

**Market Építő Zrt.**

*Éves beszámoló és független könyvvizsgálói  
jelentés*

*2018. december 31.*



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Market Építő Zrt. Részvényeseinek

### *Vélemény*

Elvégeztük a Market Építő Zrt. (a „Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 56.297.642 eFt, az adózott eredmény 6.818.496 eFt nyereség–, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. 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 (a „számviteli törvény”) összhangban.

### *A vélemény alapja*

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

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

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

### *Egyéb információk: Az üzleti jelentés*

Az egyéb információk a Társaság 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk 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.



Véleményünk szerint a Társaság 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

A vezetés felelős az éves beszámolóért 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 felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

#### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között



megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2019. május 6.



.....  
Horváth Tamás  
A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében  
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003449





1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

01-10-046383

Cégjegyzékszám

## MARKET ÉPÍTŐ Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1037 Budapest Bojtár u. 53. Tel.: 36 (1)279-2727

a vállalkozás címe, telefonszáma

2018. december 31.

## ÉVES BESZÁMOLÓ



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Dátum: Budapest, 2019. március 31.



1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 3 8 3

Cégjegyzékszám

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.****MÉRLEG Eszközök (Aktívák)**

Adatok ezer Forintban!

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017. december 31.	2018. december 31.
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>4 185 645</b>	<b>4 502 513</b>
2	<i>I. Immateriális javak</i>	<i>64 848</i>	<i>73 076</i>
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	3. Vagyoni értékű jogok	48 694	55 300
6	4. Szellemi termékek	16 154	17 776
7	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10	<i>II. Tárgyi eszközök</i>	<i>1 497 406</i>	<i>1 769 466</i>
11	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	453 470	572 239
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	798 329	918 849
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	225 044	258 878
14	4. Tenyészállatok	0	0
15	5. Beruházások, felújítások	20 563	19 500
16	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
18	<i>III. Befektetett pénzügyi eszközök</i>	<i>2 623 391</i>	<i>2 659 971</i>
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 762 795	660 647
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásban	0	0
23	5. Egyéb tartós részesedés	3 000	1 077 232
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	857 596	922 092
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapir	0	0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0

1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 3 8 3


Cégjegyzékszám

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.****MÉRLEG Eszközök (Aktívák)**

Adatok ezer Forinban!

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017. december 31.	2018. december 31.
29	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>50 979 537</b>	<b>50 666 029</b>
30	<i>I. Készletek</i>	<i>8 830 757</i>	<i>11 066 121</i>
31	1. Anyagok	841 643	540 365
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	827 172	1 271 076
33	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0	0
34	4. Késztermékek	0	0
35	5. Áruk	3 888 332	3 823 636
36	6. Készletekre adott előlegek	3 273 610	5 431 044
37	<i>II. Követelések</i>	<i>26 659 597</i>	<i>26 747 864</i>
38	1. Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	20 512 070	21 358 025
39	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	846 471	1 783 784
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	32 841	0
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	781 944	0
42	5. Váltókövetelések	0	0
43	6. Egyéb követelések	4 486 271	3 606 055
44	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46	<i>III. Értékpapírok</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
47	1. Részesedés kapcsoló 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	<i>IV. Pénzeszközök</i>	<i>15 489 183</i>	<i>12 852 044</i>
54	1. Pénztár, csekkek	8 495	7 006
55	2. Bankbetétek	15 480 688	12 845 038
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 009 675</b>	<b>1 129 100</b>
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 805 504	991 692
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	204 171	137 408
59	3. Halasztott ráfordítások	0	0
60	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>58 174 857</b>	<b>56 297 642</b>

Dátum: Budapest, 2019. március 31.


  
 a vállalkozás vezetője

1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 3 8 3

Cégjegyzékszám

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.****MÉRLEG Források (Passzívák)**

Adatok ezer Forintban!

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017. december 31.	2018. december 31.
61	<b>D. Saját tőke</b>	<b>11 522 999</b>	<b>11 800 494</b>
62	<i>I. Jegyzett tőke</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
63	ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
64	<i>II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)</i>	0	0
65	<i>III. Tőketartalék</i>	0	0
66	<i>IV. Eredménytartalék</i>	<i>4 203 339</i>	<i>3 981 842</i>
67	<i>V. Lekötött tartalék</i>	<i>156</i>	<i>156</i>
68	<i>VI. Értékelési tartalék</i>	0	0
69	<i>VII. Adózott eredmény</i>	<i>6 319 504</i>	<i>6 818 496</i>
70	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>283 449</b>	<b>361 190</b>
71	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	283 449	361 190
72	2. Céltartalék jövőbeni költségekre	0	0
73	3. Egyéb céltartalék	0	0
74	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>39 619 389</b>	<b>35 455 290</b>
75	<i>I. Hátrasorolt kötelezettségek</i>	0	0
76	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
77	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
78	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
79	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
80	<i>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	<i>239 520</i>	<i>304 857</i>
81	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
82	2. Átváltoztatható kötvények	0	0
83	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
84	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
85	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
86	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
87	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
88	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
89	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	239 520	304 857

1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 3 8 3

Cégjegyzékszám

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.****MÉRLEG Források (Passzívák)**

Adatok ezer Forintban!

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017. december 31.	2018. december 31.
90	<i>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	39 379 869	35 150 433
91	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
92	ebből: átváltoztatható kötvények	0	0
93	2. Rövid lejáratú hitelek	1	31
94	3. Vevőktől kapott előlegek	14 896 869	12 073 348
95	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	19 370 161	18 666 566
96	5. Váltótartozások	0	0
97	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 266 718	2 775 749
98	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
99	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	105 181	80 549
100	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	740 939	1 554 190
101	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
102	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
103	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>6 749 020</b>	<b>8 680 668</b>
104	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
105	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 749 020	8 680 668
106	3. Halasztott bevételek	0	0
107	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>58 174 857</b>	<b>56 297 642</b>

Dátum: Budapest, 2019. március 31.


  
 a vállalkozás vezetője

1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

01-10-046383

Cégjegyzékszám

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.****EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(Összköltség eljárással)

Adatok ezer Forintban!

