



SunDell Estate Nyrt.

Egyedi Üzleti Jelentés

2022. évi üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2023. április 6.

Tartalomjegyzék

1.	Vezetőségj jelentés	3
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete	3
1.1.1.	Társaság leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)	3
1.1.2.	Vezető tisztségviselők	4
1.1.3.	A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége	6
1.2.	A Társaságnál 2022. évében lezajlott lényegesebb változások	9
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások	9
1.2.2.	Közgyűlések	12
1.2.3.	Tárgyidőszakot (2022.12.31.) követő további események	12
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása	12
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai	13
1.5.	Társaság tárgyidőszaki (2022.12.31.) eredmények, további kilátások és kihívások	14
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	17
2.	SunDell Estate Nyrt. 2022 december 31-ei időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai	18
2.1.	IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	18
2.2.	IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)	19

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Vállalkozás üzleti környezete

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban **Társaság**) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban **Tpt.**), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban **Szabályzat**), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban **PM rendelet**) alapján készítette és ezúton közzéteszi a 2022. évre vonatkozó éves üzleti jelentését.

A Társaságról további nyilvános információk, közte az Alapszabály, valamint hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (sundell.hu/befektetoknek/), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

1.1.1. Társaság leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesezés	Anyavállalat (SunDell Estate Nyrt.) részesezés
Alhambra 36 Invest Kft.	Ingatlan fejlesztés	Magyarország	Közvetlen	100%
Bryce 42 Invest Kft.	Ingatlan fejlesztés	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Ingatlan értékesítés	Magyarország	Közvetlen	100%
Grado Estate Zrt.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
L.B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Niobarbara Invest Kft.	Ingatlan fejlesztés	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Ingatlan értékesítés, bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
Sevilla 47 Invest Kft.	Ingatlan fejlesztés	Magyarország	Közvetlen	100%
Vendvidék Real Estate Kft.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%
XPDON Invest Zrt.	Ingatlan bérbeadás	Magyarország	Közvetlen	100%

* A CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-t és az L.B. Vetus Ingatlanforgalmazó Kft-t 2022.06.23-án, a Grado Estate Zrt-t 2022.11.16-án, a Vendvidék Real Estate Kft-t és a Niobarbara Invest Kft-t 2022.11.30-án, az XPDON Invest Zrt-t 2022.11.21-én vásárolta a Társaság.

A leányvállalatok csak a Társaság fő profiljához kapcsolódó tevékenységet végeznek.

1.1.2. Vezető tisztségviselők

A Társaságnál kétszintű társaságirányítási modell működik (Igazgatóság és Felügyelőbizottság). A Felügyelőbizottság ellenőrzi az Igazgatóság munkáját.

A Társaság ügyvezetését az igazgatóság tagjai látják el megbízási jogviszony alapján.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el a tisztségüket az Auditbizottság és a Felügyelőbizottság tagjai is.

1.1.2.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, hat tagból áll, jogait és feladatait testületként gyakorolja. Minden olyan kérdésben dönt, amely törvény vagy alapszabály felhatalmazás alapján nem a Közgyűlés (vagy esetleg más szerv) hatáskörébe tartozik. 2022.12.31-én az Igazgatóság hat tagja:

Piukovics András igazgatóság elnöke együttes képviseleti joggal

Piukovics András közgazdász, diplomáját az International Business School Business Studies szakán szerezte. 2015-től a PiuÉpítő Kft ügyvezetőjeként budapesti ingatlanfejlesztésekben projektkoordinátor, majd projektvezető. Piukovics András elsősorban kivitelezésirányítási és cash-flow szervezési feladatokat látott el. 2016-tól 2018-ig a Fogarasi Investment Kft ügyvezetője, irodaház bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozott. 2019-től a Társaság vezérigazgatójaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedett. 2020.06.22-től a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától az igazgatóság elnöke.

