

2020.12.31.-i alkalmazott MNB árfolyam: 365,13 HUF/EUR; 74,99 HUF/RON; 297,36 HUF/USD.

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

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Visszaírások alkalmazása

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

2.15. Értékhelyesbítések alkalmazása

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

2.16. Valós értéken történő értékelés

A BAYER CONSTRUCT Zrt. 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. Saját termelésű készletek értékelése

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

2.20. Készültségi fok meghatározásának módszere

Befejezetlen termelésnek minősül a mérleg fordulónapjáig ki nem számlázott szolgáltatás teljesítménye is. A vállalkozás a befejezetlen termelési érték megállapítására a Szt. 51. §-a alapján kerül sor. A választott közvetlen önköltség megállapítási módszer: utókalkuláció.

A befejezetlen szolgáltatás bekerülési értéke a kalkulációs egység összes elszámolt közvetlen költségéből a megrendelővel még el nem számolt, de ténylegesen elvégzett munkák közvetlen önköltsége, amely utókalkulációval kerül meghatározásra. A kalkulációs egység egy szerződés szerinti munkánál (egy projektnél) nagyobb egység nem lehet.

2.21. 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 2020. január 1. előtt megkötött Megrendelői szerződések esetében a szerződés elszámolási egységnek minősülő projekteknél alkalmazta az árbevételek elhatárolására, a céltartalék képzésére vonatkozó előírásokat.

2.22. Céltartalék-képzés szabályai

A BAYER CONSTRUCT Zrt. 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.

2.23. 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.

2.24. 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.

2.25. 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.

2.26. 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.

2.27. 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 figyelembe vételével veszünk számításba – eltérően az előző évtől.

2.28. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

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

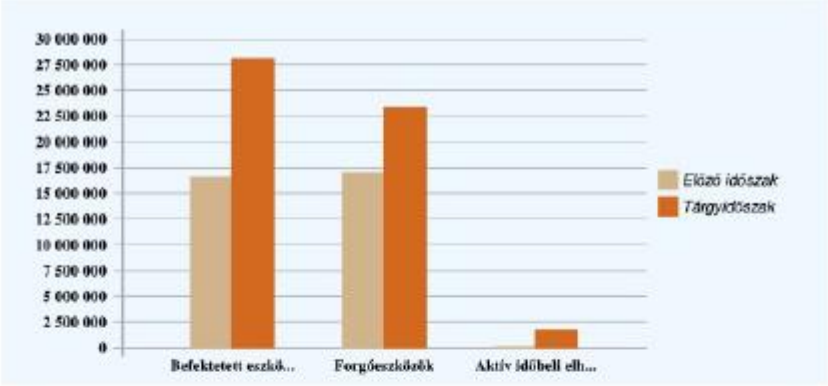
3. Elemzések

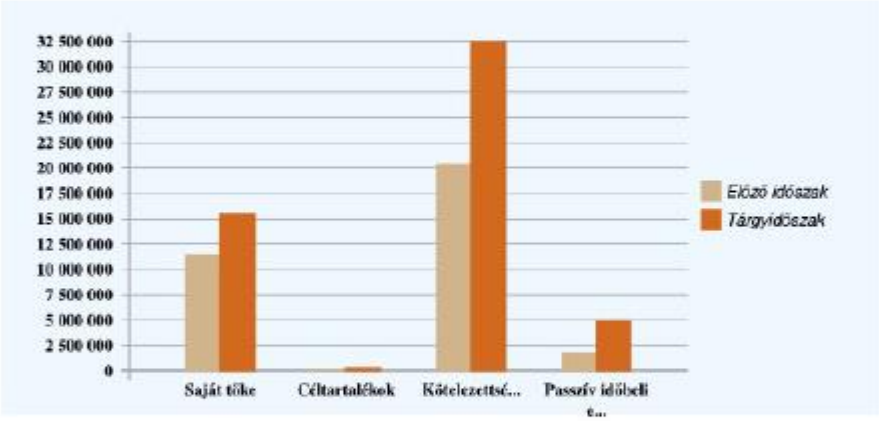
3.1. Adatok változása

Mérlegadatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
	ESZKÖZÖK (aktívák)			
A.	Befektetett eszközök	16 498 230	27 994 676	11 496 446
A.I.	Immateriális javak	32 003	132 923	100 920
A.II.	Tárgyi eszközök	3 475 183	7 533 622	4 058 439
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	12 991 044	20 328 131	7 337 087
B.	Forgóeszközök	16 954 041	23 285 915	6 331 874
B.I.	Készletek	1 987 357	5 569 754	3 582 397
B.II.	Követelések	14 489 812	16 674 535	2 184 723
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	476 872	1 041 626	564 754
C.	Aktív időbeli elhatárolások	77 220	1 660 340	1 583 120
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	33 529 491	52 940 931	19 411 440
	FORRÁSOK (passzívák)			
D.	Saját tőke	11 407 746	15 476 586	4 068 840
D.I.	Jegyzett tőke	1 000 000	1 000 000	0
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	0	0	0
D.IV.	Eredménytartalék	4 124 985	5 407 746	1 282 761
D.V.	Lekötött tartalék	1 926 643	4 000 000	2 073 357
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	4 356 118	5 068 840	712 722
E.	Céltartalékok	37 120	234 222	197 102
F.	Kötelezettségek	20 356 746	32 366 958	12 010 212
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	10 225 321	21 230 483	11 005 162
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	10 131 425	11 136 475	1 005 050
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 727 879	4 863 165	3 135 286
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	33 529 491	52 940 931	19 411 440

-10-


30 000 000
27 500 000
25 000 000
22 500 000
20 000 000
17 500 000
15 000 000
12 500 000
10 000 000
7 500 000
5 000 000
2 500 000
0
Befektetett eszkö...
Forgóeszközök
Aktív időbeli elh...
Előző időszak
Tárgyidőszak


32 500 000
30 000 000
27 500 000
25 000 000
22 500 000
20 000 000
17 500 000
15 000 000
12 500 000
10 000 000
7 500 000
5 000 000
2 500 000
0
Saját tőke
Céltartalékok
Kötelezettsé...
Passzív időbeli
é...
Előző időszak
Tárgyidőszak

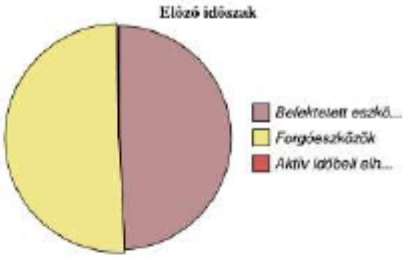
Eredménykimutatás adatainak változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban
I.	Értékesítés nettó árbevétele	36 987 087	39 151 581	5.85
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	- 295 530	- 275 935	6.63
III.	Egyéb bevételek	423 190	228 025	-46.12
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	27 777 116	28 435 815	2.37
V.	Személyi jellegű ráfordítások	2 929 596	4 513 415	54.06
VI.	Értékcsökkenési leírás	619 024	685 137	10.68
VII.	Egyéb ráfordítások	1 221 627	1 375 270	12.58
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	4 567 384	4 094 034	-10.36
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	408 313	1 823 444	346.58
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	329 487	740 086	124.62
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	78 826	1 083 358	1 274.37
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	4 646 210	5 177 392	11.43
X.	Adófizetési kötelezettség	290 092	108 552	-62.58
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	4 356 118	5 068 840	16.36

3.2. Mérlegtételek megoszlása

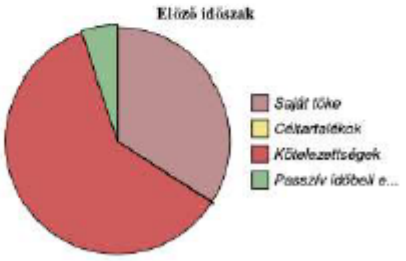
Eszközök összetétele és annak változása

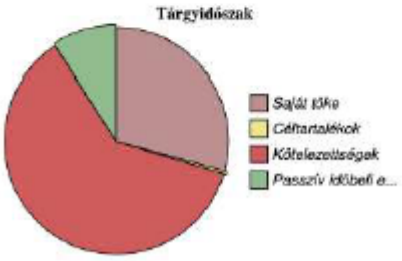
Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	**49.20**	**52.87**
Immateriális javak	0.09	0.24
Tárgyi eszközök	10.36	14.23
Befektetett pénzügyi eszközök	38.75	38.40
Forgóeszközök	**50.57**	**43.99**
Készletek	5.93	10.52
Követelések	43.22	31.50
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	1.42	1.97
Aktív időbeli elhatárolások	**0.23**	**3.14**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**100.00**	**100.00**



Források összetétele és annak változása

Források (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Saját tőke	**34.02**	**29.23**
Jegyzett tőke	2.98	1.89
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0.00	0.00
Tőketartalék	0.00	0.00
Eredménytartalék	12.30	10.21
Lekötött tartalék	5.75	7.56
Értékelési tartalék	0.00	0.00
Adózott eredmény	12.99	9.57
Céltartalékok	**0.11**	**0.44**
Kötelezettségek	**60.72**	**61.14**
Hátrasorolt kötelezettségek	0.00	0.00
Hosszú lejáratú kötelezettségek	30.50	40.10
Rövid lejáratú kötelezettségek	30.22	21.04
Passzív időbeli elhatárolások	**5.15**	**9.19**
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**100.00**	**100.00**





3.3. Vagyoni helyzet

Befektetett eszközök használhatósága

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke (használhatósági foka) az előző évben a bruttó érték 68.5 %-át, a tárgyévben 85.8 %-át tette ki.

Befektetett eszközök pótlása

A tárgyévben beszerzett tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke és a tárgyévben elszámolt terv szerinti amortizáció aránya 9.8:1.

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 69.1 %-ban, a tárgyévben 55.3 %-ban fedezte.

Készletek fedezettsége

A készletek finanszírozására az előző évben 574.0 %-ban, a tárgyévben 277.9 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

Készletek forgási sebessége

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 19.6 nap, a tárgyévben 52.1 nap volt.

Vevőállomány átlagos futamideje

A vevőállomány átlagos futamideje (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 83.5 nap, a tárgyévben 70.3 nap volt.

Saját tőke változása

A saját tőke az előző évhez képest 4 068 840 E Ft értékkel, 35.7 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

Tőkeerősség

A BAYER CONSTRUCT Zrt. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 34.0 %, a tárgyévben 29.2 %. A gazdálkodó tőkeerőssége csökkent.

Tőkeszerkezeti mutató

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 178.4 %-át, a tárgyévben 209.1 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest a külső források felé tolódott el.

Kötelezettségek dinamikája

A BAYER CONSTRUCT Zrt. kötelezettségei az előző évhez képest 12 010 212 E Ft értékkel, 59.0 %-kal növekedtek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya 49.8 %-ról 34.4 %-ra csökkent.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

Pénzeszközök változása

A pénzeszközök állománya 564 754 E Ft értékkel, 118.4 %-kal növekedett.

Likviditási gyorsráta

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 1.48, a tárgyévben 1.59 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása biztosított.

Likvid eszközök aránya

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 44.6 %, a tárgyévben 33.5 % volt.

Hosszú távú likviditás

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 0.83, a tárgyévben 0.72 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

Kötelezettségek és kinnlevőség

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 51.5 %-a teljesíthető.

Kötelezettségek és likvid eszközök

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 54.7 %-ban fedezték a kötelezettségeket.

Kötelezettségek és bevételek

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 303 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

Bevétel alakulása

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 37 818 590 E Ft, a tárgyévben 41 203 050 E Ft volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 3 384 460 E Ft értékkel, 8.9 %-kal növekedett.

Az árbevétel dinamikája

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 36 987 087 E Ft, a tárgyévben 39 151 581 E Ft volt. Az árbevétel az előző évhez képest 2 164 494 E Ft értékkel, 5.9 %-kal növekedett.

Vagyonarányos adózott eredmény (ROA)

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 13.0 %-át, a tárgyévben a 9.6 %-át teszi ki.

Jegyzett tőke arányos adózott eredmény

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 435.6 %, a tárgyévben 506.9 % volt.

Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE)

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 38.2 %, a tárgyévben 32.8 % volt.

Árbevétel arányos adózott eredmény

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 118 Ft, a tárgyévben 129 Ft volt.

Bevétel arányos adózott eredmény

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 115 Ft, a tárgyévben 123 Ft adózott eredmény jutott.

Befektetett eszközök hatékonysága

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 264 Ft, a tárgyévben 181 Ft adózott eredmény jutott.

Az élőmunka hatékonysága

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 1 487 Ft, a tárgyévben 1 123 Ft volt.

Egy napra jutó árbevétel

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 101 334 E Ft, a tárgyévben 106 972 E Ft volt.

Az adózott eredmény dinamikája

Az adózott eredmény az előző évben 4 356 118 E Ft, a tárgyévben 5 068 840 E Ft volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 712 722 E Ft értékkel növekedett.

3.6. Cash flow-kimutatás

Cash flow-kimutatás (Szvt. 7. mell.)

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.	**Működési cash flow (1-13. sorok)**	**-956 968**	**1 300 452**
1a.	Adózás előtti eredmény +	4 646 210	5 177 392
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-10 775	59 882
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	4 635 435	5 237 274
2.	Elszámolt amortizáció +	619 024	685 137
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	89 908	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	24 295	197 102
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása +	1 362 550	452 474
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-1 519 374	-1 873 354
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	1 182 556	3 135 286
9.	Vevőkövetelés változása +	-3 134 183	1 611 974
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-3 177 095	-5 369 289
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-7 989	-1 583 120
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-261 134	-235 488
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-770 961	-957 544
II.	**Befektetési cash flow (14-18. sorok)**	**-9 311 447**	**-12 181 583**
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-2 459 405	-3 832 657
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 -	-6 978 364	-8 348 926
18.	Kapott osztalék, részesedés +	126 322	0
III	**Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)**	**9 949 255**	**11 445 767**
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	-42 456
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	10 064 735	11 548 223
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	155 920	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-271 400	-60 000
IV.	**Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +**	**-319 160**	**564 636**
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-67	118
V.	**Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +**	**-319 227**	**564 754**

3.7. Cash flow-kimutatás korrekciós tételei

A cash flow-kimutatásban alkalmazott jelentősebb korrekciók (az adózás előtti eredményt illetően) az alábbiak:

1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben

Megnevezés (1000HUF)	Tárgyidőszak
Kapott osztalék	0
Véglegesen adott pénzeszközök, támogatások	60 000
Devizás pénzeszközök év végi árfolyamvesztesége	-118
Fejlesztési céllal véglegesen kapott pénzeszköz	0
Cash flow-kimutatást érintő korrekciók összesen	59 882

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, a mérleg tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

4.2. Sajátos tételbesorolások

A mérlegben olyan tétel nem szerepel, amely több sorban is elhelyezhető lenne, és sajátos besorolása bemutatást kívánna.