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017	2018
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	107 310 428	138 491 964
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
3	<i>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</i>	<i>107 310 428</i>	<i>138 491 964</i>
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-203 727	443 904
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	126 667
6	<i>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03±04)</i>	<i>-203 727</i>	<i>570 571</i>
7	<i>III. Egyéb bevételek</i>	<i>4 662 574</i>	<i>1 861 742</i>
8	ebből: visszaírt értékvesztés	1 076 240	77 950
9	05. Anyagköltség	9 434 525	15 166 134
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 959 188	5 904 637
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	651 721	689 397
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	540 295	618 979
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	80 056 523	103 739 128
14	<i>IV. Anyagjellegű ráfordítások (±05±06±07±08±09)</i>	<i>94 642 252</i>	<i>126 118 275</i>
15	10. Bérköltség	3 482 146	4 088 545
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	250 513	325 303
17	12. Bérjárulékok	923 452	974 003
18	<i>V. Személyi jellegű ráfordítások (±10±11±12)</i>	<i>4 656 111</i>	<i>5 387 851</i>
19	<i>VI. Értékcsökkenési leírás</i>	<i>211 320</i>	<i>344 795</i>
20	<i>VII. Egyéb ráfordítások</i>	<i>6 139 504</i>	<i>2 018 070</i>
21	ebből: értékvesztés	28 244	10 005
22	<b>A. Üzemi tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>6 120 088</b>	<b>7 055 286</b>

1 4 7 7 6 3 5 5 4 1 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 3 8 3

Cégjegyzékszám

**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.****EREDMÉNYKIMUTATÁS***(Összköltség eljárással)**Adatok ezer Forintban!*

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017	2018
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	108 652	267 094
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	108 652	267 094
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	101 210	46 401
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	21 593	12 773
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	807 458	888 407
32	<i>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</i>	<i>1 017 320</i>	<i>1 201 902</i>
33	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	3 921
34	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
35	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
36	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
37	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	72 944	28 538
38	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	18 642	9 419
39	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0
40	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	565 337	1 220 575
41	ebből: értékelési különbözet	0	0
42	<i>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</i>	<i>638 281</i>	<i>1 253 034</i>
43	<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>379 039</b>	<b>-51 132</b>
44	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY(±A±B)</b>	<b>6 499 127</b>	<b>7 004 154</b>
45	<i>X. Adófizetési kötelezettség</i>	<i>179 623</i>	<i>185 658</i>
46	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>	<b>6 319 504</b>	<b>6 818 496</b>

Dátum: Budapest, 2019. március 31.


  
a vállalkozás vezetője



**MARKET ÉPÍTŐ Zrt.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2018.**

**market**   
ÉPÍTENI SZERETÜNK

## Kiegészítő melléklet a 2018. évi éves beszámolóhoz

A Társaság neve	<b>Market Építő Zrt.</b>
székhelye	<b>1037 Budapest, Bojtár u. 53.</b>
adószáma	<b>14776355-2-44</b>
cégjegyzék száma	<b>01-10-046383</b>

### 1. Általános rész

A Market Építő Zrt. (későbbiekben „a Market”, vagy „a Társaság”) 2009.06.10-én alakult kedvezményezett átalakulással (kiválással), zártkörű részvénytársaságként 1.000.000 eFt-os jegyzett tőkével. Jogelőd cég (fennmaradó cég) a MARKET International Zrt. (korábbi nevén: MARKET Építő Zrt., majd WARKET Zrt.), mely 1996-ban kezdte meg tevékenységét az építőipari piacon. Kedvezményezett átalakulás alapján a tulajdonosi viszonyok változatlan arányban maradtak. 2014-ben a WING Zrt. eladta az 51%-os részesedését a GARHARTT Invest 2014 Zrt. részére, aki ezáltal a Társaság többségi tulajdonosa lett.

A Market építőipari területen fővállalkozóként, generálkivitelezőként végzi tevékenységét.

A Társaság külföldi fióktelephellyel rendelkezik Oroszországban.

A fióktelep neve:	„Market Építő Zrt fióktelepe”
székhelye:	398059 OF, Lipeck, Pervomajszkaja utca, 55 .
adószáma:	9909373197

### 2. Számviteli szabályok

A Társaság a Számviteli politikájában foglaltak szerint az alábbi módszereket alkalmazza a gazdasági események rögzítése és értékelése, valamint a beszámoló összeállítása folyamán:

- a Társaság üzleti éve január 1-jétől december 31-ig tart
- a mérlegkészítés időpontja március 31.
- a Market Zrt. kettős könyvvitelt vezető gazdálkodó szervezet, mely éves beszámoló készítésére kötelezett. A könyvviteli szolgáltatást végző neve: Várainé Kállai Tímea (PM regisztráció:127580) címe: 1135. Budapest, Jász u. 53/b.
- a Társaság számviteli törvény előírásainak megfelelően könyvvizsgálatra kötelezett, a társaság könyvvizsgálatát a Deloitte Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C) végzi, a könyvvizsgálatért felelős személy: Horváth Tamás (MKVK tagszám: 003449). Könyvvizsgálat éves díja: 16.000.000 Ft + ÁFA.
- a Társaság a számviteli törvény 1. számú mellékletében meghatározott „A” változatú mérleget, és a számviteli törvény 2. számú mellékletében meghatározott „A” formátumú eredménykimutatást készít.

