

12278648-6820-113-01
Statisztikai számjel

01-09-663791
Cégjegyzékszám

CPI Hungary Investments Kft.

a vállalkozás megnevezése

1139 Budapest, Váci út 99-105 Balance Hall. 6. em.

a vállalkozás székhelye

2023. január 1 - 2023. december 31.

A beszámoló időszaka

Éves beszámoló

Keltezés: 2024. május 28.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Tételszám	A tétel megnevezése	Előző időszak	Tárgyidőszak
a	b	c	d
1	A. Befektetett eszközök (I.+II.+III. sor)	43 408 480	46 654 153
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	3. Vagyoni értékű jogok	0	0
6	4. Szellemi termékek	0	0
7	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	12 891 727	14 020 668
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 125 650	972 810
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	47 687	110 842
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22 781	8 965
14	4. Tenyészállatok	0	0
15	5. Beruházások, felújítások	22 320	1 151 695
16	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	11 673 289	11 776 356
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	30 516 753	32 633 485
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	30 516 753	32 633 485
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23	5. Egyéb tartós részesedés	0	0
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sorok)	3 030 122	1 159 885
30	I. KÉSZLETEK	0	0
31	1. Anyagok	0	0
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
33	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
34	4. Késztermékek	0	0
35	5. Áruk	0	0
36	6. Készletekre adott előlegek	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK	3 029 820	1 159 583
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	116 859	112 201
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 912 723	919 281
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
42	5. Váltókövetelések	0	0
43	6. Egyéb követelések	238	128 101
44	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49	3. Egyéb részesedés	0	0
50	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
51	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	302	302
54	1. Pénztár, csekkek	302	302
55	2. Bankbetétek	0	0
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	108 055	147 052
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 815	62 953
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	101 240	84 099
59	3. Halasztott ráfordítások	0	0
60	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN (1.+29.+56. sor)	46 546 657	47 961 090

Keltezés: 2024. május 28.


 a vállalkozás vezetője (képviselője)

Tételszám	A tétel megnevezése	Előző időszak	Tárgyidőszak
a	b	c	d
61	D. Saját tőke (I-VII. sorok)	14 864 564	15 895 464
62	I. JEGYZETT TŐKE	553 000	553 000
63	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
65	III. TŐKETARTALÉK	0	0
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	774 446	704 216
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 106 230	1 934 059
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	11 673 289	11 776 356
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	11 673 289	11 776 356
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	757 599	927 833
72	E. Céltartalékok	0	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
75	3. Egyéb céltartalék	0	0
76	F. Kötelezettségek (I+II+III. sorok)	30 511 510	30 794 760
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	30 353 505	30 417 199
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
84	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	30 000 000	30 000 000
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
88	6. Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
89	7. Tartós kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
90	8. Tartós kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	353 505	417 199
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	158 005	377 561
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
94	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
95	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
96	3. Vevőktől kapott előlegek	0	0
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	60 041	349 944
98	5. Váltótartozások	0	0
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 006	14 849
100	7. Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	0	0
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	95 958	12 768
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 170 583	1 270 866
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	810 082	887 294
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	360 501	383 572
108	3. Halasztott bevételek	0	0
109	FORRASOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	46 546 657	47 961 090

Keltezés: 2024. május 28.


 a vállalkozás vezetője (képviselője)

CPI Hungary Investments Kft.
 Éves beszámoló
 EREDMÉNYKIMUTATÁSA
 (összköltség eljárással)

2023. december 31.
 adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző időszak	Tárgyidőszak
a	b	c	d
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 399 622	2 324 939
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	1 399 622	2 324 939
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+3.+4.)	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	7 215	519
III./ b.	- ebből visszaírt értékesítés	5	0
5.	Anyagköltség	0	180
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	112 264	109 488
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 964	20 038
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	459 538	1 104 238
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	592 766	1 233 944
10.	Béreköltség	0	0
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 734	1 208
12.	Bérráulékok	586	1 823
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	2 320	3 031
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	203 437	205 671
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	26 509	37 811
VII.b.	- ebből értékesítés	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	581 805	845 001
13.	Kapott (járó)osztalék és részesedés	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pü-i eszközökből (értékp., kölcsönökből) származó bevételek, árf.nyereségek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	723 731	820 623
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	723 731	820 623
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	193 728	71 325
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	917 459	891 948
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19.	Befektetett pü-i eszközökből (értékp., kölcsönökből) származó ráford., árfolyamveszt.	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	676 702	691 947
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 702	16 947
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	15 092	112 060
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	691 794	804 007
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	225 665	87 941
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	807 470	932 942
X.	Adófizetési kötelezettség	49 871	5 109
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	757 599	927 833

Keltezés: 2024. május 28.


 a vállalkozás vezetője (képviselője)