Piukovics Gábor, igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Piukovics Gábor 2015-től a PiuÉpítő Kft. alapító tagja, amely azóta főként budapesti lakóépület építési projektek lebonyolítója. 2016 óta a KoronaÉpítő Kft. alapítója és ügyvezetője számos lakópark építése során alvállalkozó, illetve főként budai kerületekben néhány lakásos társasházak kivitelezése során generálkivitelező. Jelenleg a műszaki terület mellett mindinkább a gazdasági, pénzügyi irányítást végzi. Diplomáját 2016-ban építő- és környezetmérnök szakon a glasgow-i Strathclyde University-n szerezte (Master of Engineering in Civil and Environmental Engineering okleveles építő- és környezetmérnök).

Michaletzky Márton igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners csapatához, jelenleg a cég partnere. Korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette, ezt megelőzően a Deloitte Pénzügyi Tanácsadás részlegén dolgozott tranzakciós tanácsadóként.

Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál és kockázati tőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Kun Róbert igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Kun Róbert 2002-ben oklevés építészmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen, 2010 és 2017 között ugyanitt mechatronikai tanulmányokat folytatott. 2015-től a PhoenArchitekt Kft. tagja, vezető tervezője és ügyvezetője is.

Nagy Attila igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Vegyész- és Biomérnöki Karán biomérnök szakon. 2009 és 2016 között a Honeywell Process Solutions-nél OTS folyamatirányítási projekt mérnökként dolgozott, majd vezető mérnök volt nemzetközi kőolaj finomítói beruházásoknál. 2015 és 2018 között a DakotaÉpítő Kft. ügyvezetőjeként kivitelezői oldalról fővárosi építőipari projektek szervezésével és irányításával foglalkozott. 2018 és 2019 között F.Lloyd Ingatlan Zrt. vezérigazgatójaként beruházói oldalról lakáscélú ingatlanfejlesztéseket menedzselte Budapesten. 2020 óta a SunDell igazgatóságának tagja.

MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt.

Az MFB Invest Zrt. az MFB Csoporthoz tartozó, zártkörűen működő részvénytársaság, amely közvetlen és közvetett módon állami tulajdonban van, nemzetgazdasági szempontból fontos és piaci jellegű tőkebefektetéseket eszközöl. Az MFB Invest Zrt.-t 2023. január 25. napi hatállyal Fülöp Gyula helyett Katona Bence Gergely képviseli a Társaság igazgatóságában.

1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság

A Társaság négy tagú felügyelőbizottsággal és négy tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára. 2022.12.31-én a tagok:

Uzsoki András (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Dr. Vetési Ágnes Nóra (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Béla Gyula (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

Dr. Balczó Barnabás (Felügyelőbizottsági és Auditbizottsági Tag)

1.1.2.3. Közgyűlés

A Közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve, feladatai közé tartozik például, de nem kizárólag, az Alapszabály megállapítása és módosítása, alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról.

1.1.3 A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége

A Társaság fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi.

A Társaság az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Társaság megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

A Társaság jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Társaság jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelyet, ha elmulaszt, kötbérfizetési kötelezettsége keletkezik a vevő felé, mellyel a birtokbaadással egy időben számolnak el.

A Társaság fő tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot. A 2020-as év második felében a bérbeadási portfólió kibővítésre került: a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlant hotel üzemeltetőnek adja bérbe, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adja bérbe. A bérbeadási portfólió további bővítését hajtotta végre 2022 második félévében a Társaság leányvállalatain keresztül: a Bartl János u. 2. szám alatti Paskal Garden Lakópark „A” és „B” épületeiben 11 db irodát és hozzá tartozó felszíni beállókat, valamint 12 db lakást és hozzátartozó teremgarázs gépkocsi beállóhelyeket ad bérbe, továbbá a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást ad bérbe, valamint a Fogarasi Business Center esetében irodákat ad bérbe.