- a Társaság nem kötelezett konszolidált éves beszámoló összeállítására, leányvállalatait (Lean Tech Kft., MARKET GENERÁL S.r.l., Moratus Kft., VILATI Szerelő Zrt., OK Bau Kft., Market Épületszervíz Kft., MARKET International Zrt., Property Market Kft., Meritus Group Zrt.) az anyavállalatát is konszolidáló GARHARTT Invest 2014 Zrt. konszolidálja.
- a számviteli munka szabályosságát a számviteli törvény által összeállított számlarend és számlatükör támasztja alá, melyek ellenőrzése választott független könyvvizsgáló bevonásával valósul meg
- a költségek kizárólag az 5. számlaosztályban költségnemenként kerülnek elszámolásra
- értékelési módszerek: az eszközök és források bekerülési áron, könyv szerinti értéken kerülnek értékelésre. A devizában elszámolt tételek a teljesítés napján érvényes MNB devizaárfolyamon kerülnek értékelésre. A devizaszámlák esetében a FIFO módszer kerül alkalmazásra
- a Társaság a leltározási ütemtervben foglaltak szerint elkészítette összes eszközének és forrásának leltárát
- 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 mérleg főösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

### 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 3.1. Immateriális javak és Tárgyi eszközök

Az értékcsökkenési leírás a bruttó érték alapján lineáris módszerrel kerül meghatározásra és elszámolásra. Az 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti eszközök egy összegben kerülnek költségként elszámolásra a kis értékű eszközök beszerzési hónapjának utolsó napján.

Az eszközök maradványértékét a hasznos élettartam végére számított, az eszköz üzembe helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg. Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük. Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke a beszerzési érték 10%-át, vagy az 100 e Ft-ot nem éri el.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történt. A hónap közben beszerzett eszközökre az értékcsökkenés a beszerzés napjától kezdődően kerül elszámolásra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök nyitó állományát, év közbeni mozgásait és záró értékét bemutató befektetési tükör az 1. számú mellékletben található.

2018. évben terven felüli értékcsökkenés, illetve annak visszairására nem került sor.

#### 3.2. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök között a tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban 660.647 eFt, az egyéb tartós részesedések 1.077.232 e Ft, az egyéb tartósan adott kölcsönök pedig 922.092 eFt értékkel szerepelnek. Tartós részesedés kapcsán a leánycégeket a 6.3 pontban mutatjuk be.

Az egyéb tartósan adott kölcsön 629.370 eFt értékben éven túli lekötött bankbetéteket, 115.722 eFt értékben hosszú lejáratú, dolgozóknak nyújtott kölcsönt, 177.000 eFt értékben pedig hosszú lejáratú, menedzsmentnek nyújtott kölcsönt tartalmaz.

### 3.3. Készletek

A 3.823.636 eFt összegű áruk között a ki nem számlázott alvállalkozói teljesítések 3.808.838 eFt értékben, ki nem számlázott áruk 13.037 eFt értékben, a tárgyi eszköz közül átsorolt áruk 1.760 eFt értékben szerepelnek.

A Market fióktelepének nincsenek ki nem számlázott alvállalkozói teljesítései.

A készletekre adott előlegek összege 5.431.044 eFt. 2018-ban a készletekre adott előlegekre 10.005 eFt került elszámolásra értékvesztésként. Készletekre adott előlegekre értékvesztés visszairásra 2018-ban nem került sor.

A Market fióktelepének nincs készletekre adott előlegei.

### 3.4. Követelések

A 2018. december 31-i vevő kintlévőségek minősítése a rendelkezésünkre álló információk alapján tételesen megtörtént, mely alapját adta a szükséges értékvesztések, illetve leírások elszámolásának.

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések teljes összege a mérlegben kiemelésre került, és a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések között mutatjuk be.

A követelések egyedi minősítése alapján 2018. évben a vevőkre nem került elszámolásra értékvesztés. Követelésekre értékvesztés kivezetésre 77.950 eFt értékben került sor, melynek teljes összege vevőkövetelésekhez kapcsolódik. A kivezetésre a követelések leírása miatt került sor.

Adatok ezer Forintban

Követelések	Bekerülési érték szerinti	Értékvesztés	Nettó
Vevők	21.382.114	24.089	21.358.025
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni köv.	1.783.784	0	1.783.784
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb követelések	3.606.055	0	3.606.055
<b>Összesen</b>	<b>26.771.953</b>	<b>24.089</b>	<b>26.747.864</b>

2018.12.31-én a mérlegben szereplő nyitott vevő összegéből 109.983 eFt éven túl lejárt követelés.

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 1.783.784 eFt, melyből

- anyavállalattal szembeni követelés:	0 eFt
- leányvállalattal szembeni követelés:	1.783.784 eFt
- Társult vállalkozással szembeni követelés:	0 eFt
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni követelés:	0 eFt

Értékvesztés mozgástábla (vevő és egyéb követelés)

Adatok ezer Forintban

Értékvesztés	Összeg
Nyitó (2017. december 31.)	102.040
Értékvesztés képzés	0
Értékvesztés visszairás	77.950
Értékvesztés kivezetése	0
Záró (2018. december 31.)	24.090

Az egyéb követelések a túlfizetést mutató adónemeket, szállítókat, az ügyvédi kauciókat, illetve a nem kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönöket tartalmazza.