12278648-6820-113-01
Statistical code

01-09-663791
Company registration number

CPI Hungary Investments Kft. name of the company

1139 Budapest, Váci út 99-105 Balance Hall. 6. em. seat of the company

1 January 2023 - 31 December 2023 period of the report

Annual Report

Date: 28 May 2024



Manager of the Company

Item nr a	Item name b	Previous period c	Current period d
1	A. Fixed assets	43 408 480	46 654 153
2	I. Intangible assets	0	0
3	Capitalised value of formation/ restructuring expenses	0	0
4	Capitalised value of research and development	0	0
5	Concessions, licenses and similar rights	0	0
6	Intellectual property products	0	0
7	Goodwill	0	0
8	Advances and payments on account in respect of tangible assets	0	0
9	Adjusted value of intangible assets	0	0
10	II. Tangible assets	12 891 727	14 020 668
11	Land and buildings and rights to immovables	1 125 650	972 810
12	Plant and machinery, vehicles	47 687	110 842
13	Other fixtures and fittings, tools and equipment, vehicles	22 781	8 965
14	Breeding stock	0	0
15	Assets in the course of construction	22 320	1 151 695
16	Payments on account and tangible assets in the course of construction	0	0
17	Adjusted value of tangible assets	11 673 289	11 776 356
18	III. Financial investments	30 516 753	32 633 485
19	Long-term participations in affiliated companies	0	0
20	Long-term loans to affiliated companies	30 516 753	32 633 485
21	Long-term major participating interests	0	0
22	Long-term loans to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
23	Other long-term participations	0	0
24	Long-term loans to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
25	Other long-term loans	0	0
26	Long-term debt securities	0	0
27	Adjusted value of financial investments	0	0
28	Value margin of financial investments	0	0
29	B. Current assets	3 030 122	1 159 885
30	I. Stocks	0	0
31	Raw materials and consumables	0	0
32	Work in progress and intermediate goods	0	0
33	Rearing animals, hogs and other livestock	0	0
34	Finished products	0	0
35	Goods	0	0
36	Payments on account for inventories	0	0
37	II. Debtors	3 029 820	1 159 583
38	Trade debtors	116 859	112 201
39	Amounts owed by affiliated companies	2 912 723	919 281
40	Amounts owed by comp. with which the comp. is linked by virtue of major participating int.	0	0
41	Receivables from other companies linked by virtue of participating interests	0	0
42	Notes receivable	0	0
43	Other debtors	238	128 101
44	Valuation margin of receivables	0	0
45	Valuation margin of derivative instruments	0	0
46	III Securities	0	0
47	Share in affiliated companies	0	0
48	Major participating interests	0	0
49	Other participating interests	0	0
50	Own shares and own partnership shares	0	0
51	Debt securities held for trading	0	0
52	Valuation margin of securities	0	0
53	IV. Cash at bank and in hand	302	302
54	Cash in hand, checks	302	302
55	Cash at bank	0	0
56	C. Accrued and deferred assets	108 055	147 052
57	Accrued income	6 815	62 953
58	Accrued expenses	101 240	84 099
59	Deferred expenses	0	0
60	TOTAL ASSETS	46 546 657	47 961 090

Keltezés: 28 May 2024


Manager of the Company

Item nr a	Item name b	Previous period c	Current period d
61	D. Equity	14 864 564	15 895 464
62	I. Subscribed capital	553 000	553 000
63	Showing separately: ownership shares repurchased at nominal value	0	0
64	II. Subscribed capital unpaid (-)	0	0
65	III Capital reserve	0	0
66	IV. Retained earnings	774 446	704 216
67	V. Tied-up reserve	1 106 230	1 934 059
68	VI. Revaluation reserve	11 673 289	11 776 356
69	1. Valuation reserve for adjustments	11 673 289	11 776 356
70	2. Fair value reserve	0	0
71	VII. Profit or loss for the year	757 599	927 833
72	E. Provisions	0	0
73	Provision for contingent liabilities	0	0
74	Provisions for future expenses	0	0
75	Other provisions	0	0
76	F. Liabilities	30 511 510	30 794 760
77	I. Subordinated liabilities	0	0
78	Subordinated liabilities to affiliated companies	0	0
79	Subordinated liabilities to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
80	Subordinated liabilities to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
81	Subordinated liabilities to other economic entities	0	0
82	II. Long-term liabilities	30 353 505	30 417 199
83	Long-term loans	0	0
84	Convertible and equity bonds	0	0
85	Debenture loans	30 000 000	30 000 000
86	Investment and development credits	0	0
87	Other long-term credits	0	0
88	Long-term liabilities to affiliated companies	0	0
89	Long-term liabilities to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
90	Long-term liabilities to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
91	Other long-term liabilities	353 505	417 199
92	III Current liabilities	158 005	377 561
93	Short-term loans	0	0
94	Showing separately: convertible or equity bonds	0	0
95	Short-term credits	0	0
96	Advances received from customers	0	0
97	Trade creditors	60 041	349 944
98	Bills payable	0	0
99	Short-term liabilities to affiliated companies	2 006	14 849
100	Short-term liabilities to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
101	Short-term liabilities to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
102	Other short-term liabilities	95 958	12 768
103	Valuation margin of liabilities	0	0
104	Valuation margin of derivative instruments	0	0
105	G. Accruals and deferred income	1 170 583	1 270 866
106	Accrued and deferred income	810 082	887 294
107	Deferred costs and expenses	360 501	383 572
108	Deferred income	0	0
109	TOTAL LIABILITIES	46 546 657	47 961 090

Keltetés: 28 May 2024


Manager of the Company

CPI Hungary Investments Kft.
Annual Report
Profit and Loss Statement (with total cost method)