4.3. Összehasonlíthatóság

Össze nem hasonlítható adatok

A BAYER CONSTRUCT Zrt. mérlegében az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

Tétel átsorolások

A mérlegben az előző üzleti évhez képest - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - az egyes eszközök és kötelezettségek minősítése saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt nem változott.

4.4. A mérleg tagolása

Új tételek a mérlegben

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

Tételek továbbtagolása a mérlegben

A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével a BAYER CONSTRUCT Zrt. a tárgyidőszakban nem élt.

Tételek elhagyása a mérlegben

A mérlegben - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre került, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

4.5. Mérlegen kívüli tételek

A BAYER CONSTRUCT Zrt. pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt - tételek és megállapodások jellege, üzleti célja és főbb jellemzői az alábbiak:

Ssz.	Kibocsátó neve	Garancia típusa	Keretösszeg (E Ft)
1	Allianz Hungária Biztosító Zrt.	Kezesi Biztosítási keret	2 500 000
2	CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.	Kezesi Biztosítási keret	1 500 000
3	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	Hitel és Bankgarancia keret	3 350 000
		ÁFA Faktor keretszerződés	270 000
4	Generali Biztosító Zrt.	Biztosítási keretösszeg	2 500 000
5	MILLENNIUM Insurance Company Ltd.	Biztosítási keretösszeg	1 200 000

A Társaság 2020.12.31.-ig 3 539 930 E Ft összegű érvényben lévő garanciát adott ki megrendelőinek, amellyel teljesítési, jótállási / szavatossági és előleg-visszafizetési kötelezettségeinek tesz eleget. A kapott garanciák összege 67 287 E Ft.

4.6. Befektetett eszközök

Bruttó érték alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Bruttó érték alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	62 057	136 607	50	0	198 614
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	**62 057**	**136 607**	**50**	**0**	**198 614**
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	665 436	824 785	0	0	1 490 221
Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 836 507	45 041	1 012	0	3 880 536
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	248 278	759 032	611	0	1 006 699
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	239 468	3 707 535	1 765 465	0	2 181 538
Beruházásokra adott előlegek	27 565	1 208 095	70 405	0	1 165 255
Tárgyi eszközök összesen	**5 017 254**	**6 544 488**	**1 837 493**	**0**	**9 724 249**
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Halmozott értékcsökkenés alakulása

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	változásból átsorolás	Záró
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	30 054	35 687	50	0	65 691
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	**30 054**	**35 687**	**50**	**0**	**65 691**
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és jogok	25 412	10 207	0	0	35 619
Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 360 697	523 849	714	0	1 883 832
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	155 962	115 394	180	0	271 176
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	**1 542 071**	**649 450**	**894**	**0**	**2 190 627**
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyévi terv szerinti értékcsökkenési leírás megoszlását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Tárgyévi terv szerinti értékcsökkenés

Mérlegtétel (1000HUF)	Lineáris	Degressziv	Telj.arány	Egyéb	Összesen
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	35 687	0	0	0	35 687
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	**35 687**	**0**	**0**	**0**	**35 687**
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	10 207	0	0	0	10 207
Műszaki berendezések, gépek, járművek	523 849	0	0	0	523 849
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	115 394	0	0	0	115 394
Tenyészállatok	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	**649 450**	**0**	**0**	**0**	**649 450**
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terven felüli értékcsökkenés

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolására vagy annak visszaírására nem került sor.

Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

Értékcsökkenési leírás újbóli megállapítása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása vagy annak visszaírása kapcsán a beszámolási időszakban terv szerinti értékcsökkenési leírás ismételt megállapítására egyetlen eszköz esetében sem került sor.

Immateriális javak jelentős tételei

A mérleg Immateriális javak sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Tárgyi eszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő tárgyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 454 602
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 996 704
5. Beruházások, felújítások	2 181 538
6. Beruházásokra adott előlegek	1 165 255

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő befektetett pénzügyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	4 455 173
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	6 457 322
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	2 993 096
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	6 383 170

-21-

Társaság neve	Részesedés	Részesedés értékvesztése	Részesedés aránya	Besorolás
BATHOLDER Kft.	1 738 697 E Ft	-9 506 E Ft	100,00%	KAPCSOLT vállalkozás
Bayer Development Kft.	900 000 E Ft		57,14%	KAPCSOLT vállalkozás
BAYER Property Zrt.	5 000 E Ft		100,00%	KAPCSOLT vállalkozás
BAYER STRADA SRL	945 E Ft		90,00%	KAPCSOLT vállalkozás
BAY-IRON Kft.	250 000 E Ft	-140 419 E Ft	100,00%	KAPCSOLT vállalkozás
EDUVA-SZEK Kft.	900 000 E Ft		100,00%	KAPCSOLT vállalkozás
Plaztruct Kft.	808 656 E Ft		100,00%	KAPCSOLT vállalkozás
Pro Concept Group Kft.	1 800 E Ft		60,00%	KAPCSOLT vállalkozás
VABATOWERS Kft.	1 530 E Ft	-1 530 E Ft	51,00%	KAPCSOLT vállalkozás
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	750 E Ft	-750 E Ft	50,00%	Tartós, jelentős tul.rész
BATLAS Holding Kft.	6 645 E Ft	-6 645 E Ft	34,00%	Tartós, jelentős tul.rész
BBID Kft.	1 500 E Ft	-1 500 E Ft	50,00%	Tartós, jelentős tul.rész
BIHAR Airport Kft.	40 000 E Ft	-630 E Ft	50,00%	Tartós, jelentős tul.rész
PlazmonTech Kft.	1 395 E Ft	-1 395 E Ft	34,00%	Tartós, jelentős tul.rész

A szavazati arányok a tulajdoni hányadokkal egyezőek.

Befektetett pénzügyi eszközök elszámolt értékvesztései

A befektetett pénzügyi eszközökhöz kapcsolódóan elszámolt vagy nyilvántartott értékvesztések tárgyévi alakulásának adatai az alábbiak:

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztései

Mérlegtétel (1000HUF)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	ebből: visszaírás	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	22 256	141 949	12 750	3 960	151 455
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500	9 421	0	0	10 921
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	0	0	0	0	0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vall.-ban	0	0	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0	0	0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	**23 756**	**151 370**	**12 750**	**3 960**	**162 376**

A részesedések utáni értékvesztés a jegyzett tőke / saját tőke arányában került meghatározásra. Piaci értéknek a társaságok saját tőkéjét vettük alapul.

Befektetett pénzügyi eszközök el nem számolt értékvesztései

A mérlegben megjelenő befektetett pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke az egyes tételek esetében a fordulónapi valós értéket nem haladja meg jelentősen.

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokban tartósan adott kölcsön jogcímen fennálló követelés megoszlása az alábbi:

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásoknak

Partner (1000HUF)	Összeg
Leányvállalatoknak	6 083 904
Egyéb kapcsolt vállalkozásoknak	373 418
Összesen:	**6 457 322**

4.7. Forgóeszközök

Készletek értékvesztései

A készletekhez kapcsolódóan 175 080 E Ft összegű értékvesztés került elszámolásra.

Készletek jelentős tételei

A mérlegben szereplő készletek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

A fordulónapi anyagok és áruk tényleges mennyiségi leltár alapján kerültek beállításra a beszámolóba.

Megnevezés	Összeg (E Ft)
Betonacél	9 796
Üzem- és fűtőanyagok (gázolaj, benzin)	4 183
Rezsianyagok	17 109
Betongyártás alapanyaga	9 667
Befejezetlen termelés	0
Értékesítési céllal vásárolt áruk, továbbszámlázandó tételek	305 250
Készletekre adott előleg	5 223 750
Készletek összesen:	**5 569 755**

Követelések alakulása

A követelések és a kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Követelések értékelése

Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyvszerinti érték	Tárgyidőszaki értékvesztés elszámolás	Tárgyidőszaki értékvesztés visszaírás	Halmozott értékvesztés
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	7 530 893	7 521 222	0	0	9 671
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	1 465 932	1 465 932	0	0	0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	792 854	792 854	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0	0
Egyéb követelések	6 895 127	6 894 527	600	0	600
Követelések összesen	**16 684 806**	**16 674 535**	**600**	**0**	**10 271**

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben

Partner (1000HUF)	Összeg
Leányvállalatokkal szemben	646 183
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	819 749
Összesen:	**1 465 932**

Követelések jelentős tételei

A mérlegben szereplő követelések közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Követelések jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	7 521 222
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 465 932
6. Egyéb követelések	6 894 527

Forgatási célú értékpapírok értékvesztései

A BAYER CONSTRUCT Zrt. mérlegében a forgatási célú értékpapírokhoz kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszaírásra nem került sor.

Pénzeszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő pénzeszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Bankbetétek	1 035 304

Hátrasorolt eszközök

A tartósan adott kölcsönökből 4 000 000 E Ft az adósnál (nem kapcsolt vállalkozás) hátrasorolt kötelezettségként jelenik meg.

4.8. Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásai

Visszahatárolt bevételek alakulása

Jogcím (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
A szerződés elszámolási egységéhez kapcsolódó árbevétel	0	1 592 546
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	585
Összesen:	**0**	**1 593 131**

Elhatárolt költségek és ráfordítások

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása az alábbi:

Megnevezés	2020. év		
	Mérleg érték	Mérleg forduló napját követő évben esedékes	Későbbi években esedékes
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	**67 209**	**55 896**	**11 313**
- bérlet	3 202	3 202	
- fax ktg., telefon ktg., internet ktg.	0	0	
- előfizetési díjak, szakkönyvek	560	560	
- kezesi kötelezvény, hitelgarancia, bankgarancia	30 306	19 772	10 534
- biztosítási ktg.	12 608	11 985	623
- hirdetési díj	3 378	3 378	
- közüzemi ktg.	112	112	
- hatósági díjak	2 735	2 735	
- egyéb	14 308	14 152	156

Halasztott ráfordítások

A mérlegben aktív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott ráfordítások sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepelnek.

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei

A mérlegben szereplő aktív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 593 131

A bevételek aktív időbeli elhatárolása 1 593 131 E Ft, amelynek 99,96%-át a projekt elszámolásból, készültségi fok alapján számított árbevétel elhatárolás adja.

4.9. Saját tőke

Saját tőke elemeinek változása

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásait, valamint a változások okait mutatja be az alábbi táblázat:

Saját tőke alakulása

Tőkeelem 1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás	Változás indoka
Jegyzett tőke	1 000 000	1 000 000		
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0		
Tőketartalék	0	0		
Eredménytartalék	4 124 985	5 407 746	1 282 761	*1
Lekötött tartalék	1 926 643	4 000 000	2 073 357	*1
Értékelési tartalék	0	0		
Adózott eredmény	4 356 118	5 068 840	712 722	
Saját tőke összesen	**11 407 746**	**15 476 586**	**4 068 840**	

*1: Fejlesztési tartalék képzése és felhasználása

ezer Ft

Eredménytartalék	Előző időszak	Tárgy időszak
Tárgyévi nyitó eredménytartalék	3 430 629	4 124 985
Előző év mérleg szerinti eredményének átvezetése közgyűlési határozat alapján	2 566 099	4 356 118
Fejlesztési tartalék képzése	-1 491 000	-4 000 000
Előző évben képzett fejlesztési tartalék feloldása	219 257	1 926 643
Jóváhagyott osztalék	-600 000	-1 000 000
Összesen	**4 124 985**	**5 407 746**

Jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott.

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

A BAYER CONSTRUCT Zrt. beszámolójában jegyzett, de be nem fizetett tőke nem szerepel.

Visszavásárolt saját részvények

A társaság a tárgyévben saját részvényeivel nem rendelkezett, saját részvényt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

Lekötött tartalék jogcímei

A lekötött tartalék jogcímei - külön jelölve a tőketartalékból illetőleg az eredménytartalékból lekötött összegeket, valamint a veszteség fedezetére kapott pótbefizetéseket - az alábbiak:

Lekötött tőketartalék és eredménytartalék

Jogcím (1000HUF)	Tőke-tartalékból	Eredmény-tartalékból
Saját elhatározás alapján, fejlesztési tartalék címén		4 000 000
Összesen:	**0**	**4 000 000**

Értékhelyesbítések alakulása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

Tőkemegfelelés

A BAYER CONSTRUCT Zrt. fordulónapi saját tőkéje a jogszabályokban előírt tőkekövetelményeknek mindenben eleget tesz, a vállalkozás folytatásához megfelelő fedezetet biztosít.

4.10. Céltartalékok

Céltartalékok - várható kötelezettségekre

A társaság tárgyévben 203 872 E Ft értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek az előző évhez képest, illetve 6 770 E Ft értékben felhasznált céltartalékot; így a 2020. évi céltartalék értéke 234 222 E Ft.

Céltartalékok kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségre

A mérlegben kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekre képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen céltartalék képzését nem indokolták.

Céltartalékok - jövőbeni költségekre

A mérlegben jövőbeni költségekre képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen címen céltartalék képzését nem indokolták.

Céltartalékok - egyéb címen

A mérlegben egyéb címen képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen címen céltartalék képzését nem indokolták.

4.11. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek a hátralévő futamideje több mint öt év.

Biztosított kötelezettségek

A zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek, az azokhoz kapcsolódó biztosítékok főbb jellemzői az alábbiak:

Hitel típusa	Felajánlott biztosítékok
Beruházási és fejlesztési hitelek	1-es számlaosztályba tartozó mindenkori gépek, berendezések (kivéve pü-i lízing keretében megvásárolt együttesen max 500mFt KSZÉ gépek), ingatlanok, üzletrészek és részvények; 2-es számlaosztályba tartozó készletek; 3-as számlaosztályba tartozó követelések;
Forgóeszköz hitelek	
Bankszámlához kapcsolódó hitelkeret és garancia keret	1-es számlaosztályba tartozó ingatlanok; 3-as számlaosztályba tartozó követelések;
Lízing kötelezettségek	Lízing tárgya (tehergépjármű, műszaki gépek)

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél.

Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérlegben szereplő rövid lejáratú kötelezettségek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Rövid lejáratú hitelek	2 026 813
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	5 097 060
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 568 631

A rövid lejáratú hitelek között 1 989 023 E Ft értékben az ERSTE BANK Hungary Zrt. által nyújtott folyószámla hitel került kimutatásra.

Kötelezettségek átsorolása

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése átsorolására az alábbiak szerint került sor:

Szerződés száma	Fennálló tartozás	Törlesztés			Lízingszerződés tárgya
	2020.12.31	2021	2022	2023	
LP1F19/121797	16 658	16 658			Budapest Lízing Zrt. tehergépjármű finanszírozás
LP1F19/121798	15 117	15 117			Budapest Lízing Zrt. tehergépjármű finanszírozás
LP1F19/121799	16 657	16 657			Budapest Lízing Zrt. tehergépjármű finanszírozás
LP1F19/121882	14 386	7 738	6 648		Budapest Lízing Zrt. tehergépjármű finanszírozás
LP1F19/121883	10 433	5 887	4 546		Budapest Lízing Zrt. tehergépjármű finanszírozás
LP1F19/121884	10 463	5 904	4 559		Budapest Lízing Zrt. tehergépjármű finanszírozás
LP1F20/120111	255 434	99 626	103 003	52 805	Budapest Lízing Zrt. műszaki gépek finanszírozása
Összesen:	339 148	167 587	118 756	52 805	
Rövid lejáratú lízing kötelezettség:		167 587			
Hosszú lejáratú lízing kötelezettség:			171 561		

-28-

Szerződés száma	Fennálló tartozás	Törlesztés				Hitelek
	2020.12.31	2021	2022	2023	2024	
065731/2019/367792	14 200 000				14 200 000	Tartós forgóeszközhitel
065733/2019/367792	1 200 000				1 200 000	Beruházási hitel
065734/2019/367792	141 712	37 790	37 790	37 790	28 342	Beruházási hitel kiváltás
SCBC/0160/20	5 555 000			5 555 000		Tartós forgóeszköz hitel
Összesen:	21 096 712	37 790	37 790	5 592 790	15 428 342	
Rövid lejáratú hitel kötelezettség:		37 790				
Hosszú lejáratú hitel kötelezettség:					21 058 922	

A finanszírozó bank által nyújtott hitelekhez a Társaság többféle kötelezettséget vállalt, többek között a bank jóváhagyása szükséges leányvállalat alapításához, befektetési eszköz vásárláshoz, beruházásokhoz, cégfelvásárlási tranzakcióhoz, továbbá kezesség vagy garancia vállaláshoz.

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbi:

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben

Partner (1000HUF)	Összeg
Leányvállalatokkal szemben	685 084
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	3 000
Összesen:	**688 084**

4.12. Passzív időbeli elhatárolások

Elhatárolt bevételek

A bevételek passzív elhatárolásának jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Megnevezés	2020. év		
	Mérleg érték	Mérleg forduló napját követő évben esedékes	Későbbi években esedékes
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	**1 533 379**	**1 533 379**	**0**
- bevételek passzív időbeli elhatárolása			
- a szerződés elszámolási egységéhez kapcsolódó árbevétel	1 533 379	1 533 379	

Elhatárolt költségek, ráfordítások

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Megnevezés	2020. év		
	Mérleg érték	Mérleg forduló napját követő évben esedékes	Későbbi években esedékes
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhat.	**2 663 415**	**2 663 415**	**0**
- bérleti díj	159	159	
- alapanyag költség	2 638 985	2 638 985	
- rezsi, üzemeltetési költség	5 188	5 188	
- táppénz díja			
- bankgarancia díjak	85	85	
- bankköltség	1 573	1 573	
- késedelmi pótlék			
- telefon-, internet-, fax költség	282	282	
- alvállalkozói díjak	16 008	16 008	
- biztosítási díj			
- egyéb igénybe vett szolgáltatások	242	242	
-egyéb ráfordítás	893	893	

Halasztott bevételek

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott bevételek jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Megnevezés	2020. év		
	Mérleg érték	Mérleg forduló napját követő évben esedékes	Későbbi években esedékes
Halasztott bevételek	**666 371**	**112 583**	**553 788**
- fejlesztési célra kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	666 371	112 583	553 788
- véglegesen átvett pénzeszközök			
- elengedett, valamint a harmadik személy által átvállalt kötelezettség			
- térítés nélkül átvett eszközök átadónál kimutatott nyilvántartási értéke			
- ajándékként, hagyatékként kapott, többletként kapott eszközök piaci értéke			

Átengedett befektetett eszközök bevétele

A BAYER CONSTRUCT Zrt. befektetett eszköz használati, üzemeltetési, kezelési jogát ellenérték fejében tartósan nem engedte át, így ilyen címen halasztott bevétel a mérlegben nem jelenik meg.

Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei

A mérlegben szereplő passzív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 533 379
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 663 415

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

5.2. Össze nem hasonlítható adatok

A BAYER CONSTRUCT Zrt. eredménykimutatásában az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

5.3. Az eredménykimutatás tagolása

Összevont tételek az eredménykimutatásban

A BAYER CONSTRUCT Zrt. az eredménykimutatás arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

Új tételek az eredménykimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a BAYER CONSTRUCT Zrt. a tárgyidőszakban nem élt.

Tételek elhagyása az eredménykimutatásban

Az eredménykimutatásban - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre kerül, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

5.4. Bevételek

Bevételek alakulása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	36 987 087	98.6	39 151 581	95.6
Aktivált saját teljesítményérték	- 295 530	-0.8	- 275 935	-0.7
Egyéb bevételek	423 190	1.1	228 025	0.6
Pénzügyi műveletek bevételei	408 313	1.1	1 823 444	4.5
Bevételek összesen	**37 523 060**	**100.0**	**40 927 115**	**100.0**

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek

A beszámolási időszakban árbevételként, egyéb bevételként, illetőleg pénzügyi műveletek bevételeként elszámolt bevételek anya- és leányvállalatoktól származó összegeit mutatja be az alábbi táblázat:

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek

Bevétel (1000HUF)	Leány-vállalatoktól	Más kapcsolt vállalkozástól
Értékesítés nettó árbevétele	1 053 215	6 084 667
Egyéb bevételek	639	0
Pénzügyi műveletek bevételei	348 740	0
Összesen:	**1 402 594**	**6 084 667**

Árbevétel tevékenységenként

A társaság nettó árbevétele és az értékesítés közvetlen költségei mind belföldi, mind külföldi értékesítéshez kapcsolódnak.

Belföldi értékesítés: 38 869 583 E Ft

Közösségen belüli értékesítés: 281 998 E Ft

Közösségen kívüli értékesítés: 0 E Ft

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása az egymástól jelentősen különböző tevékenységek, szolgáltatások szerint az alábbi:

-33-

Árbevétel alakulása tevékenységi körönként	Tárgy időszak	
	ezer Ft	%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	***38 869 583***	***99,28%***
4120/08 Lakó- és nem lakó épület építése (Főtevékenység)	23 927 442	61,11%
42 Egyéb építmény építése	1 323 724	3,38%
43 Speciális szaképítés	2 215 765	5,66%
4941'08 Közúti áruszállítás	940 545	2,40%
6820/08 Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása	11 321	0,03%
Betonacél értékesítés (VTSZ 7214)	816 423	2,09%
Betonacél hulladék értékesítés (VTSZ 7204)	9 964	0,03%
Egyéb belföldi értékesítés	9 624 399	24,58%
Közösségen belüli értékesítés árbevétele	***281 998***	***0,72%***
4941'08 Közúti áruszállítás	1 182	0,00%
Betonacél értékesítés (VTSZ 7214)	100	0,00%
Egyéb közösségen belüli értékesítés	280 716	0,72%
Összesen:	**39 151 581**	**100%**

Exporttámogatás felhasználása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. a beszámolási időszakban exporttámogatást nem vett igénybe.

Végleges jelleggel kapott támogatások

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
KMOP 1.5.3/CB-13/0013 – telephelyfejlesztésre vonatkozó vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése)	1 988
KMOP 1.2.1-13/B-2013-0004 – technológiai fejlesztésre vonatkozó vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése)	25 350
GINOP-1.2.1-15-2015-00708 – Betonelemgyártó üzem létrehozására vonatkozó vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése)	50 000
GINOP-1.2.1-16-2017-00262 – A BAYER CONSTRUCT Zrt. kapacitásbővítő beruházása keretében beszerzett eszközök kapcsán vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése) Az eszközök közbeszerzési eljárás keretében kerültek beszerzésre: 1. rész: Betonelemgyártó technológia berendezései 2. rész: Emelőtargoncák, rakodógépek, kompresszor 3. rész: Zsaluk	60 761
Összesen	**138 099**

Egyéb bevételek jelentős tételei

Az eredménykimutatás Egyéb bevételek sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Üzletág értékesítés bemutatása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. a tárgyidőszakban üzletágat nem értékesített, e jogcímen sem egyéb bevételt nem számolt el, sem eszközöket vagy kötelezettségeket nem vezetett ki.

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek bevételei sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban elszámolt bevételek közül nagysága vagy előfordulása miatt kivételesnek tekintendő tételek jellege és összege az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Bevétel jellege (1000HUF)	Összeg
Lakó- és nem lakó épület építés árbevétele	23 927 442

A Társaság által az üzleti év folyamán értékesített illetve vásárolt részesedések:

Társaság neve	Értékesített részesedés	Vásárolt részesedés
BAYER GENERÁL Zrt.	100%	
SC VIASTEIN SRL	40,01%	
VABATOWERS Kft.	49%	
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	30%	
PlazmonTech Kft.	66%	
BATLAS Holding Kft.	66%	
Pro Concept Group Kft.		60%

5.5. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	27 777 116	84.5	28 435 815	79.6
Személyi jellegű ráfordítások	2 929 596	8.9	4 513 415	12.6
Értékcsökkenési leírás	619 024	1.9	685 137	1.9
Egyéb ráfordítások	1 221 627	3.7	1 375 270	3.8
Pénzügyi műveletek ráfordításai	329 487	1.0	740 086	2.1
Ráfordítások összesen	**32 876 850**	**100.0**	**35 749 723**	**100.0**

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei

Az anyagjellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
05. Anyagköltség	10 220 276
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	16 952 495

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
10. Bérköltség	3 814 675

Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségek költségnemenkénti megoszlása, alakulása

Költségnem	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	27 777 116	88.6	28 435 815	84.6
Személyi jellegű ráfordítások	2 929 596	9.4	4 513 415	13.4
Értékcsökkenési leírás	619 024	2.0	685 137	2.0
Költségnemek összesen	**31 325 736**	**100.0**	**33 634 367**	**100.0**

Igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei

A tárgyidőszakban igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős tételeit mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Igénybe vett szolgáltatás (1000HUF)	Összeg
Alvállalkozói teljesítés értéke	13 348 646
Bérleti díjak	1 910 449
Javítási, karbantartási költségek	443 802
Szállítási, rakodási költségek	280 205
Szakértői, pályázati, jogi szolgáltatás díja	275 462
Hirdetés, reklám költségek	194 945
Takarítás, szemétszállítás díja	122 647
Utazási költségek	104 748
Összesen	**16 680 904**

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az eredménykimutatás Egyéb ráfordítások sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek ráfordításai sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgyidőszakban elszámolt költségek és ráfordítások közül nagysága vagy előfordulása miatt kivételesnek tekintendő tételek jellege és összege az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Költség és ráfordítás jellege (1000HUF)	Összeg
Anyagköltségek	10 220 276
Igénybevett alvállalkozói teljesítés értéke	13 348 646

5.6. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó megállapítása

A társasági adó megállapítására a vonatkozó jogszabálynak megfelelően, az általános szabályok szerint került sor.

Adóalap módosító tételek

A tárgyévi társasági adó alapját módosító tételeket mutatják be - az adóbevallás adatai alapján - az alábbi adatok:

Adózás előtti eredményt csökkentő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
Bevételként elszámolt céltartalék feloldás (korábban kötelezettségekre és költségekre Tao.tv. 8.par. (1) szerint képzett)	6 770
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenés, kivezetéskor Tao. szerinti nettó érték (kiemelve: K+F eszközök Szvt. szerinti értékcsökkenése)	571 136
Fejlesztési tartalék (az adóévben beruházási céllal lekötött tartalék, legfeljebb 100% / 10 MrdFt)	4 000 000
Támogatás, juttatás meghatározott többletkedvezménye (kiemelve: átadott tárgyi eszközök és immateriális javak értéke)	1 800
Adófelajánlással összefüggésben egyéb bevételként elszámolt jóváírás	11 044
Munkásszállás létesítési, felújítási, bérleti, üzemeltetési, fenntartási költségei	479 765
Összesen:	**5 070 515**

Adózás előtti eredményt növelő tételek

Módosító tétel (1000HUF)	Összeg
A várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék, céltartalékot növelő összeg	203 872
A számviteli értékcsökkenés összege, kivezetett eszközök könyv szerinti nettó értéke	685 866
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	3 563
Jogerős határozatban megállapított bírság, az ART, AIR és TB törvények szerinti jogkövetkezmények (önellenőrzés kivételével)	2 972
Követelések adóévi értékvesztése, figyelemmel a kivételekre	600
Behajthatatlannak nem minősülő elengedett követelések, figyelemmel a kivételekre	63 161
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ár növelő különbsége	139 224
Összesen:	**1 099 258**

Társasági adóalap és adó levezetése

Megnevezés (1000HUF)	Összeg
Adózás alapját növelő tételek összesen	1 099 258
Adózás alapját csökkentő tételek összesen	5 070 515
Adózás alapját képező eredmény	1 206 135
Számított társasági adó	108 552
Adókedvezmények	0
Adómentesség	0
Fizetendő társasági adó	108 552
Adózott eredmény	**5 068 840**

Adóalap módosító tételek jövőbeni hatása

Az értékelés következtében a társasági adó megállapításánál módosító tételt jelentő összegek nem átmeneti jellegűek, jövőbeni hatásuk nincs.