Adatok ezer Forintban

Egyéb követelések	2017. december 31.	2018. december 31.	Ebből fióktelep
Egyéb rövid lej. kölcsönök	99.805	167.945	0
Adó- és járulékfiz. követelés	1.629.020	1.370.843	28.036
T egyenlegű szállítók	557.314	595.314	0
Ügyvédi letét, kaució	81.608	82.031	69
Engedményezett követelés	1.700.483	950.483	0
Bónusz	310.241	366.647	0
Egyéb követelés	107.800	72.792	8.845
<b>Összesen</b>	<b>4.486.271</b>	<b>3.606.055</b>	<b>36.950</b>

A 3.606.055 eFt egyéb követelések 36.950 eFt értékben tartalmazza a Market fióktelepének egyéb követelését

### 3.5. Pénzeszközök

A pénztár soron Forint, EUR, RUB, CHF készpénzkészletünket mutatjuk be. A bankbetétek között szerepelnek a folyószámláinkon, lekötött betétszámláinkon és a bankgaranciák miatt óvadékként lekötött Forint és Euro összegek. A pénzeszközök záró állományai a következők:

Adatok ezer Forintban			
Megnevezés	2017. december 31.	2018. december 31.	Ebből fióktelep
Készpénz	8.495	7.006	0
Elszámolási betétszámlák	14.131.262	11.285.890	0
Lekötött betétek	1.349.426	1.559.148	0
<b>Összesen</b>	<b>15.489.183</b>	<b>12.852.044</b>	<b>0</b>

### 3.6. Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Adatok ezer Forintban		
Megnevezés	2017. december 31.	2018. december 31.
Megrendelői szolgáltatások	606.136	745.040
Adott kölcsönök kamata	40.514	28.685
Lekötött betét, fszla kamatelhat.	6	17.746
Árbevétel elhatárolás	2.115.922	200.221
Kapott osztalék, egyéb	42.926	0
<b>Összesen</b>	<b>2.805.504</b>	<b>991.692</b>

A költségek aktív időbeli elhatárolásaként elszámolásra került 137.408 eFt, mely teljes egészében a tárgyévben befogadott és teljesített, de a következő évi időszakot érintő számlák elhatárolásából keletkezett.

### 3.7. Saját tőke

A saját tőkében bekövetkezett változásokat az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok ezer Forintban				
Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.000.000	0	0	1.000.000
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	4.203.339	6.319.504	6.541.001	3.981.842
Lekötött tartalék	156	0	0	156
Adózott eredmény	6.319.504	6.818.496	6.319.504	6.818.496
<b>Összesen</b>	<b>11.522.999</b>	<b>13.138.000</b>	<b>12.860.505</b>	<b>11.800.494</b>

A társaság a 2015-2016-ban képzett fejlesztési tartalékból 2017-ben 49.890 eFt-ot felhasznált. Tárgyévben a társaság nem képzett és nem használt fel fejlesztési tartalékot.

### 3.8. Céltartalékok

A 2018-es évre vonatkozó céltartalékok felhasználását és képzését az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Adatok ezer Forintban				
Megnevezés	Nyitó	Képzés	Felhasználás	Záró
Garanciális kötelezettségek	262.632	77.741	0	340.373
Peres ügyekre képzett tartalék	20.817	0	0	20.817
<b>Összesen</b>	<b>283.449</b>	<b>77.741</b>	<b>0</b>	<b>361.190</b>

A garanciális kötelezettségekre a céltartalékot a nettó árbevétel alapján képeztük.

### 3.9. Kötelezettségek

A Market Zrt. 304.857 eFt hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik, mely hosszú lejáratú pénzügyi lízing.

A Társaság nem rendelkezik éven belüli lejáratú banki hitellel.

A Társaság szállítókkal szembeni kötelezettségként 18.666.566 eFt-ot tart nyilván. A Vevőktől kapott előleg soron 12.073.348 eFt került bemutatásra.

A rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben 2018.12.31-én:

Adatok ezer Forintban

Megnevezés	2017. december 31.	2018. december 31.
Szállító kötelezettség	3.874.277	2.773.559
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	392.441	2.190
<b>Összesen</b>	<b>4.266.718</b>	<b>2.775.749</b>

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben 2.775.749 eFt, melyből

- anyavállalattal szembeni kötelezettség: 0 eFt
- leányvállalattal szembeni kötelezettség: 2.775.749 eFt
- egyéb kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség: 0 eFt

Rövid lejáratú kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 0 Ft.

Rövid lejáratú kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben 80.549 eFt, melyből szállítókötelezettség 33.293 eFt, kölcsönkötelezettség 47.256 eFt.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi tételekből tevődnek össze:

Adatok ezer Forintban

Megnevezés	2017. december 31.	2018. december 31.	Ebből fióktelep
Adó- és járulékfizetési kötelezettségek	15.520	451.011	111
Munkabérekkel kapcsolatos kötelezettségek	524.237	208.624	873
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26.836	23.547	71
Egyéb rövid lejáratú átsorolások (K egyenlegű vevők/előlegek átsorolása)	10.271	691.975	0
Pénzügyi lízing éven belül esedékes tőketörlesztése	164.035	178.993	0
Osztalékfizetési kötelezettség	40	40	0
<b>Összesen</b>	<b>740.939</b>	<b>1.554.190</b>	<b>1.054</b>



### 3.10. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság elhatárolta azon bejövő számlák nettó összegét, melyek a mérlegzárás után érkeztek, azonban teljesítésük 2018-re vonatkozott, a várható megtérülés alapján az alvállalkozói teljesítéseket és szakértői díjat. A költségek passzív időbeli elhatárolása 8.680.668 e Ft.

<b>Megnevezés</b>	<b>Adatok ezer Forintban</b>	
	<b>2017. december 31.</b>	<b>2018. december 31.</b>
Alvállalkozói elhatárolások, késett számlák	6.616.888	8.672.382
Szakértői díj szerződés szerinti elhatárolása	7.125	8.000
Hitel, kölcsön utáni kamat elhat.	7.137	286
Határidős ügyletek vesztesége	117.870	0
<b>Összesen</b>	<b>6.749.020</b>	<b>8.680.668</b>

Bevételek passzív időbeli elhatárolása, valamint halasztott bevételek soron nem szerepel összeg.

#### 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

##### 4.1. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság 2018. évi nettó árbevételének összetétele a következő:

Adatok ezer Forintban		
Megnevezés	2017	2018
Belföldi értékesítés bevétele	107.310.428	138.491.964
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
<b>Összesen</b>	<b>107.310.428</b>	<b>138.491.964</b>

A fióktelep tárgyévben nem realizált árbevételt. Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt értékesítés nettó árbevételeként 566.867 eFt szerepelt nyilvántartásainkban.