31 December 2023
THUF

Item nr a	Item name b	Previous period c	Current period d
1.	Net domestic sales	1 399 622	2 324 939
2.	Net external sales	0	0
I.	Total net sales (01+02)	1 399 622	2 324 939
3.	Variation in stocks of finished goods and in work in progress	0	0
4.	Own work capitalized	0	0
II.	Work performed by the company for its own purposes and capitalized (+03+04)	0	0
III.	Other income	7 215	519
III./ b.	<i>Show separately: impairment loss reserved</i>	5	0
5.	Raw materials and consumables	0	180
6.	Value of services consumed	112 264	109 488
7.	Cost of other services	20 964	20 038
8.	Cost of goods sold	0	0
9.	Value of services sold (mediated)	459 538	1 104 238
IV.	Material costs (05+06+07+08+09)	592 766	1 233 944
10.	Wages and salaries	0	0
11.	Other employee benefits	1 734	1 208
12.	Contributions on wages and salaries	586	1 823
V.	Staff costs (10+11+12)	2 320	3 031
VI.	Depreciation	203 437	205 671
VII.	Other operating charges	26 509	37 811
VII.b.	<i>Showing separately: impairment loss</i>	0	0
A.	Result of operating activities (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII)	581 805	845 001
13.	Dividends and profit-sharing receivable	0	0
13/b.	<i>Showing separately: from affiliated companies</i>	0	0
14.	Income from participating interests, capital gains	0	0
14/b.	<i>Showing separately: from affiliated companies</i>	0	0
15.	Income from financial investments (equity shares, loans), capital gains	0	0
15/b.	<i>Showing separately: from affiliated companies</i>	0	0
16.	Other interest receivable and similar income	723 731	820 623
16/b.	<i>Show separately: from affiliated companies</i>	723 731	820 623
17.	Other income from financial transactions	193 728	71 325
17/a.	<i>Show separately: valuation margin</i>	0	0
VIII.	Income from financial transactions (13+14+15+16+17)	917 459	891 948
18.	Expenses and losses on participating interests	0	0
18/b.	<i>Show separately: to affiliated companies</i>	0	0
19.	Expenses on financial investments (equity shares, loans), losses	0	0
19/b.	<i>Show separately: to affiliated companies</i>	0	0
20.	Interest (paid) payable and similar charges	676 702	691 947
20/b.	<i>Show separately: to affiliated companies</i>	1 702	16 947
21.	Losses on shares, securities, long-term loans and bank deposits	0	0
22.	Other expenses on financial transactions	15 092	112 060
22/a.	<i>Show separately: valuation margin</i>	0	0
IX.	Expenses on financial transactions (18+19+20+21+22)	691 794	804 007
B.	Profit or loss from financial transactions (VIII.-IX.)	225 665	87 941
C.	Profit or loss on before tax (+-A.+-B.)	807 470	932 942
X.	Tax expense	49 871	5 109
D.	Profit after tax (+-C.-X.)	757 599	927 833

Keltezés: 28 May 2024


Manager of the Company

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A CPI Hungary Investments Kft.
2023.évi éves beszámolójához

Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99-105 Balance Hall. 6. em.

Céggjegyzékszám: 01-09-663791

A beszámolót összeállító személy (regisztrációs szám): Vámosi Nikolett 190446

A beszámolót összeállító személy lakcíme: 2111 Szada, Fenyő utca 9.

Céggjegyzésre jogosultak: Zdenek Havelka
CZ 118 00 Praha 1, Loretánská 106/23, Hradcany

Pavel Mechura
CZ 46008 Liberec, Tálínská 689.

Tomas Salajka
CZ 160 00 Prága 6, Charlese de Gaulla 538/7, Bubeneč

A beszámoló aláírására kötelezett meghatalmazottak: Pók Tamás és Gereben Máttyás

A beszámoló aláírására kötelezettek lakcíme: Pók Tamás (1037 Budapest, Medvehagyma u. 8/A.)
Gereben Máttyás (1028 Budapest, Piszke u. 48.)

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett a számviteli törvény alapján

A könyvvizsgálat éves díja: 9 586 EUR

Könyvvizsgáló cég neve: Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Könyvvizsgáló cég címe: 1132 Budapest, Váci út 20.

Könyvvizsgáló cég regisztrációs száma: 001165

A bejegyzett könyvvizsgáló neve: Dr. Hruby Attila

Igazolvány száma: 007118

A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott.

A cég tevékenységének rövid ismertetése:

A Társaság projekt céggként működik és ennek megfelelően 1998-ban egy telekingatlant vásárolt Budapest, XIII. Váci út 30. alatt, irodaház-építés céljából. A Társaság 2000-ben megvásárolta a Budapest, XIII. Kresz Géza u. 37/C. sz. alatti ingatlant további ingatlanfejlesztési célok érdekében. A két ingatlan összevonásra került, 2004 folyamán megkapta a cég az építési engedélyt és 2007-ben az irodaház átadásra került. Az iroda bruttó bérbeadható területe 12,906 nm. 2018-ban a tulajdonosi kör megváltozott és a vállalat végső tulajdonosa a Czech Property Investments s.a. lett. A Társaság 2015. április 1-én nevet változtatott BCP Ingatlanfejlesztő Kft-ről BC 30 Property Kft-re, majd 2020. június 15-én CPI Hungary Investments Kft-re. Főtevékenysége 6820 '08-Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A társaság 100%-os tulajdonosa a Czech Property Investments a.s. (Címe: CZ-110 Prága 1, Nové Město, Vladislavova 1390/17.). A konszolidált beszámoló a következő internetes honlapon érhető el: www.cpipg.com/reports-presentation-en.

A Társaság tevékenységéből adódóan kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez, betartja a környezetvédelmi előírásokat.

Számviteli politika fő vonásai

A Társaság számviteli politikájának fő célja, hogy a számviteli információk egyaránt tükrözzék a vállalkozás pénzügyi, vagyoni, gazdasági helyzetét a külső partnerek, a vezetés és a tagok számára, valamint az, hogy a gazdaságossági számításokhoz, prognózisok készítéséhez alapot adjon.

1. Könyvvizetés módja

A Társaság korlátolt felelősségű társaságként működik, tekintettel a 2020-as kötvénykibocsátásra éves beszámolót készít és ennek megfelelően kettős könyvvitelt vezet, melyet külső és belső bizonylatokkal támaszt alá. A könyvvizetés magyar nyelven történik.