Projektok összefoglalása:

Projekt neve	Építető	Lokáció	Összes lakásszám (db)	Könyv szerinti érték* (2022.12.31.)	Készültségi szint 2022.12.31.	Elkészült ingatlan hasznosítása
Elkészült projektek						
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	38 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	22 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	152	229 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Épülő projektek						
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	11.213 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. „A” és „B” épület 100%, „C” épület 80% felett	Értékesítési célú lakóingatlan
Budakeszi út villa épület	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)		640 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Meglévő villa épület felújítása zajlik.	Saját cél, örökségvédelmi engedély alapján irodák kialakítása

*Átadott projektek esetén (Paskal Rose I. Nerium Park, Levendula Park, a könyv szerinti érték alacsonyabb, hiszen a lakások, garázsok stb. jelentős része átadásra került)

Tervezett projektek						
Projekt neve	Tervezett építető	Lokáció	Könyv szerinti érték (2022.12.31)	Projekt állapot (2022.12.31)	Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása	
Budakeszi út fejlesztési telek	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)	1.709 millió Forint	Építési engedély még nem áll rendelkezésre.	Értékesítési célú lakóingatlan	

Bérbeadási tevékenység:

Mystery Hotel:

A Sundell Estate Nyrt. 2020. decemberében megvásárolta a 28670 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1064 Budapest Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt. A tranzakció egyrészt összhangban áll a Társaság azon középtávú üzleti stratégiai céljával, hogy tevékenységi körét diverzifikálja, és a lakóingatlan fejlesztés, valamint értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzék. A hotel 82 szobás az üzemeltető, egy független csoporton kívüli Kft., amely már korábban is bérelte a hotelt. Felek a bérleti szerződést 2022. decemberében újra tárgyalták és 2023.01.01. hatállyal fix EUR devizanemben határozták meg a bérleti díjat és a lejáratát további 10 évre, 2032.12.31-ig határozták meg, melyből bővebben a 3.6 és 4.1 fejezetekben találhatóak részletek.

Egyéb kiegészítések

Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet.

Környezetvédelem

A Társaság a mindenkor érvényben lévő jogszabályok betartása mellett végzi ingatlanfejlesztési tevékenységét. Előremutató hozzáállással és a piaci trendekkel összhangban, a folyamatban lévő, illetve a tervezett projekteknél, a Társaság kiemelt figyelmet fordít energiahatékony épületek létrehozására.

Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság építkezéseiben betartatja a munkavédelemmel kapcsolatos előírásokat. A Társaság méretére tekintettel jelenleg nem rendelkezik külön foglalkoztatás- és sokszínűségi politikával, ugyanakkor biztosítja a szakmai sokszínűséget és a munkavállalók megtartását. Továbbá, a Társaság ellenez mindenfajta munkahelyi diszkriminációt.

Részvényinformációk

A Társaság azonos jogokat biztosító, dematerializált törzsrészvényekkel rendelkezik, részesedések átruházására vonatkozó korlátozás nincs. 2022.12.31-én az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.432.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2021.12.31.	2022.12.31
GOPD Nyrt.	52,30%	46,04%
MFB Invest Zrt.	0%	11,48%
Copa Carpa Kft.	10,46%	8,73%
MEQHLYN Kft.	10,46%	8,73%
Saját részvény állomány	9,62%	0%
További közkézhányad	17,15%	25,02%
(Közkezhányadból MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós		
Magántőkealap)	(0%)	(4,97%)
	100%	100%

1.2. A Társaságnál 2022. évben lezajlott lényegesebb változások

1.2.1. Legfontosabb lényegi változások

- A Társaság 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap (MFB VBTM) és az MFB Invest Zrt. (MFBI) Társaságot érintő tervezett befektetésére a Társaság által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészvények jegyzése útján kerülhet sor.