##### 4.2. Egyéb bevételek

Adatok ezer Forintban		
Megnevezés	2017	2018
Ért. imm.jav. tárgyi eszk, követelés bev.	13.251	11.563
Engedményezés bevétele	2.810.000	100.000
Késedelmi kamatok, kötbérek	49.056	998.346
Bónusz bevételek	260.602	378.738
Céltartalék felhasználás	0	0
Káresemények miatti bevételek	27.482	50.801
Követelések visszaírt értékvesztése	1.076.240	77.950
Hitelező által elengedett kötelezettség, peres eljárás megítélt bevétele	2.142	14.008
Korábbi évek kötelezettségeinek leírása	245.331	47.394
Projektekhez kapcs. kártérítés, gar. javítás	84.510	218.201
Egyéb bevételek	608	1.931
Garanciális lehívás	93.352	-37.190
Kapott támogatások	0	0
<b>Összesen</b>	<b>4.662.574</b>	<b>1.861.742</b>

A fent részletezett egyéb bevételekből kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt egyéb bevételeként 335 eFt szerepelt nyilvántartásainkban.

Az egyéb bevétel 16 eFt értékben tartalmazza a Market fióktelepének egyéb bevételét.

### 4.3. Anyag jellegű ráfordítások

#### 4.3.a. Anyagköltségek

Adatok ezer Forintban

Megnevezés	2017	2018
Vásárolt anyagok költsége	8.691.873	13.830.927
Áram, gáz, víz költségek	293.512	330.812
Üzem- és fűtőanyag költség	95.452	181.096
Irodaszer, nyomtatvány	22.334	18.704
Munkaruha, védőruha	32.598	41.061
Hírlap, szakkönyv, újság előfizetés	2.559	2.127
1 éven belül elhasznált eszközök	9.022	16.233
Tisztítószeresek	7.724	6.942
Egyéb	279.451	738.232
<b>Összesen</b>	<b>9.434.525</b>	<b>15.166.134</b>

Az anyagköltségek 1 eFt értékben tartalmazzák a Market fióktelepének anyagköltségeit.

#### 4.3.b. Igénybe vett szolgáltatások

Adatok ezer Forintban

Megnevezés	2017	2018
Működéshez szükséges szolgáltatások	1.962.551	3.212.162
Bérleti díjak	817.786	1.002.565
Fuvar, rakodás és raktározás költségei	179.689	336.793
Karbantartási, javítási költségek	412.347	291.302
Hirdetés, reklám, előfizetési díjak	421.578	863.225
Utazással, szállással kapcsolatos költségek	87.078	97.273
Posta és telefon és Internet költségek	60.923	81.800
Oktatás, továbbképzés	17.236	19.517
<b>Összesen</b>	<b>3.959.188</b>	<b>5.904.637</b>

Az igénybevett szolgáltatások 818 eFt értékben tartalmazzák a Market fióktelepének igénybevett szolgáltatásait.

#### 4.3.c. Egyéb szolgáltatások

Adatok ezer Forintban		
Megnevezés	2017	2018
Biztosítási díjak	284.304	195.049
Bankköltségek	348.533	466.465
Egyéb szolgáltatások	18.884	27.883
<b>Összesen</b>	<b>651.721</b>	<b>689.397</b>

Az egyéb szolgáltatások értéke 208 eFt értékben tartalmazza a Market fióktelepének egyéb szolgáltatás értékeit.

#### 4.4. Eladott áruk beszerzési értéke, eladott közvetített szolgáltatások értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke 618.979 eFt. Az eladott, közvetített szolgáltatások értéke az alvállalkozói teljesítéseket tartalmazza 103.739.128 eFt értékben, melyből a fióktelepre 0 eFt esik.

#### 4.5. Személyi jellegű ráfordítások

Adatok e Forintban		
Megnevezés	2017	2018
Átlagos állományi létszám	287	330
Béreköltség	3.482.146	4.088.545
Személy jellegű egyéb kifizetés	250.513	325.303

A béreköltségből 2.240 eFt a fióktelephez kapcsolódó béreköltség.

A személyi jellegű egyéb kifizetések összegéből a reprezentációs célú kifizetések összege 31.384 eFt volt.

#### 4.6. Egyéb ráfordítások

Megnevezés	Adatok ezer Forintban	
	2017	2018
Ráfordításként elszámolt adók, NAV megállapítás	400.865	453.726
Céltartalék képzés	69.779	77.740
Késedelmi kamat, kötbér, bírság	6.754	210.880
Bónusz (fizetendő)	23.477	23.485
Ért. imm.jav. tárgyi eszk, követelés ráf, követelés ÉV kivezetése	3.461.636	119.070
Káreseménnyel kapcsolatos kifizetés	17.020	29.293
Egyéb ráfordítások	2.329	39.040
Értékvesztés elszámolása	28.244	10.005
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítások	19.714	36.872
Adományok	115.827	531.908
Elengedett követelés, követelés leírás	901.476	77.939
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	922.983	32.000
Csapat sport támogatás	169.400	376.112
<b>Összesen</b>	<b>6.139.504</b>	<b>2.018.070</b>

#### 4.7. Pénzügyi műveletek bevétele

Megnevezés	Adatok ezer Forintban	
	2017	2018
Kamatbevétel hitelintézetektől	1.903	84
Egyéb kamatok és kamatjellegű bevételek	77.714	33.544
Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata	21.593	12.773
<b>Egyéb járó kamatok és kamatjellegű bevételek összesen</b>	<b>101.210</b>	<b>46.401</b>
Árfolyamnyereség deviza ügyleteken	765.681	801.850
Egyéb pénzügyi bevétel	41.777	86.557
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei összesen</b>	<b>807.458</b>	<b>888.407</b>
<b>Kapott (járó)osztalék és részesedés összesen</b>	<b>108.652</b>	<b>267.094</b>
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
<b>Összesen</b>	<b>1.017.320</b>	<b>1.201.902</b>

A 12.773 eFt kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön kamata teljes egészében leányvállalattól származik.