2. Mérlegkészítés időpontja

A mérleg fordulónapja december 31-e, a mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő március 15. A Társaság eddig az időpontig végzi el a megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatokat.

3. A mérlegforma megválasztása

A vállalkozás a számviteli törvény adta lehetőségek közül az "A" típusú mérlegformát választotta. A sorok továbbtagolásának és összevonásának alkalmazását nem érvényesíti.

4. Az eredménykimutatás megválasztása

A vállalkozás a számviteli törvény adta lehetőségek közül az összköltség eljárási eredménykimutatás formájában állapítja meg az eredményt. A vállalkozás nem folytat termelő tevékenységet, így költséghelyek szerinti elszámolásra nincs szükség. A költségek csak az 5. költségnemek számlaosztályban kerülnek könyvelésre. A főkönyvi könyvelés a 6-7. számlaosztály számláit nem vezeti.

5. Amortizációs politika

A Társaság a befektetett eszközök tekintetében hosszú távú megtérülést tervez, különösen az ingatlanok esetében.

A tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenési leírása a várható használati idő függvényében kerül meghatározásra, lineáris módszer alkalmazásával. Elszámolása havonta történik.

A Társaság az 200.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti tartós eszközök esetében azok használatba vételkor egy összegben fogja elszámolni az értékcsökkenést.

Földterület, 0-ra irt eszközök után, illetve használaton kívüli eszközök után nem számol el a társaság amortizációt.

A Társaság terven felüli értékcsökkenést a befektetett eszközök esetében a számviteli törvény által meghatározott esetekben fog elszámolni.

A terven felüli értékcsökkenés összegét értékcsökkenési leírásként kell kimutatni, ha az eszközök állományban maradnak.

Ha a tárgyi eszköz, a beruházás gondatlanság, elemi csapás vagy egyéb káresemény következtében megsemmisült, az állományból ki kell vezetni és nettó értékét egyéb ráfordítások között kell elszámolni, mivel az eszköz nem marad állományban. Ugyanígy kell eljárni a selejtezett és hiányzó tárgyi eszközök esetében is.

A terven felüli értékcsökkenést vissza kell írni, ha

- az alacsonyabb értéken való értékelés okai megszűntek

- ha a könyv szerinti értéket tartósan és jelentősen meghaladja az eszköz piaci értéke

Fogalmak:

Tartósan: egy évet meghaladó időtartam

Jelentősen: egy év terv szerinti értékcsökkenésének megfelelő összege

Piaci érték: A piaci értéket egy független, nemzetközi tapasztalattal rendelkező ingatlanszakértő társaság határozza meg. A telkek esetében az összehasonlító árak módszere, a fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében "residual development approach", míg a kész épületek esetén a "discounted cash flow" módszer által meghatározott érték került a beszámolóban bemutatásra.

5.1. A maradványérték meghatározása:

A maradványérték összegének megállapításánál figyelembe vesszük a tervezett hasznos élettartamot, a műszaki ismérveket, a bekerülési értéket. Nulla a maradványérték, ha annak realizálható összege nem jelentős (hulladékérték, haszonérték, tervezett térítés nélküli átadás). A társaság eszközei között a várható használati időt figyelembe véve nincs olyan eszköz, ahol 0-tól eltérő maradványérték használható.

5.2. A becslült élettartamok a főbb eszközcsoportok szerint a következőképpen fognak alakulni:

Vagyoni értékű jogok: 3 év

Üzleti- vagy cégérték: 3 év

Szellemi termékek: 3 év

Épületek: 50 év

Épületek – bérbeadás esetén: 20 év, Szálláshely szolgáltatás esetén: 33 év

Személygépjárművek: 5 év

Bútorok: 7 év

Számítástechnikai eszközök: 3 év

Egyéb berendezések, eszközök : 7 év

5.3. Értékhelyesbítés:

A Társaság évente nemzetközi ingatlan értékelővel értékeli az ingatlanok piaci értékét és a beszámolóban ennek hatását a könyv szerinti értékhez képest bemutatja, ha előzetesen könyvvizsgáló által jóváhagyta a megállapított piaci értéket. A módosítást az értékhelyesbítés soron mutatja ki a Társaság.

A piaci érték meghatározásához az értékecső diszkontált cash flow módszert alkalmazott. A modell felépítése során a 2023. végi bérleti szerződés állományból indult ki és ezt egészítette ki a saját feltételezései (EMRV, Non recoverable cost %, Initial void, Void after expiry, New lease length, Discount rate, Exit yield).

6. Az alkalmazott értékelési eljárások

- A vállalkozás a leltározási szabályzatának megfelelően veszi állományba az eszközeit és az eszközök és a források értékelési szabályzatának megfelelően kíséri figyelemmel a sorsukat: elszámolt értékcsökkenést, értéknövekedést, értékvesztést.

Értékvesztés:

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján.

A vevőnként, adósonként kisösszegű követelések esetében az értékvesztés összegét a nyilvántartási érték százalékában határozzuk meg.

- Az értékelés általánosságban a gazdasági tevékenység folytatásának elvéből indul ki, ezért a társaság könyveiben következetesen alkalmazza a tényleges bekerülési, illetve előállítási értéket.