- A Társaság az alaptőkéjének új törzsrészvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- A Társaság közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új törzsrészvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részvények átvételére, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a Társaság részére.
- A Társaság március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 ezer forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén a következők szerint: i) az MFB VBTM 71.100 db kibocsátandó részvény átvételét, 2.701,8 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta; ii) az MFBI

165.900 db kibocsátandó részvény átvételét, 6.304,2 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta. A szerződés aláírásával a GOPD Nyrt. vállalta, hogy 2022. június 30. napjáig 1.510 db, majd az azt követő években az adott év június 30. napjáig, évente további 6.043 db, a Társaság alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, az MFBI tulajdonába kerülő új részvényt vásárol az MFBI-tól. A szerződés alapján a GOPD Nyrt.-t a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 2. (második) év utolsó napjától a befektetők által a befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év utolsó napjáig terjedő időtartamon belül gyakorolható vételi jog illeti meg a befektetőkkel szemben, a Társaság alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában. A befektetőket a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év utolsó napját követő naptól gyakorolható eladási jog illeti meg a GOPD Nyrt.-vel szemben, a Társaság alaptőke-emelés keretében kibocsátandó, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában. Az MFBI a szerződés megkötésétől annak megszűnéséig jogosult 1-1 (egy-egy) főt delegálni a Társaság igazgatóságába, valamint felügyelőbizottságába. A Társaság a befektetésből befolyó teljes összeget a megvalósítani tervezett jövőbeli projektek finanszírozásának biztosítására kívánja fordítani.

- o Az MFBI és az MFB VBTM 2022. április 5-én nyilatkozatában vállalta a Társaság alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, szerződés szerinti összesen 237.000 db új részvény átvételét, valamint azok kibocsátási értékének 2022. április 20. napjáig történő megfizetését.
- o 2022. június 2. napján sikeresen lezárult a HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénytörzsrészesítés kibocsátandó 237.000 db, azaz névre szóló, dematerializált törzsrészvény keletkeztetése, mely következtében a Társaság tőzsdei kereskedésbe bevezetett törzsrészvényeinek teljes mennyisége 1.432.000 db-ra nőtt.

- A Társaság a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59.000 db törzsrészvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság által tulajdonolt saját részvények összmennyisége: 56 000 db. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db törzsrészvényt értékesített. Ezt követően a Társaság által tulajdonolt saját részvények összmennyisége: 0 db.

- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

- 2022. június 22-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő hivatalos közjuttatásában jelentette be, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2020. év negyedik negyedévében kibocsátott kötvények, valamint a Társaság által a 2021. év harmadik negyedévében kibocsátott zöld kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH felülvizsgálati jelentésében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.

- A Társaság két új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A Társaság ezzel megszerezte leányvállalatainak keresztül a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m² alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m² alapterületű ingatlant.

- A Társaság 2022. június 27-én elfogadta és nyilvánosságra hozta a 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.

- A Társaság igazgatósága 2022. október 25-én határozott új projektek megvásárlásáról:

- A Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan megvételéről való döntéssel a Társaság a Budakeszi út projektet alapozta meg, ahol 24 luxuslakás építését tervezi a telekre, emellett a villaépületet saját célra vásárolta meg, melyben irodákat tervez kialakítani. A GOPD Nyrt.-vel, mint eladóval 2022. október 27-én kötött adásvételi szerződést, amellyel megvásárolta a műemléki védelem alatt álló ingatlant. Az ingatlan kapcsán elővásárlási joggal rendelkező harmadik személy elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatának hiányában 2022. december 9. napján hatályba lépett a megkötött adásvételi szerződés.
- A Grado Estate Zrt. megvásárlásával az Erzsébet királyné útja projekt megvételéről döntött. A SunDell lakópark épület létrehozását szeretné megvalósítani, amely lakásokat bérbeadási céllal tervez fejleszteni. A Társaság 2022. október 27-én kötött adásvételi szerződést a GOPD Nyrt.-vel és a Schweidel Investment Kft.-vel, mellyel megvásárolta a Grado Estate Zrt. alaptőkéjének 100%-át megtestesítő 1.000.000 db, azaz egymillió darab, HU0000179072 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1.000,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált tőzsrészcsekket.
- Az XPDON Zrt. megvásárlásával a céltársaság által tulajdonolt 31373/20/A hrsz-on nyilvántartott, 1141 Budapest, XIV. kerület, Szugló utca 125/G szám alatti ingatlant szerezte meg a Társaság. Az ingatlan 21 elkészült lakást tartalmaz, amelyek 2022.12.31-i időpontra tekintve mind bérbe vannak adva.