Az árfolyamnyereség deviza ügyleteken 144 eFt értékben tartalmazza a Market fióktelepének átváltás, értékelés árfolyamnyereségét. Egyéb pénzügyi bevétel nem keletkezett a fióktelepnél.

#### 4.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Adatok ezer Forintban		
Megnevezés	2017	2018
<b>Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</b>	<b>0</b>	<b>3.921</b>
<b>Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kamatráfordítás hitelintézetek felé	52.901	17.713
Egyéb kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1.401	1.406
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön kamata	18.642	9.419
<b>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</b>	<b>72.944</b>	<b>28.538</b>
Árfolyamveszteség deviza ügyleteken	565.261	1.218.475
Egyéb pénzügyi ráfordítás	76	2.100
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai összesen</b>	<b>565.337</b>	<b>1.220.575</b>
<b>Összesen</b>	<b>638.281</b>	<b>1.253.034</b>

Az árfolyamveszteség devizaügyleteken 36 eFt értékben tartalmazza a Market fióktelepének átváltás, értékelés árfolyamveszteségét.

## 5. Mérlegen kívüli tételek

### 5.1. Bankgarancia

A Társaság a fordulónapon 39.787.114 eFt és 31.617.933,22 EUR kibocsátott bankgaranciával rendelkezett.

## 6. Tájékoztató rész

### 6.1. Vezető tisztségviselők

A Társaság Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának tagjai tagságukért jövedelemben részesültek, az alábbiak szerint:

- Igazgatóság tagjainak 2018. évi bruttó jövedelme 12.000 e Ft
- Felügyelőbizottság tagjainak 2018. évi bruttó jövedelme 7.200 e Ft.

### 6.2. Részvények bemutatása

A Társaság 1.000.000 e Ft-os jegyzett tőkéjét az alábbi részvények testesítik meg:

- 1 db 1.000.000 Ft névértékű „A” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény
- 1 db 1.000.000 Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény
- 996 db 1.000.000 Ft, 9 db 100.000 Ft és 10 db 10.000 Ft névértékű „C” sorozatú törzsrészvény,
- 1 db 1.000.000 Ft névértékű „D” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény

A Market 51%-os többségi tulajdonosa és anyavállalata a GARHARTT Invest 2014 Zrt. (1023 Budapest Vérhalom utca 12-16. I.ép.), míg kisebbségi tulajdonosa az LMCS Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft. (1123 Budapest, Alkotás út 55-61.) 49%-os szavazati arányt birtokol. A vállalkozáscsoport (MARKET csoport és az anyavállalat GARHARTT Invest 2014 Zrt.) konszolidálását a GARHARTT Invest 2014. (1023 Budapest Vérhalom utca 12-16. I.ép.) végzi.

### 6.3. Leányvállalatok

Név	Székhely	Jegyzett tőke	Részesedés aránya
MARKET GENERÁL s.r.l	Sat Remetea, (Comuna Remetea), str. Borvîz, nr.19, judetul Harghita	143.600 RON	100,0%
MORATUS Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	100.000 eFt	75,5%
VILATI Szerelő Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	40.000 eFt	89,1%
Lean Tech Kft. (volt Lipmark Kft.)	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	20.000 eFt	75,0%
OK BAU Kft	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	3.000 eFt	60,0%
Market Épületszerviz Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	3.000 eFt	100,0%
Market International Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	10.000 eFt	100,0%

Meritus Goup Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	200.000 eFt	77,8%
Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	100.000 eFt	60,0%
Bojtár 53. Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53	5.000 e Ft	100,0%
Market 6.0 Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53	5.000 e Ft	100,0%
Market Oroszország Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	1.000 eFt	100,0%
INERTT Kft.	1037 Budapest, Bojtár u. 53.	131.881 eFt	100,0%

#### 6.4. Létszám adatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma 330 fő, melyből fizikai 22 fő, szellemi 308 fő.



6.5. Az adózott eredmény és a társasági adó alapjának levezetése

Adatok ezer Forintban

<b>Adózott eredmény</b>	<b>2018.évi eredmény</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7.004.154</b>
<b>Adóalap növelő tételek</b>	<b>547.142</b>
- Céltartalék képzés miatt ráfordításként elszámolt összeg	77.740
- Számviteli törvény szerint terv szerinti és terven felüli ÉCS, tárgyi eszk.kivez.k.sz.ért.	352.426
- Nem a vállalkozás bevételszerző tevékenységével összefüggő elszámolt költség, ráfordítás	7.181
- Jogerős határozatban megállapított bírság, késedelmi pótlék	9.179
- Elévült, valamint bíróság előtt nem érvényesíthető követelések összege	52.015
- Elegendett követelés összege	0
- Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	3.432
- Látvány-csapatsport támogatás 75%-os kieg. sportfejl.tám.	29.691
- Elszámolt értékvesztés összege	10.005
- Adóellenőrzés vagy önellenőrzés során megállapított adóévi költség, ráfordítás	884
- Külföldi telephely eredményének kiszűrése miatti korrekció	4.589
- Nem bejelentett részesedés értékesítéséhez kapcsolódó árfolyam veszteség	0
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>	<b>675.120</b>
- Elhatárolt veszteség	0
- Korábban képzett céltartalék felhasználás miatt adóévben bevételként elszámolt összeg	0
- Adótörvény szerinti ÉCS és az eszköz kiv. nyilv.tart-i értéke	327.592
- Fejlesztési tartalék	0
- Visszaírt értékvesztés, a követelés bekerülési értékéből a behajthatatlanná vált rész, de legfeljebb a nyilvántartott értékvesztés	77.950
- Kapott (járom) osztalék	267.094
- Közhasznú szervezetnek nyújtott támogatás 20%-a, tartós adományozás 40%-a	2.484
- Külföldi telephely eredményének kiszűrése miatti korrekció	0
<b>Adóalap</b>	<b>6.876.176</b>
Számított társasági adó	618.856
Adókedvezmény	433.198
<b>Társasági adó</b>	<b>185.658</b>
Társasági adó külföldön megfizetett (fióktelep)	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>6.818.496</b>

#### *6.6. Tárgyi eszközök és immateriális javak*

A Társaság tárgyi eszközeinek és immateriális javainak tárgyévi növekedéseit és csökkenéseit az 1. számú melléklet tartalmazza.