Jelentős egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások hatása az adóalapra

A tárgyidőszakban elszámolt egyéb bevételek és ráfordítások, valamint pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai között jelentős, a társasági adóra számszerűsített hatást gyakorló tételek nem voltak.

Adófizetési kötelezettség változása

A BAYER CONSTRUCT Zrt. adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

5.7. Eredmény

Döntés az eredmény felhasználásáról (osztalék jóváhagyásáról)

Az arra jogosult szerv javaslata szerint az eredménytartalékból és a tárgyévi adózott eredményből osztalék nem kerül kifizetésre, így a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

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.

Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettség a fordulónapon nem állt fenn.

6.6. COVID-19 hatások

A COVID-19 koronavírus világjárvány okozta helyzet a BAYER CONSTRUCT Zrt. gazdálkodására is hatást gyakorol, de az a gazdálkodás folytatásával kapcsolatban lényeges ismert bizonytalanságot nem jelent. Az ezzel kapcsolatos kockázatok, az azokra adott válaszok a beszámolóban megfelelően bemutatásra kerültek.

A felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, 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,

amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

6.7. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.

6.8. Konszolidáció

A BAYER CONSTRUCT Zrt. anyavállalatnak minősül. A társaság konszolidációs számviteli politikája alapján a konszolidációs körbe tartozó vállalkozások 2020. évi adatai alapján az anyavállalat konszolidációs összevont beszámolót készít.

MELLÉKLETEK

4. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020-as egyedi beszámolójának független könyvvizsgálói jelentése

Elektronikusan aláírta:
Baranyai Magdolna

BaraMa Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft.
2943 Bábolna, Kisfaludy ltp. C. ép. I/4.
Telefon: 34/ 568-159; Fax: 34/369-159
Cégbírósági végzés száma: 11-09-006342
E-mail: konyvvizsgalat@barama.hu
Honlap: www.barama.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A jelentés címzettje:
BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. (2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.) részvényesei
Cégjegyzék száma: 13-10-041530

Vélemény
Elvégeztem a BAYER CONSTRUCT Zrt., cégjegyzékszám 13-10-041530 ("a Társaság") 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 52 940 931 E Ft, az adózott eredmény 5 068 840 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. 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").

A vélemény alapja
Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége" szakasza tartalmazza.

Független vagyok 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 megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés
Az egyéb információk a BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020. 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 jelentésem „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményem szerint a BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020. 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 mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért
A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége
A könyvvizsgálat során célom 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 véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak 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 észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem 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.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.

- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.

- Következtetést vonok 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 vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Bábolna, 2021. május 31.

.....
Baranyai Magdolna (2943 Bábolna, Nagyváthy János utca 29.)
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető igazgató
kamarai tagsági szám: 000306
BaraMa Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft.
2943 Bábolna, Kisfaludy ltp. C. ép. I/4.
nyilvántartási szám: 002020

Elektronikusan aláírt független könyvvizsgálói jelentés

Oldal 4 / 4

MELLÉKLETEK

5. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. konszolidált beszámolója

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(Nyilvántartási szám: 13-10-041530, Adószám: 25343007-2-44)

2020. január 01. - 2020. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Összevont (konszolidált) éves beszámoló

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

1 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

Közzétevő cég adatai:

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási szám: 13-10-041530 *Adószám:* 25343007-2-44 *KSH szám:* 25343007-4120-114-13
Székhely: Magyarország, 2038 Sóskút Ipari Park Bolyai János utca 15.
Első létesítő okirat kelte: 2015. június 01.

A vonatkozó időszak: 2020. január 01. - 2020. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró
Beszámoló típusa: Összevont (konszolidált) éves beszámoló
Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető *A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e:* Igen
Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)
Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 17/2021. (X.15.); szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvánt. szám: 13-10-041530
Adószám: 25343007-2-44
Székhely: Magyarország, 2038 Sóskút Ipari Park Bolyai János utca 15.

Lukács Kinga
Regisztrációs száma: 184392

Könyvvizsgáló

Focus Audit and Advisory Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Nyilvánt. szám: 01-09-341567
Adószám: 12423161-2-41
Székhely: Magyarország, 1139 Budapest Petneházy utca 52. 2. emelet 238. ajtó

Juhász Péter
Regisztrációs száma: 007296

Beküldő

Balázs Attila

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	469	488	345

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

Aláírásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2021. október 15.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Balázs Attila

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

3 / 9 oldal

MELLÉKLETEK

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: *13-10-041530*
Adószáma: *25343007-2-44*

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	23 767 087		32 933 758
003.	I. Immateriális javak	36 415		330 569
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
006.	3. Vagyoni értékű jogok	36 415		136 287
007.	4. Szellemi termékek	0		0
008.	5. Üzleti vagy cégérték	0		194 282
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
010.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
011.	II. Tárgyi eszközök	15 255 930		17 574 510
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 587 337		9 393 790
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 199 856		4 026 216
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	117 975		795 886
015.	4. Tenyészállatok	0		0
016.	5. Beruházások, felújítások	7 771 986		2 177 491
017.	6. Beruházásokra adott előlegek	1 578 776		1 181 127
018.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	8 474 742		15 028 679
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 052 608		844 581
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	4 345 957		866 819
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	403 775		39 370
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		2 993 096
024.	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	593 026		7 159 905
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
030.	11. Tőkekonszolidációs különbözet	79 376		3 124 908
031.	a. Leányvállalatokból	79 376		3 124 908
032.	b. Társult vállalkozásokból	0		0
033.	B. Forgóeszközök	20 576 075		40 497 897
034.	I. Készletek	5 524 883		17 242 357

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: *13-10-041530*
Adószáma: *25343007-2-44*

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
035.	1. Anyagok	433 444		260 668
036.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	275 935		7 864 336
037.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
038.	4. Késztermékek	0		0
039.	5. Áruk	3 504 732		3 893 603
040.	6. Készletekre adott előlegek	1 310 772		5 223 750
041.	II. Követelések	14 542 889		21 893 932
042.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	8 536 413		8 568 536
043.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	721 148		23 422
044.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	19 101		792 854
045.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
046.	5. Váltókövetelések	0		0
047.	6. Egyéb követelések	5 266 227		12 484 732
048.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
049.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
050.	9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adókövetelés	0		24 388
051.	III. Értékpapírok	0		0
052.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
053.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
054.	3. Egyéb részesedés	0		0
055.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
056.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
057.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
058.	IV. Pénzeszközök	508 303		1 361 608
059.	1. Pénztár, csekkek	25 912		18 342
060.	2. Bankbetétek	482 391		1 343 266
061.	C. Aktív időbeli elhatárolások	77 443		1 669 065
062.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0		1 595 139
063.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	77 443		73 926
064.	3. Halasztott ráfordítások	0		0
065.	Eszközök (aktívák) összesen	44 420 605		75 100 720
066.	Források (passzívák)			
067.	D. Saját tőke	12 139 138		18 459 109
068.	I. Jegyzett tőke	1 000 000		1 000 000

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
069.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
070.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
071.	III. Tőketartalék	0		0
072.	IV. Eredménytartalék	4 390 040		5 407 745
073.	V. Lekötött tartalék	1 926 643		4 000 000
074.	VI. Értékelési tartalék	0		0
075.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
076.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
077.	VII. Korrigált adózott eredmény	3 466 303		6 052 449
078.	VIII. Leányvállalati sajáttőke-változás	0		285 146
079.	IX. Konszolidáció miatti változások	0		0
080.	1. Adósságkonszolidálás különbözetéből	0		0
081.	2. Közbenső eredmény különbözetéből	0		0
082.	X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	1 356 152		1 713 769
083.	E. Céltartalékok	37 120		234 222
084.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	37 120		234 222
085.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
086.	3. Egyéb céltartalék	0		0
087.	F. Kötelezettségek	30 360 996		52 125 355
088.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	705 695		682 027
089.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
090.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
091.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
092.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
093.	5. Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból	705 695		682 027
094.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	17 696 659		38 090 914
095.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		1 061 336
096.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
097.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
098.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	8 813 050		17 102 232
099.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	8 800 000		19 755 785
100.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
101.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni	0		0

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
	részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
102.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
103.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	83 609		171 561
104.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	11 958 642		13 352 414
105.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	330 854		199 967
106.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
107.	2. Rövid lejáratú hitelek	1 923 387		2 779 069
108.	3. Vevőktől kapott előlegek	2 438 598		719 062
109.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	5 297 913		6 281 777
110.	5. Váltótartozások	0		0
111.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 360		51 396
112.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	14 364		191
113.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
114.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 899 272		2 954 778
115.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
116.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
117.	12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettség	52 894		366 174
118.	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 883 351		4 282 034
119.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		783 456
120.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	923 881		2 677 207
121.	3. Halasztott bevételek	959 470		821 371
122.	Források (passzívák) összesen	44 420 605		75 100 720

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

MELLÉKLETEK

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	30 588 586		35 758 084
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	49 165		284 543
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	30 637 751		36 042 627
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-308 500		6 483 032
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	33 164		0
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-275 336		6 483 032
007.	III. Egyéb bevételek	426 190		263 429
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés			
009.	III/A. Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	0		0
010.	05. Anyagköltség	8 989 989		10 120 860
011.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 116 507		17 495 956
012.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	211 832		390 632
013.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	1 815 904		1 642 804
014.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	28 714		181 602
015.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	22 162 946		29 831 854
016.	10. Bérköltség	2 516 807		4 107 506
017.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	41 481		41 459
018.	12. Bérjárulékok	466 486		687 703
019.	V. Személyi jellegű ráfordítások	3 024 774		4 836 668
020.	VI. Értékcsökkenési leírás	659 859		1 137 384
021.	VII. Egyéb ráfordítások	1 250 383		1 448 820
022.	Ebből: – Értékvesztés	265 159		175 680
023.	VII/A. Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0		0
024.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	3 690 643		5 534 362
025.	13/a. Kapott osztalékok társult vállalkozástól	0		0
026.	13/b. Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	126 322		0
027.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		856 990
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		338
029.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
031.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	322 021		542 737
032.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	51 691		6 599
033.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	266 526		788 607

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

A cég elnevezése: BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Nyilvántartási száma: 13-10-041530
Adószáma: 25343007-2-44

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Összevont (konszolidált) éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	Ebből: – Értékelési különbözet			
035.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	714 869		2 188 334
036.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	141 081		0
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	279 960		926 600
041.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	0		306
042.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	11 832		17 997
043.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	90 600		170 098
044.	Ebből: – Értékelési különbözet			
045.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	523 473		1 114 695
046.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	191 396		1 073 639
047.	C. Adózás előtti eredmény	3 882 039		6 608 001
048.	X. Adófizetési kötelezettség	296 490		228 547
049.	X/A. Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet	-52 894		-341 786
050.	D. Adózott eredmény	3 532 655		6 037 668
051.	E. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	66 352		-14 781
052.	F. Korrigált adózott eredmény	3 466 303		6 052 449

** Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (kitöltést végző által rögzített adatok)*
*** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem*

Készült: 2021. november 18. (11:44:27)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. október 15.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálata (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 11. 18. 11:44:27) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

MELLÉKLETEK

6. számú melléklet: A BAYER CONSTRUCT Zrt. konszolidált beszámolójának kiegészítő melléklete

BAYER CONSTRUCT

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

A Bayer Construct Zrt. 2020. évi konszolidált mérlegéhez és eredménykimutatásához

Fordulónap: 2020. december 31.
Beszámolási időszak: 2020. január 01. - 2020. december 31.

MELLÉKLETEK

1. 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 törzsrészvényből áll
A jegyzett tőke tulajdonos:	kizárólag belföldi magánszemélyek
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.
képviselet módja: önálló

Farkas Gábor
2011 Budakalász, Kőbányai út 9/C.
képviselet módja: együttes

Józsa István
8000 Székesfehérvár, Zsombolyai utca 1.
képviselet módja: együttes

Nemes István Róbert
8226 Alsóörs, Felsőmáli utca 1.
képviselet módja: együttes

MELLÉKLETEK

A könyvviteli szolgáltatásért felelős személy:	Lukács Kinga Mérlegképes regisztrációs szám: 184392
A Társaság állandó könyvvizsgálója:	BaraMa Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft. 2943 Bábolna, Kisfaludy lakótelep C. ép. 1. em. 4 Kamarai bejegyzés szám: 002020
Személyében felelős könyvvizsgáló:	Baranyai Magdolna Kamarai bejegyzés szám: 000306

A Társaság 2020. december 31-i összevont (konszolidált) éves beszámolóját az anyavállalat állandó könyvvizsgálójától eltérő könyvvizsgáló hitelesítette. Az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálója a Focus Audit Kft. (1139 Budapest, Petneházy utca 52. II/238, kamarai nyilvántartási szám: 004233), személyében felelős könyvvizsgálója Juhász Péter (lakcím: 6100 Kiskunfélegyháza, Bercsényi M. u. 19.; kamarai regisztrációs szám: MKVK 007296). A könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) éves beszámoló auditálásért 2 000 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: 100 %	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.
A Társaság jegyzett tőkéje:	637 000 e Ft, 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. 57,14 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	1 575 079 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk

MELLÉKLETEK

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:	EA ALFA 4 Kft 2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2019/09/25
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-110676, 2001/10/01
Tulajdonosi szerkezet:	VABATOWERS Ingatlanfejlesztő Kft. 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	6 400 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A Társaság KSH besorolási száma:	12709517-6810-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
5./ A Társaság neve és címe:	EDUVA-SZÉK Kft. 2038 Sóskút, Ipari Park, Bólyai János utca 15.
A Társaság vásárlásának időpontja::	2018/10/25
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-171413, 2014/07/30

Tulajdonosi szerkezet: 100%	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.
A Társaság jegyzett tőkéje:	900 000 e Ft, 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:	Plaztruct Kft. 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2019/09/30
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-201457, 2019/09/30
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	797 000 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma:	27050998-7219-113-13
Tevékenységi kör:	Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés
7./ A társaság neve és címe:	Vabatowers Kft. 2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2019/04/18
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-199517, 2015/07/28
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. 51 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	3 000 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma:	25339712-4120-113-13
Tevékenységi kör:	Lakó- és nem lakó épület építése
8./ 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:	1 590 100 e Ft, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma:	13724881-4110-113-13
Tevékenységi kör:	Épületépítési projekt szervezése
9./ 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: cégbejegyzés dátuma:2009/08/18	jelenleg érvényes cgj.: J19/366/2021
Tulajdonosi szerkezet:	Bayer Construct Zrt. - 90% Balázs István - 10%
A Társaság jegyzett tőkéje:	12 600 RON, 100 %-ban konszolidáltuk
A társaság KSH besorolási száma:	4120
Tevékenységi kör:	Civil és nem civil épületek építkezési munkálatai

2. A vállalatcsoport számviteli politikája

2.1 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 SRO társaságnál, ahol román lej az elkészített beszámoló pénzneme. Jelen konszolidált éves beszámoló adatai ezer forintban kerültek feltüntetésre.