- A vállalkozás 2003-tól a SZT által megengedett piaci értéken értékeli ingatlanjait. Az értékhelyesbítés összegét és annak változásait egyedileg, elkülönítetten tartja

- A követeléseket és kötelezettségeket a mérlegben a könyv szerinti értéken kell felvenni. A kötelezettségre, és a követelésre jutó árfolyamkülönbsétek elszámolása a SZT előírásai szerint történik. Év végén a kötelezettségek átértékelésre kerülnek a számlavezető pénzügyi év végi deviza közép árfolyamának megfelelően. Az árfolyamkülönbsétek összegét minden esetben jelentősnek tekintjük és könyveljük.

Lényegesnek minősített információk:

- a., az ellenőrzés, az önellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák
- b., a megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibák
- c., árfolyamváltozások könyvekben történő rögzítésének rendje
- d., a gazdasági események könyvekben történő rögzítésének rendje

ellenőrzés: a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott beszámolóval lezárt üzleti év(ek) adatainak - a gazdálkodó, illetve az adóhatóság általi - utólagos ellenőrzése az önellenőrzés, illetve az adóhatósági ellenőrzés;

ellenőrzés megállapítása: az ellenőrzés során feltárt, az eszközöket-forrásokat, az eredményt, a saját tőkét érintő hibák és hibahatások, amelyek a beszámolóval lezárt üzleti évvel (évekkel) kapcsolatosak, a hatályos jogszabályi előírások nem vagy nem megfelelő alkalmazásából, helytelen értelmezéséből, vagy nem megengedett, tiltott cselekmény elkövetéséből származnak;

jelentős összegű hiba: Társaságunk az ellenőrzés, az önellenőrzés során megállapított, az előző év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának tekinti azokat, amelyek saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot;

nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát;

A kivételes nagyságú, vagy előfordulású bevételek és ráfordítások: A Társaság az éves árbevétel 50 %-nál nagyobb tételeket mutatja ki, mint kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek és ráfordítások.

Céltartalék

Társaságunk céltartalékokat képez - a szükséges mértékben - azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre ideértve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos (jövőbeni) kötelezettséget, a korongedményes nyugdíj, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget], amelyek - a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint - várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja a mérleg készítésekor még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Céltartalék képzését akkor alkalmazza a társaság, amikor olyan információkkal rendelkezik, amelyekből következtetni lehet arra, hogy a társaságnak jövőbeni kötelezettsége keletkezik. Ezek képzése eseti jellegű, bizonylati szerződések, illetve egyéb írásbeli megállapítások vagy megállapodásokon alapul.

A vállalkozás folytatásának elve

Az éves beszámoló a vállalkozás folytatásának elve alapján készült, mely feltételezi, hogy a Társaság képes összes fizetési kötelezettségének eleget tenni.

Az éves beszámoló készítésekor Ukrajnában háború zajlik. Ezzel összefüggésben többek között az ukrajnai és orosz vállalkozásokra is hatással vannak a háború, vagy a háborús szankciók, az alapanyag árak, az üzemanyag és energia árak előre nem látott emelkedése, valamint a deviza árfolyamok megnövekedett volatilitása tapasztalható, valamint a piaci árak és kulcsfontosságú makrogazdasági mutatók további várható alakulása nehezen megjósolható. Folyamatosan nyomon követjük és elemezzük a helyzetet és annak a Társaság működésére gyakorolt lehetséges hatásait, beleértve a vállalkozás folytatására gyakorolt lehetséges hatásokat is. A jelenleg rendelkezésre álló információk alapján úgy ítéljük, hogy a konfliktusnak nincs jelentős hatása a Társaság tárgyévi éves beszámolójára és nincs a vállalkozás folytatásának elve érvényesítésével kapcsolatos bizonytalanság.

A mérleg adatainak kiegészítése

Eszközök bemutatása

1. Befektetett eszközök

1.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök állománya (bruttó értéke) és az elszámolt értékcsökkenés alakulásáról az 1. sz melléklet tartalmaz részleteket. A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei.

Az értékhelyesbítés az ingatlan mérlegfordulónapi, külső (IO Partners Hungary Kft.) értékbecslő által végzett értékelésén alapszik 2023. december 31-i fordulónapra vonatkozóan. A piaci érték EUR-ban került meghatározásra, értéke 33 600 000 EUR, szemben a 2022. december 31-i 32 100 000 Euróval, ami 1 500 000 EUR növekedést jelent 2023-ra. A piaci érték meghatározásához az IO Partners Hungary Kft. diszkontált cash flow módszert alkalmazott. A modell felépítése során az értékbecslő a 2023. végi bérleti szerződés állományból indult ki és ezt egészítette ki a saját feltételezéseivel (EMRV, Non recoverable cost %, Initial void, Void after expiry, New lease lenght, Discount rate, Exit yield).

Az értékelési tartalék 2022. december 31-i 11 673 289 eFt összege így további 103 067 eFt-tal nőtt.

Az ingatlan könyv szerinti értéke 1 085 052 eFt, míg piaci értéke 12 861 408 eFt.

1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök között mutatja ki a Társaság a CPI Property Group-nak 2020.08.11-én nyújtott hitelt. A hitel lejáratá 2030.08.06, fordulónapi összege 30 516 753 eFt, kamatlába: 2,3%. A kamat évente fizetendő. A 2023-ra még meg nem fizetett kamat összege a rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben soron került kimutatásra 282 677 eFt összegben.

Szintén itt mutatja ki a CPI FIM (korábban Orco Property Group) részére nyújtott hitelt 2 116 733 eFt összegben, melynek lejáratá 2025. január 18. A hitel kamata 4,832%. A kamat negyedévente utólag fizetendő.

