

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

BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2038 Sóskút, Homokbánya út 3.



ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a BAYER CONSTRUCT Zrt.

2025. évi

összevont (konszolidált) mérlegéhez és eredménykimutatásához

Fordulónap: 2025. december 31.

Beszámolási időszak: 2025. január 01. - 2025. december 31.

Sóskút, 2026. április 30.

.....
cégképviselőre jogosult aláírása

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

Az anyavállalat bemutatása

A Társaság neve és címe:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. 2038 Sósút, Homokbánya út 3.
A Társaság átalakulásának időpontja:	2015. szeptember 30.
A Társaság jogelődje a BAYER CONSTRUCT Kft.	
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-10-041530, 2015/09/07
A Társaság jegyzett tőkéje:	1 000 000 e Ft, amely 9 db 100.000 E Ft névértékű „A” sorozatú, továbbá 9 darab 10.000 E Ft névértékű „B” sorozatú és 10 darab 1.000 E Ft névértékű „C” sorozatú – összesen 28 darab és 1.000.000 E Ft összesített névértékű – névre szóló törzsrészesvényből áll
A Társaság KSH besorolási száma:	25343007 – 4100 – 114 – 13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Lakó- és nem lakó épület építése
Cégjegyzésre jogosult:	Balázs Attila (Igazgatóság elnöke) 2049 Diósd, Pipacs utca 12. képviselő módja: önálló Farkas Gábor (Igazgatósági tag) 2011 Budakalász, Szalonkai utca 11. képviselő módja: együttes Nemes István Róbert (Igazgatósági tag) 8226 Alsóörs, Felső-Máli út 1. képviselő módja: együttes
A beszámoló elkészítéséért felelős személy:	Nemes István Róbert Mérlegképes regisztrációs szám: 209601
A Társaság könyvvizsgálója:	Forvis Mazars Kft. 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8. 2. em. Kamarai bejegyzés szám: 000220
Személyében felelős könyvvizsgáló:	Benedek Zoltán László Kamarai bejegyzés szám: 007317
A Társaságnál 2023. májusa óta felügyelőbizottság működik. Tagjai: Kalapács Kornél, Bereczky Szilárd József, Caillard Michel Marie.	

A Társaság 2025. december 31-i összevont (konszolidált) éves beszámolóját az anyavállalat könyvvizsgálója hitelesítette. A könyvvizsgáló a BAYER CONSTRUCT Zrt. egyedi és összevont (konszolidált) éves beszámolójának auditálásért 21 millió forint + áfa díjazásban részesült.

A konszolidálásba bevont társaságok a következők

1./ A Társaság neve és címe:	BAYER Property Zrt. 2038 Sósút, Homokbánya út 3.
A Társaság alapításának időpontja:	2019/07/10
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-10-041948, 2019/07/26
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	5 000 eFt, 100%-ban konszolidálva
A Társaság KSH besorolási száma:	26798008-6421-114-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Vagyonkezelés (holding)
2./ A társaság neve és címe:	BAYER STRADA SRL Gyergyóremete, Alszegei utca 157/l.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2015/07
A cégbejegyzés száma, időpontja:	jelenleg érvényes cgj.: J2021000366194 cégberegzés dátuma: 2009/08/18
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Zrt. - 90% Balázs István - 10%
A Társaság jegyzett tőkéje:	14 000 RON, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	4100
Tevékenységi kör:	Lakó- és nem lakóépület építése
3./ A Társaság neve és címe:	BAY-IRON Kft. 2038 Sósút, Homokbánya út 3.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2016/05/04
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-181483, 1996/06/04
Szavazati arány:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	112 000 e Ft, 100%-ban konszolidálva

A Társaság KSH besorolási száma:	12107850-2553-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Fémmegmunkálás
4./ A Társaság neve és címe:	EDUVA-SZÉK Kft. 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2018/10/25
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-171413, 2014/07/30
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	900 000 eFt, 100%-ban konszolidálva
A Társaság KSH besorolási száma:	25001149-6820-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
5./ A Társaság neve és címe:	IGLÓI INVEST Kft. 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2022/07/01
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-221887, 2020/05/07
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER Property Zrt.- 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	3 000 eFt, 100%-ban konszolidálva
A Társaság KSH besorolási száma:	27925274-6811-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6./ A Társaság neve és címe:	INNOVIARENT Kft. 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2023/12/07
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-178746, 20216/01/08
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Zrt.- 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	3 000 eFt, 100%-ban konszolidálva
A Társaság KSH besorolási száma:	25455603-7711-113-13
A Társaság fő tevékenységi köre:	Személygépjármű kölcsönzése

7./ A társaság neve és címe:	Kvarchomok Kft. 2038 Sóskút, Homokbánya út 2.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2021/03/31
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-074710, 1994/10/01
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	114 562 eFt, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	12006072-0812-113-13
Tevékenységi kör:	Kavics-, homok-, agyag- és kaolinbányászat
8./ A társaság neve és címe:	LIFTHOLD Kft. 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2023/07/04
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-188102, 2017/07/05
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. - 50 % INNOVIARENT Kft. - 50 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	3 000 e Ft, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	25994421-7732-113-13
Tevékenységi kör:	Építőipari gép kölcsönzése
9./ A társaság neve és címe:	Zágrábi út 8. Kft. 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2021/06/29
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-214192, 2008/04/16
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER Property Zrt. - 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	60 839 e Ft, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	14292969-6811-113-13
Tevékenységi kör:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