- 2022. október 25-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2020. év negyedik negyedévében kibocsátott kötvények, valamint a Társaság által a 2021. év harmadik negyedévében kibocsátott zöld kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.

- Az Társaság Niobarbara Invest Kft. néven alapított leányvállalatot 2022. november 14-én, melynek főtevékenysége Épületépítési projekt szervezése. Az új leányvállalat cégbírósági bejegyzését a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2022. december 6-án rendelte el.

- A Társaság 2022. november 30. napján kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a Vendvidék Real Estate Kft.-t. Az Társaság részesedésszerzését megelőzően megkötött ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak teljesülését követően a Társaság 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentgotthárd, belterület 1614/7 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 7 ha 5990 m2 alapterületű, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2022.03.21	Alaptőke-emelés új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával, erre tekintettel döntés a Társaság alapszabályának módosításáról
2022.04.28	2021.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2021.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2021. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Március 29-én létrejött befektetési és szindikátusi szerződés utólagos közgyűlési jóváhagyása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2022.07.19	A Társaság alapszabályának igazgatóságról szóló fejezetének módosítása; szavazás módosított javadalmazási politikáról; új igazgatósági tag, új felügyelőbizottsági tag, új auditbizottsági tag megválasztása és döntés a díjazás megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2022.10.12	A Társaság alapszabályának igazgatóságról szóló fejezetének módosítása; Felügyelőbizottsági tag választásáról szóló döntés visszavonása, új felügyelőbizottsági tag választása, a Társaság könyvvizsgálataért személyében felelős új könyvvizsgáló kijelölése, ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása; Igazgatósági tagok és felügyelőbizottsági tagok díjazásának módosítása

1.2.3 Tárgydőszakot (2022.12.31.) követő további események

- 2023. február 18-án az Alhambra 36 Invest Kft., a Csoport egyik projektársasága birtokba vette a Gömb utcai, 27509 helyrajzi számon nyilvántartott telket, amely a Hajdú utca projekthez kapcsolódik.
- A Társaság március 9-i közgyűlése megszavazta Dr. Balczó Barnabás felügyelőbizottsági tag visszahívását, Buda Sándor új felügyelőbizottsági taggá választását, döntött a díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosításáról.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése. A Társaság célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával.

A Társaság fontosnak tartja a stabil alvállalkozói kör fenntartását, ezáltal kihasználva a gazdaságos ipari technológiák nyújtotta versenyelőnyöket.

A Társaság saját megítélése és piacismerete alapján úgy látja, hogy versenytársaival szemben piaci helyzetére két fő faktor bír hatással: a lokáció és az alvállalkozói kör.

A Társaság saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik.

A Társaság kipróbált, stabil alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkezik, következésképpen, a Társaság vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A Társaság folyamatban lévő projektjei közül több megfelel a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak. Ebben a helyzetben kiemelt hangsúlyt kapott 2021. második félévében és 2022. első félévében, hogy a Társaság támogatni tudta a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

A Társaság működése során az alább felsorolt főbb kockázatokat azonosította. Ezeket a Társaság vezetése fokozott figyelemmel követi, az ezen tényezőkben történő jelentős változás hatására, szükség esetén, további intézkedések meghozataláról dönt.

Főbb kockázatok

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: Az Anyavállalat SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. Az Anyavállalat 2020.07.31-i fordulónappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. A 2022.12.31-i konszolidált pénzügyi kimutatások alapján a Társaság a SZIT kritériumoknak megfelelt, mindkét mutatószám teljesült. Az ingatlan vagyon / Mérlegfőösszeg mutató 70% felett teljesült, az idegen forrás / ingatlan vagyon mutató pedig 65% alatt maradt.