2. Forgóeszközök

2.1. Követelések áru szállításból és szolgáltatásból

	2022.12.31	2023.12.31
Vevő követelések	116 859	112 201
	2022.12.31	2023.12.31
Vevő értékvesztés nyitó	204	0
Értékvesztés	0	0
Visszaírt értékvesztés	0	0
Értékvesztések kivezetése	204	0
	0	0

2.2. Kapcsolt követelések

	2022.12.31	2023.12.31
Adott kölcsön rövid lejár. tőke - kapcsolt vállalattal szemben	2 295 352	0
Adott kölcsön rövid lej. kamata - kapcsolt vállalattal szemben	288 437	308 673
Röv lej. adott kölcsön - cash-pool - kapcs.v. HUF	297 686	466 240
Röv lej. adott kölcsön - cash-pool - kapcs.v. EUR	30 358	144 368
Kapcsolt vevő követelések	890	0
	2 912 723	919 281

Az adott kölcsön rövid lejáratú kamata között a CPI FIM-nek és a CPI Property Group-nak nyújtott kölcsön fordulónapig még meg nem fizetett kamata szerepel 308 673 eFt összegben, valamint a cash-pool keretében nyújtott rövid lejáratú kölcsön 610 608 eFt értékben.

2.3. Egyéb követelések

	2022.12.31	2023.12.31
ÁFA	0	104 485
Társasági adó	0	22 788
Tartozik egyenlegű követelések átsorolása	228	646
Egyéb követelések	0	182
SZJA, Szócho, egyéb adók	10	0
Összesen	238	128 101

2.4. Pénzeszközök

	2022.12.31	2023.12.31
Pénztár, csekkek	302	302
Bankbetétek	0	0
Összesen	302	302

3. Aktív időbeli elhatárolások

3.1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása

	2022.12.31	2023.12.31
Üzemeltetési díj elszámolás	2 814	56 732
Magánvezeték használati díj	239	5 905
Áram továbbszámlázás	3 266	291
Víz- és csatornadíj továbbszámlázás	30	25
Kamatbevétel	466	0
Összesen	6 815	62 953

3.2. Költségek aktív időbeli elhatárolása

	2022.12.31	2023.12.31
Kötvénykibocsátás költségeinek elhatárolása	96 463	83 779
Egyéb költségek	4 777	320
Összesen	101 240	84 099

A források bemutatása

4. Saját tőke

Saját tőke változásai:	Nyitó	Előző évi eredmény átvezetése eredmény-tartalékba	Értékelési tartalék változása	Lekötött tartalék változása	Éves eredmény	Záró
Jegyzett tőke	553 000					553 000
Tőketartalék	0					0
Eredménytartalék	774 446	757 599		-827 829		704 216
Lekötött tartalék	1 106 230			827 829		1 934 059
Értékelési tartalék	11 673 289		103 067			11 776 356
Adózott eredmény	757 599	-757 599			927 833	927 833
Összesen	14 864 564	0	103 067	0	927 833	15 895 464

A Társaság a tárgyévben feloldott 102 171 eFt fejlesztési tartalékot és további 930 000 eFt összegben fejlesztési tartalékot képzett, amely összeget a lekötött tartalékba átvettette. A lekötött tartalék összege ezzel 1 934 058 eFt-ra nőtt. A teljes összeg fejlesztési tartalék.

A Társaság a tárgyévben osztalékot nem fizet, az adózott eredményt eredménytartalékba helyezi

5. Céltartalékok

A Társaság 2023-ban nem képzett céltartalékot.

6. Kötelezettségek

6.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31	2023.12.31
Tartozás kötvénykibocsátásból	30 000 000	30 000 000
Összesen	30 000 000	30 000 000

Tartozás kötvénykibocsátásból 5 éven túl visszafizetendő (eFt): 30 000 000
Zálogjoggal biztosított hitelek összege (eFt): 0

A rövid lejáratú kötelezettségek között kimutatott, a hosszú lejáratú kötelezettségekből a mérleg fordulónapját követő üzleti éven belül esedékes hitel vagy kölcsön törlesztések összege: 0 eFt

A CPI Hungary Investments Kft. 2020. augusztus 5-én 30 milliárd Forint össznévértékben bocsátott ki elsőbbségi, fedezet nélküli zöldkötvényeket, 10 éves lejárat mellett. A kötvények kibocsátására 2,02% körüli hozammal, 45 milliárd Forint összeget meghaladó mértékű beérkezett ajánlatot követően, 2,25%-os kuponnal került sor.

6.2. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31	2023.12.31
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	353 505	417 199

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a vevőktől kapott óvadék összegét mutatjuk ki. Az eredeti összeg 421 073 eFt volt, amelyből a bérleti szerződések lejáratára tekintettel 3 874 eFt átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2022.12.31	2023.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 006	14 849

A Társaság a kapcsolt kötelezettségek között szállításból eredő kötelezettségeket mutat ki. 2023-ban a CPI Facility Management Kft-vel szemben mutatott ki 14 849 eFt kötelezettséget.

6.4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31	2023.12.31
Helyi iparüzési adó	455	5 624
Rövid lejáratú bérleti óvadékok	36 033	3 874
Innovációs járulék	1 019	1 617
Személyi jövedelem adó	224	763
Szociális hozzájárulás	194	661
Követel egyenlegű vevők	173	231
Társasági adó	37 819	0
ÁFA	20 041	0
Összesen	95 958	12 770

A Társaságnak nincsenek mérlegen kívüli függő és biztos, jövőbeni kötelezettségei.