A Társaság konszolidálásba bevont leányvállalata, a Bayer Strada SRL, a Társaságtól eltérő pénznemben (román lej) vezeti könyveit és ebben a pénznemben készítette el 2020.12.31-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 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 2021. október 11.

A Társaság jelen 2020. december 31-i összevont (konszolidált) éves beszámolóját első konszolidált beszámolónak tekinti, azonban a Társaság a 2019. december 31-i fordulónapra – belső célokra – elvégezte a konszolidációt és pro-forma mérleget, valamint eredménykimutatást készített, amely jelen konszolidált beszámoló bázis időszaka az összemérhetőség érdekében.

2.2. A konszolidált mérleg és eredménykimutatás kialakítása során alkalmazott módszerek

2.2.1 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. Tekintettel az előbbiekre, 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 átalakuláskor megszerzett részesedés a tőkekonszolidáció végrehajtása során új beszerzésnek minősül.

2.2.2 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 eredménysemlegesen, 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.

Az eredményt módosító és belátható időn belül várhatóan megforduló lényeges különbözetek után látens adót számol el a Társaság.

2.2.3 Hozamok és ráfordítások konszolidálása során alkalmazott módszerek

Az összevont (konszolidált) eredmény kimutatás összeállítása során ki kell szűrni a konszolidálásba bevont vállalkozások egymás közötti áruszállításaiból, szolgáltatásnyújtásból származó árbevétel és a hozzá kapcsolódó ráfordítás és közvetlen költség összegét, valamint az egymás közötti egyéb üzleti kapcsolatokból 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.

2.2.4 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 szállításaiból 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 eredménysemlegesen 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 eredményt 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.

2.2.5 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 adót a tényleges adókulcs módszere alapján kerül meghatározásra.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek 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.

2.7. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzértékre 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.

2020.12.31.-i alkalmazott MNB árfolyam: 365,13 HUF/EUR; 74,99 HUF/RON; 297,36 HUF/USD.

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

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. Visszaírások alkalmazása

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

2.11. Értékhelyesbítések alkalmazása

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

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Saját termelésű készletek értékelése

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

2.16. Készültségi fok meghatározásának módszere

Befejezetlen termelésnek minősül a mérleg fordulónapjáig ki nem számlázott szolgáltatás teljesítménye is. A vállalkozás a befejezetlen termelési érték megállapítására a Szt. 51. §-a alapján kerül sor. A választott közvetlen önköltség megállapítási módszer: utókalkuláció.

A befejezetlen szolgáltatás bekerülési értéke a kalkulációs egység összes elszámolt közvetlen költségéből a megrendelővel még el nem számolt, de ténylegesen elvégzett munkák közvetlen önköltsége, amely utókalkulációval kerül meghatározásra. A kalkulációs egység egy szerződés szerinti munkánál (egy projektnél) nagyobb egység nem lehet.

2.17. 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 2020. január 1. előtt megkötött Megrendelői szerződések esetében a szerződés elszámolási egységnek minősülő projekteknél alkalmazta az árbevételek elhatárolására, a céltartalék képzésére vonatkozó előírásokat.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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.

2.24. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

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

2.25. 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.

3. Elemzések

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. Eszközök

Az eszközök összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban

Eszközök	Előző időszak	%	Tárgyidőszak	%
A. Befektetett eszközök	**23 767 087**	**54%**	**32 933 758**	**44%**
I.Immateriális javak	36 415	0%	330 569	0%
II.Tárgyi eszközök	15 255 930	35%	17 574 510	23%
III.Befektetett pénzügyi eszközök	8 474 742	19%	15 028 679	20%
B.Forgóeszközök	**20 576 075**	**46%**	**40 497 897**	**54%**
I.Készletek	5 524 883	12%	17 242 357	23%
II.Követelések	14 542 889	33%	21 893 932	29%
III.Értékpapírok	-	0%	-	0%
IV.Pénzeszközök	508 303	1%	1 361 608	2%
C.Aktív időbeli elhatárolások	**77 443**	**0%**	**1 669 065**	**2%**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**44 420 605**	**100%**	**75 100 720**	**100%**

3.1.1. Befektetett eszközök

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

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	0%	-	0%	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	0%	-	0%	-
3. Vagyoni értékű jogok	36 415	0%	136 287	0%	99 872
4. Szellemi termékek	-	0%	-	0%	-
5. Üzleti vagy cégérték	-	0%	194 282	1%	194 282
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	0%	-	0%	-
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	0%	-	0%	-
I. Immateriális javak	**36 415**	**0%**	**330 569**	**1%**	**294 154**
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 587 337	7%	9 393 790	28%	7 806 453
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 199 856	18%	4 026 216	12%	(173 640)
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	117 975	0%	795 886	2%	677 911
4. Tenyészállatok	-	0%	-	0%	-
5. Beruházások, felújítások	7 771 986	33%	2 177 491	7%	(5 594 495)
6. Beruházásokra adott előlegek	1 578 776	7%	1 181 127	4%	(397 649)
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	0%	-	0%	-
II. Tárgyi eszközök	**15 255 930**	**64%**	**17 574 510**	**53%**	**2 318 580**
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 052 608	13%	844 581	3%	(2 208 027)
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	4 345 957	18%	866 819	3%	(3 479 138)
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	403 775	2%	39 370	0%	(364 405)

4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	0%	2 993 096	9%	2 993 096
5. Egyéb tartós részesedés	-	0%	-	0%	-
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	0%	-	0%	-
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	593 027	2%	7 159 905	22%	6 566 879
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	0%	-	0%	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	0%	-	0%	-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	0%	-	0%	-
11. Tőkekonszolidációs különbözet	79 376	0%	3 124 908	9%	3 045 532
- leányvállalatokból	*79 376*	*0%*	*3 124 908*	*9%*	*3 045 532*
- társult vállalkozásokból	-	*0%*	-	*0%*	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	**8 474 742**	**36%**	**15 028 679**	**46%**	**6 553 937**
A. Befektetett eszközök	**23 767 087**	**100%**	**32 933 758**	**100%**	**9 166 671**

A beruházások 58,6 %-a az EDUVA-SZÉK Kft. könyveiben került aktiválásra. Bay-Iron Kft-re 22,2 %-os arány esett, illetve jelentősnek mondható még a Bayer Construct Zrt.-re jutó 18,4 %.

Az aktivált beruházások jelentős része ingatlanokhoz kapcsolódik (Gubacsi úti épület kialakítása, Sóskút üzemcsarnok+dokkoló, Sóskút telek).

2020 során a Bayer Construct Zrt-nél nagyobb értékű műszaki gépek, berendezések is aktiválásra kerültek, mint például Wirtgen SP64i betonterítőgép 340.940 eFt értékben és egy Cessna 650 Citation III típusú repülőgép 271.252 eFt értékben.

Befektetett pénzügyi eszközök

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 052 608	36%	844 581	5%	-2 208 027
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	4 345 957	51%	866 819	6%	-3 479 138
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	403 775	5%	39 370	0%	-364 405
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	0%	2 993 096	20%	2 993 096
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	593 027	7%	7 159 905	48%	6 566 879
11. Tőkekonszolidációs különbözet	79 376	1%	3 124 908	21%	3 045 532
- leányvállalatokból	79 376	1%	3 124 908	21%	3 045 532
- társult vállalkozásokból	-	0%	-	0%	-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	**8 474 742**	**100%**	**15 028679**	**100%**	**6 553 937**

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban sor konszolidált adatainak jelentős csökkenésének oka, hogy a 2019-es évi adatok tartalmazzák azoknak a társaságoknak (Batholder, Vabatower) nyújtott kölcsön összegeket, melyek a 2019.év során nem, csak a 2020.év során kerültek konszolidálásra.

Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban soron a Bayer Construct Zrt-által a PlazmonTech Kft., a PlazmonTech Sucursala és a Batlas Sucursala részére biztosított kölcsönök jelennek meg.

Az egyéb tartósan adott kölcsönök soron megjelenő összeg 89%-át (6.383.170 eFt) a Bayer Construct Zrt. egyéb testvérvállalatoknak nyújtotta, míg a fennmaradó rész a Batholder Kft. testvérvállalatoknak (355.620 eFt), illetve a végső tulajdonosnak (421.115 eFt) nyújtott kölcsönből áll.

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni befektetett pénzügyi eszközök 14 929 788 eFt konszolidáció miatti kiszűrés utáni egyenlege 1 711 400 eFt.

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztései

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	ebből: visszaírás	Záró
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	22 256	141 949	12 750	3 960	151 455
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 500	9 421	0	0	10 921
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	0	0
Egyéb tartós részesedés	0	0	0	0	0
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban	0	0	0	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0	0	0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	**23 756**	**151 370**	**12 750**	**3 960**	**162 376**

A részesedések utáni értékvesztés a jegyzett tőke / saját tőke arányában került meghatározásra. Piaci értéknek a társaságok saját tőkéjét vettük alapul.

3.1.2. Forgóeszközök alakulása

Készletek

A készletek összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
1. Anyagok	433 444	8%	260 668	2%	-172 776
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	275 935	5%	7 864 336	46%	7 588 401
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	0%	-	0%	-
4. Késztermékek	-	0%	-	0%	-
5. Áruk	3 504 732	63%	3 893 603	22%	388 871
6. Készletekre adott előlegek	1 310 772	24%	5 223 750	30%	3 912 978
I. Készletek	**5 524 883**	**100%**	**17 242 357**	**100%**	**11 717 474**

A befejezetlen termelés jelentős növekedése az egyik leányvállalatban (EA Alfa 4 Kft.) végzett ingatlanfejlesztési projekt kivitelezése kapcsán eddig felmerült költségeket és ráfordításokat tartalmazza.

BAYER CONSTRUCT Zrt.-nél 2019-es évhez képest jelentősen változott a készletekre adott előlegek állománya. 2020-ban új projektek indultak - technológiai elemek szállítása - melyekhez kapcsolódóan a készletekre adott előlegek nagymértékben megnövekedtek.

A készletekhez kapcsolódóan 175 080 E Ft összegű értékvesztés került elszámolásra.

Követelések

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	8 536 413	59%	8 568 536	39%	32 123
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	721 148	5%	23 422	0%	-697 726
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	19 101	0%	792 854	4%	773 753
6. Egyéb követelések	5 266 226	36%	12 484 732	57%	7 218 506
9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	-	0%	24 388	0%	24 388
Követelések	**14 542 889**	**100%**	**21 893 932**	**100%**	**7 351 0443**

A kapcsolt követelések 5 210 888 eFt konszolidáció miatti kiszűrés utáni egyenlege 23 423 eFt.

adatok eFt-ban

Cégnév	2019.12.31	2020.12.31
Bodrog Real Estate SA	-	19 912
Pro Concept Group Kft.	-	175
BAYER Property Zrt.	149	3 335
PlazmonTech Kft.	381	-
BAYER GENERÁL Zrt.	302 401	-
BARNES Kft.	345 242	-
VABATOWERS Kft.*	381	-
EA ALFA 4 Kft.*	41 569	-
Plaztruct Kft.*	629	-
BATHOLDER Kft.*	95	-
BAYER STRADA SRL*	30 301	-
Összesen	**721 148**	**23 422**

* 2019.év során konszolidációs körön kívül estek a cégek

A mérlegben szereplő követelések értékvesztés összege 28 145 eFt. A tárgyévi mozgását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Követelések értékvesztése	27 545	600	0	28 145

Egyéb követelések

Az egyéb követelések 68%-a Bayer Construct Zrt. és Batholder Kft. által nyújtott rövid lejáratú kölcsönökből áll.

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Adott kölcsön	3 768 951	8 430 320	4 661 369
Adók, illetékek	713 205	712 493	- 3 416
Egyéb követelések	784 070	3 341 919	2 557 849
Egyéb követelések	**5 266 227**	**12 484 732**	**7 218 505**

Pénzeszközök

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
1. Pénztár, csekkek	25 912	18 342	(7 570)
2. Bankbetétek	482 391	1 343 266	860 875
IV. Pénzeszközök	**508 303**	**1 361 608**	**853 305**

3.1.3. Aktív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	1 595 139	1 595 139
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	77 443	73 926	(3 517)
3. Halasztott ráfordítások	-	-	-
C. Aktív időbeli elhatárolások	**77 443**	**1 669 065**	**1 591 622**

A bevételek aktív időbeli elhatárolása közel 100%-a a Bayer Construct Zrt. projektjeivel kapcsolatos árbevétel (projekt elszámolásból, készültségi fok alapján számított) elhatárolásokat tartalmazzák.

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

3.2. Források

A források összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
D. Saját tőke	12 139 138	27%	18 459 109	25%	6 319 971
E. Céltartalékok	37 120	0%	234 222	0%	197 102
F. Kötelezettségek	30 360 996	69%	52 125 355	69%	21 764 359
G. Passzív időbeli elhatárolások	1 883 351	4%	4 282 034	6%	2 398 684
Források összesen	**44 420 605**	**100%**	**75 100 720**	**100%**	**30 680 115**

3.2.1. Saját tőke

A saját tőke értéke növekedett az adózott eredménynek köszönhetően.

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

A külső tagok részesedése 1 713 769 eFt a konszolidált mérlegben, amelyből a Bayer Development Kft., az EA Alfa 4 Kft., a Vabatowers Kft., a Zugló-Városközpont Kft., illetve a Bayer Strada SRO részesül.