Munkaerőhiány: az általános munkaerőhiány zavart okozhat az alvállalkozók működésében, melyre az építőiparban már jelenleg is számos példa van. A Társaság támogatja alvállalkozóit abban, hogy a megfelelő munkaerőt elérjék.

Covid19: A Covid19 világjárvány következményeként 2020 tavaszán a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A harmadik és azt követő hullámoknak már nem volt jelentős hatása. A vakcinafejlesztéseknek, a növekvő átoltottságnak köszönhetően a Társaság bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelyiségek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban.

Kereslet alakulása: A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába. A 2020-as évben a 27%-os ÁFA kulcs visszavetette az érdeklődést az újjépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újjépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után. Az 5%-os ÁFA-t 2022-ben meghosszabbították 2024 év végéig megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. A 2021. október 4-én indított, 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkező, Magyar Nemzeti Bank (MNB) által támogatott lakossági NHP Zöld Otthon Program keretrendszerben a vevők kedvezményes, évi max. 2,5% kamattal rendelkező, max. 70 millió forint hitelhez juthatnak, ez érezhetően növelte a keresletet a piacon az

energiahatékony, új lakások irányába. A keretet 2022. április 5-én 100 milliárd forinttal bővítette az MNB, a keret kimerülése utánra hosszú távú célkitűzésként jelölte meg az energiahatékony új lakásokra való átmenetet. Mivel a Társaság által megépített ingatlanok energiahatékonysága megfelel ennek a keretrendszernek, így ki tudja elégíteni a vevői igényeket.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, kiemelkedően 2022 első félévében. Az ELTINGA lakáspiaci elemző cég szerint 2022. első félévében az újépítésű lakások négyzetméterára átlagosan 16%-kal volt több az egy évvel korábbi értékhez képest. Továbbra is jelentős eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein: drágább budai és belső-pesti kerületek és olcsóbb külső kerületek, azonban a külső-pesti területek árának növekedése 2022 első félévében jelentősebb volt a belső pesti területekhez képest. A szabad lakások kínálatának jelentős csökkenését eredményezte az elmúlt időszak jelentős lakáseladási száma a kínálat növekedéséhez mérten, emellett a lakások 78%-a esetében nőtt a kínálati ár 2022 második negyedévében. Az MNB 2022 novemberében kiadott lakáspiaci jelentése szerint 2022 második negyedévében a korábbi évhez képest 24,8%-kal nőttek a lakásárak, mely növekedés a harmadik negyedévben jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. A lakáspiaci trend változását a harmadik negyedévben emellett a csökkenő tranzakciószám is jelezte, a lakáspiaci adásvételek száma az MNB szerint éves alapon 22,6 %-kal csökkent.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiaci kereslet hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése miatt drágábban elérhetők a piacon a lakáshitelek, az MNB által előre jelzett magas inflációs várakozások is kockázatot jelentenek. Amennyiben a Zöld Otthon Hitel forrás kerete nem kerül további bővítésre, vagy nem lesz alternatív zöld finanszírozási forrás a piacon a vevők számára, a magasabb kamatok következtében csökkenhet a kereslet.

Pénzügyi kockázatok: A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatlábkockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2023-as évben a két kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek. A fizetendő kamat a Társaság számára nem okoz likviditási gondot. A Társaságnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

Erőforrások

Alvállalkozói kör: A Társaság alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A Társaság stabil, bejáratott alvállalkozói körrel dolgozik együtt, akik megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek, így a Társaság vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

1.5. Társaság tárgyidőszaki (2022.12.31.) eredmények, további kilátások és kihívások

2022-es év bemutatása

A Társaság a 2021-es év eredményeire építve folytatta tovább 2022-ben a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a

Covid19 világvárvány okozta mindennapi nehézségekről, az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról, az emelkedő inflációs és alapkamati környezetről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör). 2022-ben folytatódtak a Paskal Garden „A” épületének lakás átadásai, továbbá elkészült a „B” épület is, 2022. decemberében itt is elkezdődött az átadás. A Paskal Garden „C” épületének építkezése is haladt tovább. A Társaság a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. részéről 9,006 milliárd forint tőkét vont be alaptőke-emeléssel történő új részvények kibocsátásával. A tőkebevonás eredményeként a Társaság új telkeket tud megvásárolni, a projektek kivitelezését gyorsabban tudja megvalósítani.