7. Passzív időbeli elhatárolások

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

	2022.12.31	2023.12.31
Következő időszak bevételeinek elhatárolása	333 668	473 521
Kötvénykibocsátás névérték és kibocsátási érték kül. elhatárolása	476 414	413 773
Összesen	810 082	887 294

Költségek passzív időbeli elhatárolása

	2022.12.31	2023.12.31
CPI kötvény kamat	270 000	270 000
Javítás, karbantartás	42 517	81 151
Közmű	12 144	18 718
Management fee	29 690	9 345
Audit díj	3 268	3 669
Értékbecslés	0	689
Épület karbantartás korrekció	2 882	0
Összesen	360 501	383 572

Az Eredménykimutatás tételeinek részletezése

8. Értékesítés árbevétele

	2022.12.31	2023.12.31
Bérbeadás árbevétele	872 942	1 112 220
Szolgáltatási díj árbevétele	482 086	706 488
Extra szolgáltatások árbevétele	4 948	429 681
Közüzemi továbbszámlázás bevétele	39 646	76 550
Összesen	1 399 622	2 324 939

A Társaság árbevétele ingatlan bérbeadásból és üzemeltetésből származik. 2023-ban a Társaság árbevétele 2 324 939 eFt volt, amely 925 317 eFt növekedést mutat 2022-höz képest.

A Társaság kivételes nagyságú költségekkel, ráfordításokkal és bevételekkel nem rendelkezett 2023-ban. Mérlegen kívüli jelentős pénzügyi kötelezettsége nincs.

9. Egyéb bevételek

	2022.12.31	2023.12.31
Biztosítótól kapott bevétel	7 072	519
Leírt követelésből származó bevétel	138	0
Egyéb bevételek	5	0
Összesen	7 215	519

10. Anyagjellegű ráfordítások

10.1. Igénybevett szolgáltatások

	2022.12.31	2023.12.31
Javítás, karbantartás költsége	30 952	40 125
Management fee	58 300	30 455
Épületüzemeltetéssel kapcsolatos költségek	17 441	21 041
Ingatlanügynöki díj	0	8 563
Marketing költségek	2 303	5 068
Audit díj	3 268	3 547
Ingatlan értékelés költsége	0	689
Összesen	112 264	109 488

10.2. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

	2022.12.31	2023.12.31
Üzemeltetési költség	419 250	610 776
Extra szolgáltatások ráfordítása	3 964	416 912
Közüzemi továbbszámlázás ráfordítása	36 324	76 550
Összesen	459 538	1 104 238

11. Személyi jellegű ráfordítások

11.1. Bérköltség

A Társaságnál a vezető tisztségviselők bérjövedelemében nem részesültek, részükre előleg, hitel nem került folyósításra, nevében a Társaság nem vállalt garanciát. A Társaságot korábbi vezető tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szembeni nyugdíjfizetési kötelezettség nem terheli.

A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma (szellemi): 0

	2022.12.31	2023.12.31
Reprezentációs költségek	1 734	1 208
Személyi jövedelemadó	256	977
Szociális hozzájárulási adó	330	846
Összesen	2 320	3 031

12. Egyéb ráfordítások

	2022.12.31	2023.12.31
Adók	26 391	32 613
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	64	2 931
Káresemények miatt fizetendő összegek	3	2 267
Leírt követelés	51	0
Összesen	26 509	37 811

13. Pénzügyi műveletek bevétele

	2022.12.31	2023.12.31
Kapcsolt váll.tól kapott kamat	723 732	820 623
Egyéb pénzügyi bevételek	62 641	62 641
Realizált árfolyamnyereség	25 263	8 684
Nem realizált árf. nyereség	105 823	0
Összesen	917 459	891 948

Az egyéb pénzügyi bevételek között a kötvény névérték és kibocsátási érték közti különbséget mutatjuk ki.

14. Pénzügyi műveletek ráfordítása

	2022.12.31	2023.12.31
Fizetendő kamat - kötvény	675 000	675 000
Nem realizált árfolyamok nettósított összege	0	57 507
Realizált árfolyam vesztl.	15 092	54 553
Fizetendő kamat - kapcsolt vállalatok	1 702	16 947
Összesen	691 794	804 007

15. Társasági Adóalap levezetése

	2022.12.31	2023.12.31
Adózás előtti eredmény:	807 470	932 942
Csökkentő tételek:	456 898	1 084 781
- Előző évek elhatárolt vesztesége	0	0
- Adótörvény szerinti écs	156 898	154 781
- fejlesztési tartalék	300 000	930 000
- Elektronikus töltőállomás bekerítési értéke	0	0
- Kapott osztalék	0	0
- Adófelajánlással összefüggésben egyéb bevételként elsz. jóváírás	0	0
- Elszámolható értékvesztés	0	0
- Visszaírt értékvesztés	0	0
- SzT. szerinti behajthatatlan köv.	0	0
Növelő	203 552	208 602
+ Számviteli tv. Szerinti écs:	203 437	205 671
+ Tárgyi eszköz kivétel SZT szerint	0	0
+ Bíróság:	27	2 931
+ Reprézntáció:	0	0
+ Elszámolt ÉV	0	0
+ Elengedett követelés	88	0
+ Adomány	0	0
+ Köv-ek és köt-ek nem realizált árfolyamkülönbözete	0	0
Társasági adó alap:	554 124	56 763
Társasági adó:	49 871	5 109

TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK:

I. A vagyoni helyzet mutatói:

I.1. Eszközök összetételének alakulása:

Megnevezés	2022 (eFt)	2022 (%)	2023 (eFt)	2023 (%)
A, Befektetett e.	43 408 480	93,3%	46 654 153	97,3%
B, Forgó e.	3 030 122	6,5%	1 159 885	2,4%
C, Aktív időbeli e.	108 055	0,2%	147 052	0,3%
Összesen:	46 546 657	100%	47 961 090	100,0%

Az összes eszköz között növekedett a befektetett eszközök értéke. Ez annak köszönhető, hogy a CPI FIM részére adott kölcsön 2022-ben a rövid lejáratú követelések közé került átsorolásra, míg 2023-ban a befektetett eszközök között került kimutatásra.