A saját tőke felosztása a tulajdonosi arányoknak megfelelően történt.

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó adatok	Egyéb konszolidációs átsorolások/tárgyévi változás	Záró adatok
I. Jegyzett tőke	1 000 000	-	1 000 000
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)		-	-
III. Tőketartalék		-	-
IV. Eredménytartalék	4 390 040	1 017 705	5 407 745
V. Lekötött tartalék	1 926 643	2 073 357	4 000 000

VI. Értékelési tartalék		-	-
VII. Korrigált adózott eredmény	3 466 303	2 586 146	6 052 449
VIII. Leányvállalati saját tőke változás (+-)	0	285 146	285 146
IX. Konszolidáció miatti változások (+-)	-	-	-
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	1 356 152	357 617	1 713 769
Saját tőke összesen	**12 139 138**	**6 319 971**	**18 459 109**

3.2.2. Céltartalékok

A konszolidált cégek közül céltartalék várható kötelezettségekre a Bayer Construct Zrt.-ben került kimutatásra.

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Céltartalékok a várható kötelezettségekre	37 120	234 222	197 102
Céltartalékok összesen	**37 120**	**234 222**	**197 102**

A céltartalékok tárgyévi mozgását a következő táblázat tartalmazza:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó	Képzés	Feloldás	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	37 120	203 872	6 770	234 222

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

A Bayer Construct Zrt. tárgyévben 203 872 E Ft értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek az előző évhez képest, illetve 6 770 E Ft értékben felhasznált céltartalékot; így a 2020. évi céltartalék értéke 234 222 E Ft.

3.2.3. Kötelezettségek alakulása

A kötelezettségek összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
I. Hátrasorolt kötelezettségek	705 695	2%	682 027	1%	-23 668
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	17 696 659	58%	38 090 914	73%	20 394 255
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	11 958 642	40%	13 352 414	26%	1 393 772
Kötelezettségek összesen	**30 360 996**	**100%**	**52 125 355**	**100%**	**21 764 359**

Hátrasorolt kötelezettségek

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

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
BAYER Development Kft.	388 368	388 368	-
Zugló-Városközpont Kft.	166 107	166 107	-
BAYER Strada S.R.L	0	89 533	89 533
BATLAS Holding Kft.	113 201	0	(113 201)
EDUVA-SZÉK Kft.	38 019	38 019	0
Hátrasorolt kötelezettségek összesen	**705 695**	**682 027**	**(23 668)**

Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	0%	1 061 336	3%	1 061 336
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	8 813 050	50%	17 102 232	45%	8 289 182
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	8 800 000	50%	19 755 785	52%	10 955 785
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	83 609	0%	171 561	0%	87 952
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	**17 696 659**	**100%**	**38 090 914**	**100%**	**20 394 255**

2019-hez képest 2020-ban megnövekedett a beruházási hitelek mértéke, mely növekedés főként a leányvállalatok kivitelezéseihez kapcsolódó erőforrás biztosítás céljából felvételre került hiteleknek köszönhető. Az egyéb hosszú lejáratú hitelek növekedése a BAYER CONSTRUCT Zrt. normál működéséhez szükséges likviditás megteremtését segítő konstrukciók növekedése miatt keletkezett.

Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
1. Rövid lejáratú kölcsönök	330 854	3%	199 967	1%	(130 887)
2. Rövid lejáratú hitelek	1 923 387	16%	2 779 069	21%	855 682
3. Vevőktől kapott előlegek	2 438 598	20%	719 062	5%	(1 719 536)
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	5 297 913	44%	6 281 777	47%	983 864
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 360	0%	51 396	1%	50 036
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	14 364	0%	191	0%	(14 173)
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 899 272	16%	2 954 778	22%	1 055 506
12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	52 894	1%	366 174	3%	313 280
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**11 958 642**	**100%**	**13 352 414**	**100%**	**1 393 772**

A rövid lejáratú hitelek között 1 989 023 eFt értékben az ERSTE BANK Hungary Zrt. által a Bayer Construct Zrt. részére nyújtott folyószámla hitel került kimutatásra, továbbá 454 364 eFt értékben az MFB Zrt.által a Bay-Iron Kft. részére nyújtott beruházási hitel éven belüli része, illetve 297 893 eFt értékben az MFB Zrt. által az Eduva-Szék Kft. részére nyújtott beruházási hitel éven belüli része.

Vevőktől kapott előlegekből 555 729 eFt a Bayer Construct Zrt.-ben, míg 163 333 eft az EA Alfa 4 Kft.-ben merült fel.

A cégcsoport szállítói kötelezettségei főként belföldi szállítókkal szemben áll fenn.

A rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek 4 167 413 eFt konszolidáció miatti kiszűrés utáni egyenlege 51 396 eFt.

adatok eFt-ban

Cégnév	2019.12.31	2020.12.31
BAYER Property Zrt.	-	51 295
Batlas Holding Kft.*	-	101
BAYER GENERÁL Zrt.	1 250	-
BAYER STRADA SRL**	110	-
Összesen	**1 360**	**51 396**

* 2019.évben konszolidált cég, 2020.évben konszolidációs körön kívül eső cég

**2019.év során konszolidációs körön kívül eső cég, 2020.évben konszolidált cég

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Rövid lejáratú kölcsön, lízing	81 956	167 587	85 631
Adókötelezettségek	507 873	828 830	320 957
Támogatással kapcsolatban kapott előleg	1 148 511	1 208 411	59 900
Egyéb	160 932	749 950	589 018
Összesen	**1 899 272**	**2 954 778**	**1 055 506**

3.2.4. Passzív időbeli elhatárolások alakulása

A passzív időbeli elhatárolások változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	783 456	783 456
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	923 881	2 677 207	1 753 326
3. Halasztott bevételek	959 470	821 371	(138 099)
G. Passzív időbeli elhatárolások	**1 883 351**	**4 282 034**	**2 398 684**

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a Bayer Construct Zrt. szerződés elszámolási egységéhez kapcsolódó árbevételt foglalja magában.

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek, ráfordítások legjelentősebb összege az alapanyag költség 2 638 985 eFt értékben, illetve 16.008 eFt értékben az alvállalkozói díjak. Ezeken felül kamat, bankköltség, rezsi költség, könyvvizsgálói díj, bérleti díj is került elhatárolásra.

A halasztott bevételek a Bayer Construct Zrt.-nél, valamint az Eduva-Szék Kft.-nél állami támogatásból megvalósult beruházásokhoz kapcsolódóan kerültek elszámolásra. 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.

A halasztott bevételek változása az alábbi tételekből ered:

Megnevezés	Összeg (eFt-ban)
KMOP 1.5.3/CB-13/0013 – telephelyfejlesztésre vonatkozó vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése)	1 988
KMOP 1.2.1-13/B-2013-0004 – technológiai fejlesztésre vonatkozó vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése)	25 350
GINOP-1.2.1-15-2015-00708 – Betonelemgyártó üzem létrehozására vonatkozó vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése)	50 000
GINOP-1.2.1-16-2017-00262 – A BAYER CONSTRUCT Zrt. kapacitásbővítő beruházása keretében beszerzett eszközök kapcsán vissza nem térítendő támogatás (halasztott bevétel visszavezetése) Az eszközök közbeszerzési eljárás keretében kerültek beszerzésre: 1. rész: Betonelemgyártó technológia berendezései 2. rész: Emelőtargoncák, rakodógépek, kompresszor 3. rész: Zsaluk	60 761
Összesen	**138 099**

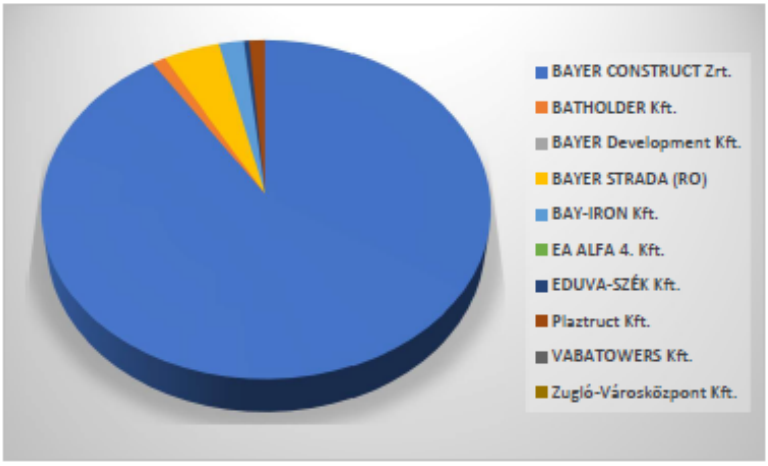
Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

3.3. 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 84,1%-át a Bayer Construct Zrt. által generált forgalom adja, mely főként lakó- és nem lakó épület építéséből származik.

A bevételek konszolidálása során 8 858 213 e Ft került kiszűrésre a cégcsoporton belüli értékesítés miatt, ami a konszolidálás előtti árbevétel 17,5%-a.

A cégcsoport nettó árbevételének döntő hányada, 99,2%-a belföldi értékesítési tevékenységből származik, az export 0,8 %, melyek nagyrészt a Bayer Construct Zrt. szolgáltatásnyújtásából származnak.

Az értékesítés nettó árbevételéből 9 757 eFt a kapcsolt vállalkozásokkal szemben került elszámolásra, melyből 9 619 eFt a BAYER Property Zrt.-vel szemben, 138 eFt pedig a ProConcept Group Kft.-vel szemben merült fel.

3.4. Aktivált saját teljesítmény

adatok eFt-ban

Aktivált saját teljesítmény	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Saját termelésű készletek állományváltozása	- 308 500	6 483 032	6 791 532
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	33 164	-	- 33 164
Összesen	**-275 336**	**6 483 032**	**6 758 368**

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

3.5. Egyéb bevételek

adatok eFt-ban

Egyéb bevételek	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Tárgyi eszköz értékesítés	245 365	615	- 244 750
Engedményezés	-	79 012	79 012
Kapott engedmények	6 634	7 149	515
Céltartalék felhasználás	3 811	6 770	2 959
Kapott támogatás	155 920	138 099	- 17 821
Kártérítés	2 545	2 010	- 535
TAO jóváírás	8 885	11 134	2 249
Forintra átszámítás különbözete	-	16 171	16 171
Egyéb	3 031	2 469	- 561
Összesen	**426 190**	**263 429**	**-162 761**

Az egyéb bevételek esetében a legnagyobb tétel a kapott támogatás összege, amely 138 099 eFt volt 2020-ban. Ez az összeg a halasztott bevételekből került átvezetésre a 2020-as üzleti évre vonatkozó értékcsökkenés arányában, melyet a halasztott bevételeknél bemutatott tábla is szemléltet.

3.6. Anyagjellegű ráfordítások

adatok eFt-ban

Anyagjellegű ráfordítások	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
Anyagköltség	8 989 989	41%	10 120 860	34%	1 130 871
Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 116 507	50%	17 495 956	58%	6 379 449
Egyéb szolgáltatások értéke	211 832	1%	390 632	1%	178 800
Eladott áruk beszerzési értéke	1 815 904	8%	1 642 804	6%	- 173 100
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	28 714	0%	181 602	1%	152 888
Anyagjellegű ráfordítások összesen	**22 162 946**	**100%**	**29 831 854**	**100%**	**7 668 908**

Az anyagjellegű ráfordításokon belül az igénybe vett szolgáltatások az alábbiak szerint alakultak:

adatok eFt-ban

Igénybe vett szolgáltatások	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Alvállalkozói díjak	8 682 970	13 273 153	4 590 183
Anyagok bérleti díjai	415 984	86 672	- 329 312
Egyéb bérleti díjak	60 063	107 043	46 980
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	115 339	574 244	458 905
Építéshelyi szolgáltatás	26 409	31 950	5 540
Eszközök bérleti díja	626 239	813 067	186 828
Fióktelep igénybe vett szolgáltatásai	4 353	82 445	78 092
Gépjárművek bérleti díjai	278 395	421 533	143 138
Hirdetés, reklám-propaganda költség	47 776	195 217	147 441
Ingatlan bérleti díj	11 896	9 846	- 2 050
Javítási, karbantartási költségek	56 980	472 740	415 760
Munkásszállás bérlet	253 992	81 484	- 172 508
Oktatási, továbbképzési költségek	8 165	8 407	242
Posta, telefon, internet	13 529	25 172	11 643

Szakértői díjak	186 469	677 740	491 271
Szállítási, rakodási költség	209 613	328 632	119 019
Számviteli, könyvvizsgálói szolg. díja	6 805	12 624	5 819
Takarítás, szemétszállítás díja	39 924	172 244	132 320
Utazási- és kiküldetési költségek	56 277	105 285	49 008
Vagyonvédelmi szolgáltatás díja	15 329	16 458	1 129
Igénybe vett szolgáltatások összesen	**11 116 507**	**17 495 956**	**6 379 449**

Az anyagjellegű ráfordításokban szereplő anyagköltségből 2 721 252 ezer forint, az igénybe vett szolgáltatások értékéből 6 847 002 ezer forint, az egyéb szolgáltatások értékéből 217 ezer forint, a közvetített szolgáltatások értékéből 0 ezer forint csoporton belüli forgalmat szűrtünk ki.

3.7. Személyi jellegű ráfordítások

adatok eFt-ban

Személyi jellegű ráfordítások	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
Bérköltség	2 516 807	83%	4 107 506	85%	1 590 699
Személyi jellegű egyéb kifizetések	41 481	1%	41 459	1%	- 22
Bérjárulék	466 486	16%	687 703	14%	221 217
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**3 024 774**	**100%**	**4 836 668**	**100%**	**1 811 894**

A személyi jellegű ráfordítások 85 %-a bérköltség, 1 %-a személyi jellegű kifizetés és 14 %-a bérjárulék. Az arányok hasonlóan alakultak, mint a bázis évben.

2020. évben az átlaglétszám és a bérköltség a csoportnál az alábbiak szerint alakult:

	Fizikai	Szellemi	Összesen
Létszám (fő)	307	134	**441**
Bérköltség (e Ft)	2 560 469	1 547 037	**4 107 506**
Személyi jellegű egyéb kifiz. (e Ft)	4 130	37 329	**51 459**
Bérjárulékok (eFt)	421 615	266 088	**687 703**

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.