Az ingatlanfejlesztési tevékenységet további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti a Társaság leányvállalatokon keresztül, így 2022 második félévében megvásárolta az XPDON Zrt-t és Fogarasi Business Center-t kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve, bővítve.

Jövőbeli kilátások, kihívások

Összességében a Társaság továbbra is egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét: kihasználva az építési telkek egyedülálló lokációit, magas minőségű ingatlanokat fejleszt a vevői számára.

A 2023-es üzleti évben és ezt követően, a Projektek összefoglaló táblázatában szereplő, folyamatban lévő projektek építésére, azok befejezésére fókuszál a Társaság, valamint aktívan keresi a lehetőségeket további, jövőbeli projektek megvalósítására.

A Társaság mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

Az összevont adatok alapján a Társaság befektetett eszközei között, a befektetési célú ingatlanok között szerepel a Mystery Hotel, melyet bérbeadási céllal tart. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal.

A Társaság tőkehelyzete stabil és rendezett.

Külső finanszírozást tekintve a Társaság kettő, az MNB által támogatott NKP kötvényprogramban kibocsátott kötvénnyel rendelkezik. A 2020-ban kibocsátott 11 milliárd forint névértékű SunDell 2030/A kötvény mellett 2021-ben sikeresen vont be a Társaság további 5,5 milliárd forint névértéken zöld kötvényből származó forrást (SunDell 2031/A kötvény). A zöld kötvényhez kapcsolódó elvárás, hogy a Társaság olyan projekteket valósítson meg, amely több területen hozzájárul energiahatékonysági és egyéb zöld megoldásokhoz (zöld épületek, energiahatékonyság, megújuló energia, tiszta közlekedés). A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák.

További jelentős tételt képeznek forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). Tekintettel arra, hogy a Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületei még nem kerültek teljesen átadásra, illetve a „C” épület még épül, a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az épületek elkészülnek és az ingatlanok átadásra kerülnek.

A Társaság eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A Budapest XIII. kerület Petneházy utcában 2019-ben felépített Nerium Park 186 lakásos társasház szintén még nem értékesített ingatlanjai (egy lakás, és több egyéb ingatlan), valamint a Budapest XIV. kerület Szugló utca 125/F-G 2020-ban felépített Paskal

Rose Lakópark még nem értékesített ingatlanjai, illetve a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület, valamint a 2022. decemberében elkészült „B” épület ingatlanai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A Társaság a 2022-es évben a lakóparkok fejlesztéséhez/értékesítéséhez kapcsolódóan 14,3 milliárd Ft, míg ingatlan bérbeadás területen 0,25 milliárd Ft árbevételt realizált.

Költségei és ráfordításai a Társaság működésének általános költségei és egyéb ráfordításai mellett az építkezések költségeiből- melyre alvállalkozót vesz igénybe így ez a költség az igénybe vett szolgáltatások között jelenik meg -, helyi adó kötelezettségekből és a vevők felé fizetendő kötelezettségekből származik. Az igénybe vett szolgáltatások értéke a magas költség tétel (3.990.033 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. Az eladott áruk beszerzési értéke (1.270.632 eFt) leginkább a Paskal Garden Lakópark ingatlan „A” és „B” épület átadásából áll (az áruk között kimutatott telek értéke a projekt átadásával arányosan kerül kivezetésre). A Paskal Garden Lakópark „C” épületeinek építkezése folytatódik. Az anyagköltség (9.947 eFt) többnyire az épülő projektek, még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban eredményt csökkentő tétel volt a befektetési célú ingatlanok vesztesége, 541.642 eFt értékben, ami a Mystery Hotel értékelési veszteségéből adódik.