#### *6.7. Cash-flow kimutatás*

A Market 2018. évre vonatkozó cash-flow kimutatását a 2. számú melléklet tartalmazza.

#### *6.8. Mutatók a vállalkozás anyagi, vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez*

A Társaság helyzetét elemző mutatószámok a kiegészítő melléklet 3. számú mellékletében találhatóak.

#### *6.9. Az éves beszámoló aláírása*

A Market éves beszámolóját Scheer Sándor (1029 Budapest, Rézsű u. 12.) vezérigazgató írja alá.

*Budapest, 2019. március 31.*



Scheer Sándor  
vezérigazgató

Befektetési tükör  
2018.12.31

Market Építő Zrt. (adószám: 14776355-2-44)

1.sz.melléklet

Művelet	Bontó érték									
	Nyitó Market Zrt	Nyitó Ljpek	Nyitó összesen	Növekedés Market Zrt	Növekedés összesen	Csökkentés Market Zrt	Csökkentés összesen	Átörvélés	Záró Market Zrt	Záró összesen
Alapítás-átvétel értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Külső felvásárlás értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Változó értékű jogok, seholi termékek nélkül	56 091	0	56 091	16 489	16 489	0	0	0	72 580	72 580
Változó értékű jogok, szállalmi termékek	35 573	0	35 573	4 702	4 702	0	0	0	40 275	40 275
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak	91 664	0	91 664	21 191	21 191	0	0	0	112 855	112 855
Telék, földterület	100 000	0	100 000	0	0	0	0	0	100 000	100 000
Értékpapírok, értékpapírok	419 101	0	419 101	126 667	126 667	0	0	0	545 768	545 768
Ingatlanokhoz kapcsolódó változó értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, járművek	1 110 949	2 314	1 113 263	319 172	319 172	273	273	0	1 429 848	1 432 162
Egyéb berendezések, járművek	584 187	2 696	586 883	166 746	166 746	139 441	139 441	0	611 492	614 188
Bentlakások	20 563	0	20 563	632 731	632 731	633 794	633 794	0	19 500	19 500
Türvonal értékek	2 234 800	5 010	2 239 810	1 245 316	1 245 316	773 508	773 508	0	2 716 628	2 711 618
<b>Összesen:</b>	<b>2 326 464</b>	<b>5 010</b>	<b>2 331 474</b>	<b>1 266 507</b>	<b>1 266 507</b>	<b>773 508</b>	<b>773 508</b>	<b>0</b>	<b>2 819 463</b>	<b>2 824 473</b>

Művelet	Értékcsökkentés										
	Nyitó Market Zrt	Nyitó Ljpek	Nyitó összesen	Átörvélés	Növekedés Market Zrt	Növekedés összesen	Csökkentés Market Zrt	Csökkentés összesen	Értékpapírok	Záró Market Zrt	Záró összesen
Alapítás-átvétel értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Külső felvásárlás értéke	7 397	0	7 397	0	0	0	0	0	0	0	0
Változó értékű jogok, seholi termékek nélkül	19 419	0	19 419	0	3 080	3 080	0	0	0	17 280	17 280
Változó értékű jogok, szállalmi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22 499	22 499
Üzleti vagy cégérték	26 816	0	26 816	0	12 963	12 963	0	0	0	39 779	39 779
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telék, földterület	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Értékpapírok, értékpapírok	65 631	0	65 631	0	7 898	7 898	0	0	0	73 529	73 529
Ingatlanokhoz kapcsolódó változó értékű jogok	313 146	1 787	314 933	0	198 568	198 568	84	84	0	511 441	513 312
Műszaki berendezések, járművek	359 143	2 696	361 839	0	125 281	125 281	131 810	131 810	0	352 614	355 310
Egyéb berendezések, járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bentlakások	337 920	4 483	342 403	0	331 747	331 747	84	84	0	937 584	942 137
Türvonal értékek	0	0	0	0	0	0	132 083	132 083	0	4 567	4 567
<b>Összesen:</b>	<b>764 736</b>	<b>4 483</b>	<b>769 219</b>	<b>0</b>	<b>344 710</b>	<b>344 710</b>	<b>132 083</b>	<b>132 083</b>	<b>0</b>	<b>877 363</b>	<b>881 830</b>

Művelet	2017.12.31		2018.12.31		2018.12.31	
	Nettó érték Market Zrt	Nettó érték Ljpek	Nettó érték Market Zrt	Nettó érték Ljpek	Nettó érték Market Zrt	Nettó érték Ljpek
Alapítás-átvétel értéke	0	0	0	0	0	0
Külső felvásárlás értéke	0	0	0	0	0	0
Változó értékű jogok, seholi termékek nélkül	48 694	0	55 300	0	55 300	0
Változó értékű jogok, szállalmi termékek	16 154	0	17 716	0	17 716	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak	64 848	0	73 076	0	73 076	0
Telék, földterület	100 000	0	100 000	0	100 000	0
Értékpapírok, értékpapírok	353 470	0	472 239	0	472 239	0
Ingatlanokhoz kapcsolódó változó értékű jogok	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, járművek	797 802	527	918 406	443	918 406	443
Egyéb berendezések, járművek	225 044	0	258 878	0	258 878	0
Bentlakások	20 563	0	19 500	0	19 500	0
Türvonal értékek	1 496 879	537	1 769 023	443	1 769 066	443
<b>Összesen:</b>	<b>1 561 727</b>	<b>527</b>	<b>1 842 009</b>	<b>443</b>	<b>1 842 542</b>	<b>443</b>