3.8. Értékcsökkenési leírás alakulása

Értékcsökkenési leírásként 1.137.384 eFt került elszámolásra a tárgyévben, mely elszámolt összeg 72,4 százalékkal növekedett az előző időszakhoz képest.

3.9. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások a csoporton belül az alábbi megoszlás szerint alakultak:

adatok eFt-ban

Egyéb ráfordítások	2019.12.31	2020.12.31	Változás
Behajthatatlan követelés	6 983	351 110	344 127
Céltartalékképzés	28 106	203 872	175 766
Egyéb adók	4 950	5 077	127
Egyéb ráfordítások	2 351	6 236	3 885
Elengedett követelés	138 437	213 161	74 724
Engedményezett követelés könyv szerinti értéke	-	83 543	83 543
Építmény, telek adó	24 705	29 705	5 000
Helyi iparűzési adó	217 162	268 009	50 847
Innovációs járulék	35 950	46 837	10 887
Kártérítés	1 305	1 974	669
Késedelmi pótlék, kötbér, bírság	9 114	1 317	- 7 797
Készletek értékvesztése	175 080	175 080	0
Kivezetett tárgyi eszköz, immateriális javak könyv szerinti értéke	231 790	848	- 230 942
Követelések értékvesztése	89 908	600	- 89 308
Támogatás	271 400	61 451	- 209 949
Térítés nélkül átadott eszközök	12 970	-	- 12 970
Terven felüli értékcsökkenés	172	-	- 172
Egyéb ráfordítások összesen	**1 250 383**	**1 448 820**	**198 437**

A céltartalék képzésére fordított összeg a projektekre képzett garanciális céltartalékokból tevődik össze.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. tárgyévben 203 872 E Ft értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek az előző évhez képest, illetve 6 770 E Ft értékben felhasznált céltartalékot.

A Támogatás soron kimutatott összeg közhasznú szervezet részére, valamint nem köszhasznú szervezet részére adott támogatásokat tartalmaz, összesen 61 451 E Ft értékben.

3.10. Pénzügyi eredmény alakulása

3.10.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok eFt-ban

Pénzügyi műveletek bevételei	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	126 322	18%	-	0%	- 126 322
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	0%	856 990	39%	856 990
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	322 021	45%	542 737	25%	220 716
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	266 526	37%	788 607	36%	522 081
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	**714 869**	**100%**	**2 188 334**	**100%**	**1 473 465**

A BAYER CONSTRUCT Zrt. 2020. december hónapban kettő társaságban lévő részesedését értékesítette. A részesedésekből származó bevételek teljes összege ezen részesedések értékesítéséből származóan elszámolt árfolyamnyereség.

3.10.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok eFt-ban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2019.12.31	%	2020.12.31	%	Változás
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	141 081	27%	-	0%	- 141 081
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	279 960	54%	926 600	83%	646 640
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	11 832	2%	17 997	2%	6 165
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	90 600	17%	170 098	15%	79 498
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	**523 473**	**100%**	**1 114 695**	**100%**	**591 222**

A megnövekedett beruházási- és tartós forgóeszközhitel-állomány következtében a kapcsolódó fizetendő kamatok mértéke is megnövekedett a 2020-as üzleti évre vonatkozóan.

3.11. Társasági adó

adatok eFt-ban

Korrigált adózás előtti eredmény	**6 608 001**
Adóalapot növelő tételek	1 304 173
Adóalap csökkentő tételek	5 449 685
Fizetendő adó	**570 333**

3.12.Cash flow

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

SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	2020
1a. Adózás előtti eredmény	6 608 001
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben (árfolyam különbözet)	- 16 289
1c. Egyéb korrekciók az adózás előtti eredményben	
1. Korrigált adózás előtti eredmény	6 591 712
2. Elszámolt amortizáció	1 137 384
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	175 680
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	197 101
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	233
6. Szállítói kötelezettség változása	983 862
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	- 628 168
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	2 398 684
9. Vevőkövetelés változása	- 32 123
Vevőkövetelés és szállító tartozás változása konszolidáció miatti kiszűrés	34 350
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélk.)	- 18 863 057
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	- 1 591 622
12. Fizetett adó (nyereség után)	228 546
13. Fizetett osztalék, részesedés	- 1 000 000
I. Működési Cash-flow	**-10 367 417**

BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	
14. Befektetett eszközök beszerzése	- 7 188 587
15. Befektetett eszközök eladása	615
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök konszolidáció miatti korrekció (új kapcsolt bevonás)	3 479 138
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	- 9 559 975
18. Kapott osztalék, részesedés	
II. Befektetési Cash-flow	**-13 268 809**

PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	
21. Hitel és kölcsön felvétele	21 119 051
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	
23. Részvénybevonás, részesedés vásárlás	- 722 868
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés	
25. Hitel és kölcsön törlesztés, -visszafizetés (bevonás miatti kiszűrés)	4 093 231
26.Véglegesen átadott pénzeszköz	
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	**24 489 414**

IV. Pénzeszközök változása (I+II+III)	**853 188**
27. Devizás pénzeszközök átértékelése	117
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sor)	**853 306**

3.13. A társaság vagyoni és pénzügyi helyzetének alakulása

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2019	2020
Befektetett eszközök aránya	Befekt.eszk. / Összes eszköz	53,5%	43,8%
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke/ Kötelezettségek	40,0%	35,4%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke / Jegyzett tőke	1213,9%	1845,9%
Likviditás	Forgóeszk. / Rövid lej.köt.	1,72	3,03
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi eredmény / Érték.nettó árb.	12,0%	15,4%

4. Tájékoztató adatok

4.1 Részesedések minősítése

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

- Barnes Hungary Luxury Homes Kft.
- BBID Kft.
- BIHAR AIRPORT Kft.
- BAYER Property Zrt.
- Pro Concept Group Kft.
- BATLAS HOLDING Kft.
- PlazmonTech Kft.

4.2 A leányvállalatok saját tőkéjének alakulása 2020. december 31-én:

Társaság neve	Jegyzett tőke (2020)	Saját tőke (2020)	Eredmény-tartalék (2020)	Adózott eredmény (2020)
BATHOLDER Kft.	637 000 E Ft	2 102 530 E Ft	-107 809 E Ft	373 339 E Ft
Bayer Development Kft.	1 575 079 E Ft	2 422 088 E Ft	-35 880 E Ft	116 033 E Ft
BAYER Property Zrt.	5 000 E Ft	20 991 E Ft	-1 965 E Ft	17 956 E Ft
BAYER STRADA SRL	14 000 RON	7 886 001 RON	1 326 590 RON	6 545 411 RON
BAY-IRON Kft.	112 000 E Ft	107 448 E Ft	95 790 E Ft	-100 342 E Ft
EDUVA-SZÉK Kft.	900 000 E Ft	996 547 E Ft	46 086 E Ft	50 461 E Ft
Plaztruct Kft.	797 000 E Ft	852 805 E Ft	-3 878 E Ft	59 683 E Ft
Pro Concept Group Kft.	3 000 E Ft	2 313 E Ft	0 E Ft	-687 E Ft
VABATOWERS Kft.	3 000 E Ft	-155 752 E Ft	-31 630 E Ft	-127 122 E Ft
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	3 000 E Ft	-276 891 E Ft	-258 936 E Ft	-20 955 E Ft
BATLAS Holding Kft.	3 000 E Ft	-228 127 E Ft	-38 864 E Ft	-192 263 E Ft
BBID Kft.	3 000 E Ft	-274 862 E Ft	-215 988 E Ft	-61 874 E Ft
BIHAR Airport Kft.	80 000 E Ft	78 739 E Ft	-599 E Ft	-662 E Ft
PlazmonTech Kft.	3 000 E Ft	-87 571 E Ft	-12 515 E Ft	-78 056 E Ft

4.3. 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)
130110*/F	klórozott szerves vegyületeket nem tartalmazó ásványolaj alapú hidraulikaolaj	0	423	423	0
150110*/S	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék	0	18	18	0
150202*/S	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebbről meg nem határozott olajszűrőket), törlőkendők, védőruházat	0	420	420	0
170405/S	vas és acél	77 180	68 280	145 460	0

MELLÉKLETEK

OKIRkapu adatszolgáltatás [3164077] - Képződött hulladékok és azok készletei EHIR: HIR-ÉV / 2020

Hulladék	Megnevezés	Nyitó (kg)	Elsődleges (kg)	Előkezelésből (kg)	Kezeléshez kapcsolódó (kg)	Összes képződött (kg)	Átadott (kg)	Záró (kg)
080317*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó, hulladékká vált toner	0	0	0	0	0	0	0
150106/S	egyéb, kevert csomagolási hulladék	0	6 100	0	0	6 100	6 100	0
160214/S	kiselejtezett berendezés, amely különbözik a 16 02 09-től 16 02 13-ig terjedő hulladéktípusoktól	0	0	0	0	0	0	0
160216/S	kiselejtezett berendezésből eltávolított anyag, amely különbözik a 16 02 15-től	0	184	0	0	184	184	0
170101/S	beton	0	4 572 390	0	0	4 572 390	4 572 390	0
170102/S	tégla	0	27 800	0	0	27 800	27 800	0
170103/S	cserép és kerámia	0	5 200	0	0	5 200	5 200	0
170107/S	beton, tégla, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	0	267 570	0	0	267 570	267 570	0
170201/S	fa	0	158 800	0	0	158 800	158 800	0
170302/S	bitumen keverék, amely különbözik a 17 03 01-től	0	483 000	0	0	483 000	483 000	0
170402/S	alumínium	0	0	0	0	0	0	0
170405/S	vas és acél	0	231 587	0	0	231 587	231 587	0
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	0	6 802 953	0	0	6 802 953	6 802 953	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	4 759 280	0	0	4 759 280	4 759 280	0
200135*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó, kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től és a 20 01 23-tól	100	56	0	0	56	156	0
200307/S	lomhulladék	0	5 842	0	0	5 842	5 842	0

OKIRkapu adatszolgáltatás [3164077] - Elsődleges hulladék képződések EHIR: HIR-ÉV / 2020

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
150106/S	egyéb, kevert csomagolási hulladék	6 100	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
160216/S	kiselejtezett berendezésből eltávolított anyag, amely különbözik a 16 02 15-től	184	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170101/S	beton	4 572 390	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170102/S	tégla	27 800	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170103/S	cserép és kerámia	5 200	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170107/S	beton, tégla, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	267 570	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170201/S	fa	158 800	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170302/S	bitumen keverék, amely különbözik a 17 03 01-től	483 000	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170405/S	vas és acél	231 587	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	6 802 953	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	4 759 280	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
200135*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó, kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től és a 20 01 23-tól	56	4120	Lakó- és nem lakó épület építése
200307/S	lomhulladék	5 842	4120	Lakó- és nem lakó épület építése

OKIRkapu adatszolgáltatás [3164077] - Ártalmatlanított, hasznosított hulladékok és azok készletei EHIR: HIR-ÉV / 2020

Hulladék	Megnevezés	Kezelés	Nyitó (kg)	Átvett (kg)	Kezelt (kg)	Záró (kg)	Másodlagos képződés?	Engedélyszám	Hulladék vége státusz?
170504/S/R5	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	R5	0	24 493	24 493	0	nem	PE-06/KTF/03466-12/2020.	igen

4.2.4 Kapcsolt vállalkozások:

Cégnév	Cím
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	1061 Budapest, Andrássy út 17.
BATLAS Holding Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BAYER Property Zrt.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
BBID Ingatlanfejlesztő Kft	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Bayer Generál Zrt.	1117 Budapest, Alíz utca 4.
INNOVIARENT Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 5.
LIFTHOLD Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
GYHK Home Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
PlazmonTech Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.
Viaprobuild Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
BATABESTATE Kft.	2030 Érd, Törcsvári utca 71.
BATSOK Holding Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Pro Concept Group Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Zinventive Zrt.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.
Platán Garden Balaton Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.

4.2.5 Kutatás-fejlesztés

Kutatás, kísérleti fejlesztés a cégcsoportnál 2020-ban nem történt.

4.2.6 Mérlegen kívüli tételek

Ssz.	Kibocsátó neve	Garancia típusa	Keretösszeg (E Ft)
1	Allianz Hungária Biztosító Zrt.	Kezesi Biztosítási keret	2 500 000
2	CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.	Kezesi Biztosítási keret	1 500 000
3	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	Hitel és Bankgarancia keret	3 350 000
		ÁFA Faktor keretszerződés	270 000
4	Generali Biztosító Zrt.	Biztosítási keretösszeg	2 500 000
5	MILLENNIUM Insurance Company Ltd.	Biztosítási keretösszeg	1 200 000

A Társaság 2020.12.31-ig 3 539 930 E Ft összegű érvényben lévő garanciát adott ki megrendelőinek, amellyel teljesítési, jótállási / szavatossági és előleg-visszafizetési kötelezettségeinek tesz eleget. A kapott garanciák összege 67 287 E Ft.

4.2.7 COVID-19 hatásai

A COVID-19 koronavírus világjárvány okozta helyzet a cégcsoport gazdálkodására is hatást gyakorol, de az a gazdálkodás folytatásával kapcsolatban lényeges ismert bizonytalanságot nem jelent. Az ezzel kapcsolatos kockázatok, az azokra adott válaszok a beszámolóban megfelelően bemutatásra kerültek.

A felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, 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,

amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

MELLÉKLETEK

7. számú melléklet – Kereszthivatkozási lista

Hivatkozva az Xbond ÁÜSZ Második Könyv (*Regisztrációs, forgalomban tartási és törlési szabályok*) 4.3 pontjára, az alábbiakban csatoljuk a kereszthivatkozási listát (a „**Kereszthivatkozási lista**”), amely bemutatja, hogy az Xbond ÁÜSZ 1. számú mellékletében (*Az Információs Dokumentumra előírt követelmények*) felsorolt kötelező tartalmi elemek a jelen Információs Dokumentum mely oldalain találhatók.