A Társaság a tárgyévben nyereséges, eredménye 1.569.808 eFt.

Covid19 világjárvány - speciális kiegészítés

A SunDell Estate Nyrt. a Covid19 világjárvány kapcsán – a negatív hatások csökkentése céljából – megtette és folyamatosan megteszi a szükséges és lehetséges intézkedéseket mind az alvállalkozók biztonságos munkakörnyezetének, mind a folyamatos és biztonságos működés biztosítása érdekében. A Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Vagyoni helyzetre jellemző mutatók (%) és főbb adatok (ezer Ft-ban):

Mutató megnevezése	Képlet	2021.12.31	2022.12.31
Ingatlan vagyón	Befektetési célú ingatlanok + Saját használatú ingatlanok + Készletek	25.083.117	20.435.866
Idegen forrás/Ingatlan vagyón	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Saját használatú ingatlanok + Készletek)	136,1%	153,8%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	43,5%	45,1%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	46,5%	29,9%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	143,4%	69,4%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	16,0%	0,76%
Mutató megnevezése	Képlet	2021.12.31	2022.12.31
Adózott eredmény	Adózott eredmény	1.468.559	1.569.808
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	10.150.005	14.210.311
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	14,5%	11,0%

Forrás: Menedzsment számítások

2. SunDell Estate Nyrt. 2022 december 31-ei időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai

2.1. IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök		
Immateriális javak	600	5.777
Tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot is)	3.237	642.943
Befektetési célú ingatlanok	7.126.568	6.584.926
Részesedések	11.486.844	17.656.138
Hosszú lejáratú egyéb követelések	1.317.877	-
Éven túli eszközök összesen	19.935.126	24.889.784
Forgóeszközök		
Készletek	17.956.549	13.210.940
Vevői követelések	18.799	1.017.234
Lízing követelések	163.432	235.074
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5.383.667	15.221.025
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	287.442	467.897
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2.053.050	113.752
Tényleges adókövetelés	33	33
Forgóeszközök összesen	25.862.972	30.265.955
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	45.798.098	55.155.739
Saját tőke		
Jegyzett tőke	119.500	143.200
Tőketartalék	9.207.683	17.759.683
Eredménytartalék	4.911.125	5.814.671
Visszavásárolt saját részvény	-2.581.380	-
Saját tőke összesen	11.656.928	23.717.554
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	15.560.581	15.462.159
Szerződéses kötelezettségek	4.581.127	-
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.155.404	1.012.752
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	21.297.112	16.474.911
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	200.000	934.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	14.757	468.336
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	5.195.887	3.480.828
Szerződéses kötelezettségek	5.158.588	9.746.384
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2.274.826	333.726
Tényleges adókötelezettség	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	12.844.058	14.963.274
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN	45.798.098	55.155.739

2.2. IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2021.12.31-én végződő üzleti év	2022.12.31-én végződő üzleti év
Értékesítés nettó árbevétele (+)	10.150.005	14.210.311
Egyéb bevételek (+)	7.601	172.141
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	-819.978	-5.838.688
Anyagköltségek (-)	995.687	9.947
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	2.906.245	3.990.033
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.044.896	1.270.632
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	37.483	41.926
Személyi jellegű ráfordítások (-)	95.642	200.484
Értékcsökkenési és amortizáció leírás (-)	2.898	3.809
Egyéb ráfordítások (-)	162.496	102.064
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	430.568	-541.642
Működési eredmény	1.522.849	2.383.227
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	-	304.543
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	54.290	1.117.962
Pénzügyi műveletek eredménye	-54.290	-813.419
Adózás előtti nyereség	1.468.559	1.569.808
Adófizetési kötelezettség (-)	-	-
Adózott eredmény	1.468.559	1.569.808
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1.468.559	1.569.808
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.195.000	1.370.964
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)		
<i>Alap (Ft)</i>	1.229	1.145
<i>Hígított (Ft)</i>	1.229	1.145