I.2. Források összetételének alakulása:

Megnevezés	2022 (eFt)	2022 (%)	2023 (eFt)	2023 (%)
D, Saját tőke	14 864 564	31,9%	15 895 464	33,2%
E, Céltartalék	0	0,0%	0	0,0%
F, Kötelezettségek	30 511 510	65,6%	30 794 760	64,2%
G, Passzív időbeli e.	1 170 583	2,5%	1 270 866	2,6%
Összesen:	46 546 657	100%	47 961 090	100,0%

A források összetételében a hosszú lejáratú kötelezettség összege a legjelentősebb a kibocsátott kötvény miatt, ennek következtében a kötelezettségek aránya legmagasabb (64,2%) az összes forrás tekintetében.

I.3. A tőke szerkezete:

Megnevezés	2022 (eFt)	2023 (eFt)
Idegen tőke	30 511 510	30 794 760
Összes forrás	46 546 657	47 961 090

65,6% 64,2%

2022-höz képest nem volt jelentős változás a tőke szerkezetében. Az idegen tőke arányát a kötvénykibocsátás magyarázza.

II. Pénzügyi helyzet mutató:

II.1. Likviditási mutató:

Megnevezés	2022 (eFt)	2023 (eFt)
Forgóeszközök	3 030 122	1 159 885
Rövid lej. kötelezettségei	158 005	377 561

1917,7% 307,2%

A likviditási mutató értéke megfelelő, ha 100% vagy a feletti értéke mutat. A Társaság likviditási mutatója alapján 2023-ban a társaságnak nem volt likviditási problémája.

III. Eladósodottsági mutató:

III.1. Eladósodottság mértéke:

Megnevezés	2022 (eFt)	2023 (eFt)
Kötelezettségek	30 511 510	30 794 760
Saját tőke	14 864 564	15 895 464

205,3% 193,7%

Az arányszám azt mutatja, hogy a saját források a kötelezettségek hány százalékát fedezik. Törekedni kell, hogy a mutató tartósan 100% alatti értéket érjen el. A mutató jelentős romlását a 2020. évi kötvénykibocsátás okozta, 2023-ban tovább javult a mutató.

IV. Jövedelmezőségi mutatók

IV.1. ROI mutató:

(befektetés megtérülési ráta)

Megnevezés	2022 (eFt)	2023 (eFt)
Adózás előtti eredmény	807 470	932 942
Befektetett eszközök	43 408 480	46 654 153

1,9% 2,0%

A mutatóval a befektetések megtérülését vizsgáljuk, ami azt mutatja meg, hogy a társaság milyen hatékonyan kezeli a befektetéseit.

IV.2. ROE mutató:

(tőke megtérülési ráta)

Megnevezés	2022 (eFt)		2023 (eFt)	
<u>Adózás előtti nyereség</u>	807 470		932 942	
Saját tőke	14 864 564	5,4%	15 895 464	5,9%

A vállalkozás ROE mutatója azt mutatja, hogy egy egységnyi tőkebefektetés mekkora nyereséget hoz a cégnek, a tulajdonosi tőke felhasználásának hatékonyságát méri. A ROE mutató értéke a 2022 évhez képest szinte változatlan.

IV.3. EBITDA mutató:

(adózás, kamattizetés és amortizáció előtti nyereség)


Megnevezés	2022 (eFt)	2023 (eFt)
EBITDA	785 242	1 050 672

V. Egyéb tájékoztató adatok:

1. sz. melléklet. Immateriális javak és tárgyi eszköz mozgástáblája
2. sz. melléklet. Cash Flow kimutatás (Az 1b. Sorban szereplő korrekció a devizás pénzeszközök átértékelését foglalja magába.)

Kelt: Budapest 2024. május 28.

.....
a vállalkozás képviselője



2.sz. melléklet
Cash Flow kimutatás

A Társaság pénzügyi és likviditási helyzetét 2023. december 31-én az alábbi összevont cash flow kimutatás mutatja (adatok eFt-ban)

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
I. Működési cash flow	1 205 041	1 052 925
1a. Adózás előtti eredmény +/-	807 470	932 942
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +/-	0	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +/-	807 470	932 942
2. Elszámolt amortizáció +/-	203 436	205 671
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	204	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	46 233	289 903
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	135 104	(6 653)
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	3 989	100 283
9. Vevőkövetelés változása +/-	(8 450)	4 658
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélk.) változása +/-	50 124	(429 773)
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	16 802	(38 997)
12. Fizetett adó (nyereség után) -	(49 871)	(5 109)
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési cash flow	(1 544 518)	(1 052 925)
14. Befektetett eszközök beszerzése -	(39 495)	(1 231 545)
15. Befektetett eszközök eladása +	0	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elh.bankbetétek töröl., megsz., beváltása +	(1 505 023)	178 620
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III. Finanszírozási cash flow	0	0
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	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 -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +/-	(339 477)	0
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +/-	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sor) +/-	(339 477)	0

Mérleg sorok állományváltozásától eltérő összegek magyarázata:

7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása: hosszúlejáratú óvadék átsorolása rövid lejáratú kötelezettségek közé 3 874 eFt összegben
9. Vevőkövetelés változás eltérésének oka: -