	AZ INFORMÁCIÓS DOKUMENTUMRA ELŐÍRT TARTALMI KÖVETELMÉNYEK	FEJEZET / OLDALSZÁM	MEGJEGYZÉS
1.	**Felelős személyek** A kibocsátó vezető tisztségviselői közül felelős személyek megjelölése és tőlük nyilatkozat arról, hogy az Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.	FELELŐS SZEMÉLYEK / FELELŐSSÉG VÁLLALÓ NYILATKOZAT / 5. oldal	-
2.	**Könyvvizsgálók** Bejegyzett könyvvizsgálók megjelölése, a korábbi pénzügyi információk által lefedett időszakban, ha változott az előző üzleti periódushoz képest ennek jelzése és a változás indokának leírása (rotáció, összeférhetetlenség, stb.).	2.7 fejezet / 20. oldal	-
3.	**Kockázati tényezők és kockázatkezelés** Kizárólag a kibocsátót közvetlenül érintő kockázati tényezők egyértelmű bemutatása, annak érdekében, hogy értékelni lehessen az érintett értékpapírokhoz kapcsolódó piaci kockázatokat; továbbá olyan kockázati tényezők bemutatása, amelyek közvetlenül befolyásolhatják a kibocsátó képességét, hogy teljesítse a befektetőkkel szemben az értékpapírokból eredő fennálló kötelezettségeit beleértve a következőket:	9. fejezet / 50. oldal	-
	a.) kötelezettségvállalások vagy váratlan események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben	9. fejezet / 52. oldal	-
	b.) minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, pénzügyi vagy politikai tényezőre vonatkozó információ, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja, vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	9. fejezet / 51. oldal	-
	A kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak a bemutatása.	9.4. fejezet / 54. oldal	-
4.	**A társaság általános bemutatása**		
	a.) <u>Céginformációk a kibocsátóról</u> Céginformációk és fontos változások a kibocsátó múltjára visszatekintve, 1 évre visszamenőleg. i. A kibocsátó cégneve. ii. A kibocsátó cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszáma. iii. A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, amennyiben nem határozatlan időre hozták létre. iv. A kibocsátó székhelye, jogi formája, a működésére irányadó jog, a bejegyzés országa, létesítő okirat szerinti székhelyének (vagy a gazdasági tevékenység székhelyének, ha az eltér a létesítő okirat szerinti székhelytől) címe és telefonszáma. v. tulajdonos, tényleges tulajdonos személye	2.1 fejezet / 9. oldal	-
	b.) <u>Cégstruktúra, szervezeti felépítés</u> i. A vállalatcsoport és jelentős leányvállalatok rövid bemutatása ii. Szervezeti ábra	2.2. fejezet / 10. oldal	-
	c.) Az alkalmazottak létszáma az információs dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén	2.5 fejezet / 17. oldal	-

MELLÉKLETEK

5.	**A társaság üzleti tevékenységének bemutatása**		
	a.) A társaság működése	4.1 fejezet / 24. oldal	-
	b.) A kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése	4.2 fejezet / 24. oldal	-
	c.) A kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a kibocsátó versenyhelyzete	4.3-4.5 fejezet / 26.-30.oldal	-
	d.) Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása	4.6 fejezet / 32. oldal	-
	e.) A kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása	4.7 fejezet / 33. oldal	-
6.	**A társaság vezetésének elemzése a társaság elmúlt egy évének pénzügyi helyzetéről és a működés eredményéről**		
	a.) Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása	5.2 fejezet / 37. oldal	-
	b.) Árbevétel	5.1 fejezet / 35. oldal	-
	c.) Működési ráfordítások	5.1 fejezet /35.-36. oldal	-
	d.) Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA	5.1 fejezet / 36. oldal	-
	e.) Pénzügyi eredmény	5.1 fejezet / 36.-37. oldal	-
	f.) Adózott eredmény	5.1. fejezet /37. oldal	-
	g.) Befektetett eszközök	5.3 fejezet / 38.-39.-40.oldal	-
	h.) Forgóeszközök	5.3 fejezet / 40. oldal	-
	i.) Források	5.3 fejezet /40. oldal	-
	j.) Cash Flow	5.4 fejezet / 41. oldal	-
	k.) Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről	8. fejezet /48. oldal	-
	l.) Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárata, fajtája, EU-s és állami támogatások)	6. fejezet / 42. oldal	-
7.	**Tulajdonosok, tisztségviselők, munkavállalók**		
	a.) az igazgatási, irányító és felügyelő szervek (ügyvezetés, IT, IG, FB, audit bizottság, esetleges egyéb bizottság, testület, ha releváns) tagjainak, valamint a kulcsfontosságú munkatársak neve és beosztása, rövid szakmai önéletrajza, ellenük az elmúlt 3 évben lefolytatott bármilyen, szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás és azok eredménye; 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel vagy szavazati joggal rendelkező részvényesek megnevezése	3.1-3.3 fejezet / 21-22. oldal	-
	b.) rendelkeznek-e a kibocsátó 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró részvényesei eltérő szavazati jogokkal; amennyiben nem, erről nyilatkozni kell	2.1 fejezet / 9. oldal	-
8.	**Pénzügyi információk**		
	a.) a legutolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá könyvvizsgálói jelentés (IFRS alkalmazása nem kötelező); amennyiben a kibocsátó készít saját és konszolidált éves pénzügyi beszámolót is, a konszolidált éves beszámoló,	2-6. sz. melléklet/78-171. oldalig	-

	b.) amennyiben a kibocsátó az utolsó ellenőrzött pénzügyi beszámolójának időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni az Információs Dokumentumban	-	-
9.	**A saját tőke 10%-át meghaladó értékre vonatkozó bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások**	11. fejezet / 57. oldal	-
10.	**Lényeges szerződések** A kibocsátó szokásos üzletmenete során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés rövid összefoglalása, amelyek értelmében a kibocsátót olyan kötelezettség terheli, illetve olyan jogosultsággal rendelkezik, ami jelentőséggel bír a kibocsátó megítélése vagy az általa kibocsátott részvény értékelése szempontjából.	10. fejezet /56. oldal	-
11.	**Információ a kibocsátásról** A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása. A kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetének bemutatása.	12. fejezet / 58. oldal	-
12.	**Egyéb kulcsfontosságúnak ítélt információk**	-	-
13.	**Értékpapírokhoz kapcsolódó információk:**		
	a) a kibocsátás teljes összege, b) a címletbeosztást, c) a kötvények darabszáma, d) a futamidő, a lejárat, e) az Értékpapír kamata vagy egyéb járulékai, f) a forgalomba hozatal módja és helye, a forgalomba hozatalra és az Értékpapírra alkalmazandó jog, g) az értékpapír-sorozat értékpapírkódja, h.) Értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást, értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása, kiemelve a többségi tulajdonosok és a társaságra vonatkozó értékesítési korlátozásokat, i.) nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják, j.) minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac, amelyen - a kibocsátó ismeretei szerint - a regisztrálandó értékpapírokkal kereskednek.	13. fejezet / 60. oldal	-
14.	**Megtekinthető dokumentumok** Nyilatkozat arról, hogy a következő dokumentumokba (vagy másolataikba) lehet az adott esetben betekinteni, jelezni kell, hogy a nyomtatott vagy elektronikus formátumú dokumentumok hol tekinthetők meg:	14. fejezet / 76. oldal	-
	a.) a kibocsátó alapító okirata és alapszabálya;	14. fejezet / 76. oldal	-
	b.) a kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk, illetve vállalatcsoport esetén a kibocsátóra és leányvállalataira vonatkozó korábbi pénzügyi információk, az Információs Dokumentum közzétételét megelőző két pénzügyi év tekintetében.	14. fejezet / 76. oldal	
15.	**Egyéb kötelező tartalmi elemek**		

	a.) Annak feltűnő módon történő szerepeltetése, hogy az Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá, hogy a Piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a kibocsátót, illetve az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség és ezért ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.	1. oldal	-
	b.) Amennyiben az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a kibocsátó vállal felelősséget, annak az Információs Dokumentum elején feltűnő módon történő szerepeltetése, hogy az értékpapír a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos	Fedlap	-
	c.) Pontosan, egyértelműen azonosítható módon meg kell jelölni annak a jogi személynek a nevét, a regisztrációban betöltött szerepét, valamint székhelyét, amely az Információs Dokumentum vagy annak valamely része tartalmáért felel. Az Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is ki kell terjednie valamely személy felelősségvállalásának.	FELELŐS SZEMÉLYEK / FELELŐSSÉG VÁLLALÓ NYILATKOZAT / 5. oldal	-
	d.) Az Információs Dokumentumot valamennyi felelős személy köteles külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal ellátni. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt, hogy az Információs Dokumentuma valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a kibocsátó és – amennyiben alkalmazandó - az értékpapírban foglalt kötelezettségért kezességet (garanciát) vállaló személy helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.	FELELŐS SZEMÉLYEK / FELELŐSSÉG VÁLLALÓ NYILATKOZAT / 5. oldal	-
	e.) Az Információs Dokumentumban fel kell tüntetni azt is, hogy a felelős személyt az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség, valamint, hogy e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.	FELELŐS SZEMÉLYEK / FELELŐSSÉG VÁLLALÓ NYILATKOZAT / 5. oldal	-
16.	**Az Alap Információs Dokumentumra vonatkozó eltérő előírások** Amennyiben az Értékpapír forgalomba hozatala kibocsátási program keretében történik, jelzáloglevél adagolt kibocsátás keretében történő forgalomba hozatala esetén, illetőleg ha a kibocsátó tizenkét hónapon belül legalább két alkalommal kíván azonos típusú, illetve fajtájú jelzáloglevelet forgalomba hozni, Információs Dokumentum helyett Alap Információs Dokumentumot is készíthet. Az Alap Információs Dokumentum a kibocsátási program egészére, az adagolt kibocsátás keretében történő minden forgalomba hozatal összességére, valamint a tizenkét hónapon belül tervezett több forgalomba hozatalra együttesen vonatkozó összes információt egyetlen dokumentumban tartalmazza. Az Alap Információs Dokumentumnak a jelen mellékletben meghatározott információkat kell tartalmaznia, kivéve a fenti 16. pontban meghatározott, az Értékpapírokhoz kapcsolódó információkat. Ez utóbbi információkat mint a forgalomba hozatal végleges feltételeit a kibocsátónak a forgalomba hozatal kezdő napját megelőzően közzé kell tennie a Szabályzatban meghatározott módon. A végleges feltételek közzététele nem igényli a Piacműködtető jóváhagyását, erre a végleges feltételekben feltűnő módon utalni kell.	-	-

RÖVIDÍTÉSEK

Rövidítések	
BÉT	Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Bszt.	befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény
DVP	„delivery versus payment” elv
EBITDA	Kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény
eFt	ezer forint
hrsz.	helyrajzi szám
ISMA	Nemzetközi Értékpapírpiaci Szövetség számítási módszertana alapján számított hozammutató
KELER	Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Kötvényrendelet	285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
mFt	millió forint
mrd Ft	milliárd forint
MNB	Magyar Nemzeti Bank
NKP	Növekedési Kötvényprogram
Prospektusrendelet	az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
db	darab
Tpt. vagy Tőkepiaci törvény	Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
BIM	Building Information Modeling
ÉVOSZ	Építési Vállalkozók Országos Szövetsége
MÉASZ	Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség

DEFINÍCIÓK

Befektető	A Kötvényeket ténylegesen megvásárló személy
Cégcsoport	Bayer Construct Zrt., és leányvállalatai
DVP	A „delivery versus payment” elv lényege, hogy az ügylet megkötése után a tényleges "szállítás", azaz teljesítés csak fizetés ellenében, azzal egyidejűleg történik meg.
Információs Dokumentum	A Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság által meghatározott tartalmú és általa jóváhagyott dokumentum, amelynek tartalmaznia kell minden, a kibocsátó, illetőleg az értékpapírban foglalt kötelezettség teljesítésére kezességet (garanciát) vállaló személy piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.
Információs Összeállítás	A Kötvények nyilvános, de a Prospektusrendelet alapján tájékoztató készítését nem igénylő forgalomba hozatala céljából a Kötvényrendelet 8. § (1) bekezdése szerint készített jelen magyar nyelvű dokumentum.
ISIN kód	A Tpt- 5. § (1) bekezdésének 61. pontja szerint a központi értéktár által kiadott, az azonos jogokat megtestesítő értékpapírok, illetőleg tőzsdei termékek azonosítására szolgáló betű vagy számjel összessége, illetve ezek kombinációja.
Kibocsátó	Bayer Construct Zrt.
Kibocsátás vagy Kötvénykibocsátás	A Kötvények forgalomba hozatala az Információs Összeállítást is tartalmazó Információs Dokumentum alapján és azok feltételei szerint.
Kötvény	A jelen Kötvénykibocsátás során kibocsátandó névre szóló, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír. A kötvényben a kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb hozamát (a továbbiakban együtt: kamat), valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a pénzösszeget a kötvény mindenkori tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti.
Kötvény Megtérülés	A kötvény hozama egyrészt a kamat, másrészt az az ár, amit a kötvény árfolyamának fel-, illetve leértékelődéséből nyer a befektető. Azaz ha a kötvényt lejárat előtt értékesíti piaci áron, a megtérülése magasabb és alacsonyabb is lehet a kezdeti hozamelvárásnál. A tranzakciós költségeket le kell vonni a teljes megtérülésből.
Lejárat Előtti Visszavásárlási Ár	Jelenti a Kötvény névértékét (illetve annak az amortizálódásra tekintettel érintett részét) a lejárat előtti visszaváltási napig (de azt nem beleértve) felmerült kamatokkal együtt.
Lejárati nap	Az a nap, amelyen a Kötvények lejárttá és visszafizetendővé válnak.
Növekedési Kötvényprogram	A vállalatikötvény-piac likviditásának növelése érdekében az MNB 2019 július elsejétől elindította a Növekedési Kötvényprogramot (NKP). A program keretében a jegybank immáron 1550 milliárd forint keretösszegben nem pénzügyi vállalatok által kibocsátott, jó minősítéssel rendelkező kötvényeket, valamint vállalatokkal

	szemben fennálló hitelkövetelések fedezete mellett kibocsátott értékpapírokat vásárol.
Piacműködtető	Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BÉT)
Társaság	Bayer Construct Zrt.
Tpt. vagy Tőkepiaci törvény	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.
Vállalatcsoport	Bayer Construct Zrt. és leányvállalatai