	2017.12.31 Összeg (eFt)	2018.12.31 Összeg (eFt)
<i>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	<i>13 991 912</i>	<i>-748 059</i>
1 Adózás előtti eredmény	6 499 127	6 737 060
<i>Hitelek, kölcsönök nem realizált árfolyamkülönbözet</i>	<i>-5 237</i>	<i>-19 631</i>
<i>Részesedések átértékelése</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Tőkésített kamat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Véglegesen átadott, kapott pénzeszközök</i>	<i>1 208 210</i>	<i>0</i>
<i>Térítés nélküli eszköz átadás/átvétel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kapott osztalék</i>	<i>-108 652</i>	
2 Elszámolt amortizáció	211 320	344 795
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás, selejt	-1 047 996	-67 945
4 Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	69 779	77 741
5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	77 558	-3 932
6 Szállítói kötelezettség változása	10 492 511	-1 803 966
7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	11 984 388	-2 218 717
8 Passzív időbeli elhatárolások változása	-441 650	1 931 648
9 Vevőkövetelés változása	-7 651 533	212 512
10 Forgóeszközök változása	-5 832 683	-2 468 199
11 Aktív időbeli elhatárolások változása	-1 463 230	1 880 575
12 Fizetett adó	0	0
13 Fizetett osztalék, részesedés	0	-5 350 000
<i>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	<i>-818 119</i>	<i>-326 141</i>
14 Befektetett eszközök beszerzése	-1 123 122	-604 798
15 Befektetett eszközök eladása	196 351	11 563
16 Kapott osztalék	108 652	267 094
<i>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</i>	<i>-4 409 841</i>	<i>-1 562 939</i>
17 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	-3 093 136	0
18 Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
19 Hitel és kölcsön felvétel	1	30
20 Hosszú lejáratú kölcsön, bankbetét törlesztés, beváltás	4 148 228	70 857
21 Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
22 Részvénybevonás, tőkebevonás	0	0
23 Kötvényvisszafizetés	0	0
24 Hitel, kölcsön törlesztés, -visszafizetés	-2 196 379	-392 441
25 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsön, elhelyezett bankbetét	-2 291 271	-115 722
26 Véglegesen átadott pénzeszköz	-1 208 210	-1 191 000
27 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú kötelezettség változása	230 926	65 337
<i>IV. Pénzeszközök változása</i>	<i>8 763 952</i>	<i>-2 637 139</i>



		2017		2018		Változás
<i>Tartósan befektetett eszközök aránya</i>	= $\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	$\frac{4\,185\,645}{58\,174\,857}$	= 7,19%	$\frac{4\,502\,513}{56\,297\,642}$	= 8,00%	0,81
<i>Befektetett eszközök fedezettsége</i>	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	$\frac{11\,522\,999}{4\,185\,645}$	= 275,30%	$\frac{11\,800\,494}{4\,502\,513}$	= 262,09%	-13,21
<i>Eszközök fordulatszáma</i>	= $\frac{\text{Nettó árbevétel}}{\text{Összes eszköz}}$	$\frac{107\,310\,428}{58\,174\,857}$	= 1,84	$\frac{138\,491\,964}{56\,297\,642}$	= 2,46	0,62
<i>Tőke szerkezete</i>	= $\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes forrás}}$	$\frac{46\,651\,858}{58\,174\,857}$	= 80,19%	$\frac{44\,497\,148}{56\,297\,642}$	= 79,04%	-1,15
<i>Saját tőke aránya</i>	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	$\frac{11\,522\,999}{58\,174\,857}$	= 19,81%	$\frac{11\,800\,494}{56\,297\,642}$	= 20,96%	1,15
<i>Saját tőke változási mutató</i>	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{11\,522\,999}{1\,000\,000}$	= 11,52	$\frac{11\,800\,494}{1\,000\,000}$	= 11,80	0,28
<i>Likviditási II. mutató (gyors ráta)</i>	= $\frac{\text{Forgóeszközök-Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	$\frac{42\,148\,780}{39\,379\,869}$	= 1,07	$\frac{39\,599\,908}{35\,150\,433}$	= 1,13	0,06
<i>Hitelfedezettségi mutató</i>	= $\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	$\frac{26\,659\,597}{39\,379\,869}$	= 67,70%	$\frac{26\,747\,864}{35\,150\,433}$	= 76,10%	8,40
<i>Nettó eladósodottság</i>	= $\frac{\text{Kötelezettségek-Követelések}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{12\,959\,792}{11\,522\,999}$	= 112,47%	$\frac{8\,707\,426}{11\,800\,494}$	= 73,79%	-38,68
<i>Árbevételarányos üzleti eredmény</i>	= $\frac{\text{Üzleti eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	$\frac{6\,120\,088}{107\,310\,428}$	= 5,70%	$\frac{7\,055\,286}{138\,491\,964}$	= 5,09%	-0,61
<i>Tőkearányos eredmény</i>	= $\frac{\text{Üzleti eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{6\,120\,088}{11\,522\,999}$	= 53,11%	$\frac{7\,055\,286}{11\,800\,494}$	= 59,79%	6,68
<i>Árbevételarányos eredmény</i>	= $\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	$\frac{6\,499\,127}{107\,310\,428}$	= 6,06%	$\frac{7\,004\,154}{138\,491\,964}$	= 5,06%	-1,00