10./ A társaság neve és címe:	PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.
A Társaság vásárlásának időpontja:	2023/06/30
A cégbejegyzés száma, időpontja:	14-09-317516, 2002/04/04
Tulajdonosi szerkezet:	BAYER Property Zrt. - 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	20 200 e Ft, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	12798706-6812-113-14
Tevékenységi kör:	Ingtatlanfejlesztés
11./ A társaság neve és címe:	Biharbánya Kft. 4115 Ártánd, külterület hrsz 04/9.
A Társaság alapításának időpontja:	2021/10/06
A cégbejegyzés száma, időpontja:	09-09-034303, 2021/10/06
Tulajdonosi szerkezet:	Kvarchomok Kft. – 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	3 000 e Ft, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	27470963-0812-113-09
Tevékenységi kör:	Kavics-, homok-, agyag- és kaolinbányászat
12./ A társaság neve és címe:	Lacházi Kavicsbánya Kft. 2038 Sósút, Homokbánya út 2.
A Társaság alapításának időpontja:	2021/06/30
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-09-215535, 2021/10/01
Tulajdonosi szerkezet:	Kvarchomok Kft. – 100%
A Társaság jegyzett tőkéje:	10 000 e Ft, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	27446003-0812-113-13
Tevékenységi kör:	Kavics-, homok-, agyag- és kaolinbányászat
13./ A társaság neve és címe:	BAYER TRADE Zrt. 2038 Sósút, Homokbánya út 3.
A Társaság alapításának időpontja:	2015/10/08
A cégbejegyzés száma, időpontja:	13-10-042434, 2015/11/04

Tulajdonosi szerkezet:	BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt.- 100 %
A Társaság jegyzett tőkéje:	355 000 e Ft, 100%-ban konszolidálva
A társaság KSH besorolási száma:	25407105-4690-114-13
Tevékenységi kör:	Vegyes termékkörű nagykereskedelem

A konszolidációs körbe 2024-ben bekerült BAYER GENERÁL Zrt. 2025.11.05-től hatályos elnevezése BAYER TRADE Zrt. A 2025-ös üzleti évben a konszolidációs körből – Számvitel tv. 129.§. (2) alapján - kikerült társaságok: Platán Garden Balaton Kft. (2038 Sóskút, Homokbánya út 3., cégj.: 13-09-199563), Jákob Ingatlan Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 185-189., cégj.: 01-09-919913), valamint a BAYER Solargenerál Development Zrt. (2038 Sóskút, Homokbánya út 3., cégj.: 13-10-042159). A konszolidációs körből kikerült társaságok nem folytatnak árbevétel termelő tevékenységet, kihagyásuk nincs lényeges hatással a csoport konszolidált teljesítményének megítélésére.

II. A VÁLLALATCSOPORT SZÁMVITELI POLITIKÁJA

II./1. AZ ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ ELKÉSZÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

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

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

A BAYER CONSTRUCT cégcsoport társaságai által készített éves beszámoló pénzneme a forint, kivéve a BAYER STRADA SRL társaságnál, ahol a beszámoló alapvető pénzneme a román lej. Jelen konszolidált éves beszámoló adatai millió forintban kerültek feltüntetésre.

A Társaság konszolidálásába bevont leányvállalata, a BAYER STRADA SRL, a Társaságtól eltérő pénznemben (román lej) vezeti könyveit és ebben a pénznemben készítette el 2025.12.31-es üzleti évre vonatkozó beszámolóját. A Társaság a Számviteli törvény 122. § (2) bekezdése szerinti egységes értékelést alkalmazta a konszolidált beszámoló elkészítése során.

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

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

A konszolidált beszámoló mérlegkészítési dátuma 2025. március 31.

II./2. A KONSZOLIDÁLT MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS KIALAKÍTÁSA SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

II./2.1. A tőkekonzolidáció során alkalmazott módszerek

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

A konszolidációba újonnan bevont Társaságok esetében a tőkekonzolidációs különbözetek az első bevonás időpontjában érvényes, a részesedésre jutó saját tőke értéke alapján kerülnek megállapításra.

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

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

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

II./2.2. Az adósságkonszolidálás során alkalmazott módszerek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tárgyévi konszolidáció során:

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

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

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

II./2.6. Alkalmazott számviteli szabályok

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

II./2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése

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

II./2.8. Jelentős összhatás értelmezése

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

II./2.9. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és

ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

2025.12.31-i alkalmazott MNB árfolyam: 385,40 HUF/EUR; 75,61 HUF/RON; 328,42 HUF/USD; 2,0967 HUF/JPY.

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

II./2.10. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

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

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

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

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

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

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

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

II./2.11. Értékvesztések elszámolása

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

II./2.12. Visszaírások alkalmazása

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

II./2.13. Értékhelyesbítések alkalmazása

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

II./2.14. Valós értéken történő értékelés

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

II./2.15. Alapítás-átszervezés költségei

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

II./2.16. Vásárolt készletek értékelése

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

II./2.17. Saját termelésű készletek értékelése

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

II./2.18. Készültségi fok meghatározásának módszere

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

II./2.19. Teljesítési fok meghatározásának módszere

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

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

Amennyiben a teljesítési fok nem mérhető megbízhatóan, úgy az elvégzett, de ki nem számlázott munkákkal kapcsolatban fedezet és árbevétel nem mutatható ki.

II./2.20. Céltartalék-képzés szabályai

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

II./2.21. Ki nem emelt tételek értékelésének változása

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

II./2.22. Értékelési szabályok más változásai

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

II./2.23. Leltározási szabályok

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

II./2.24. Pénzkezelési szabályok

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

II./2.25. Önköltségszámítás szabályai

A saját előállítású termékek, végzett szolgáltatások önköltségének megállapítása önköltség-számítási szabályzat szerint történik.

II./2.26. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

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

II./2.27. Értékelési eljárások

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

III. ELEMZÉSEK

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

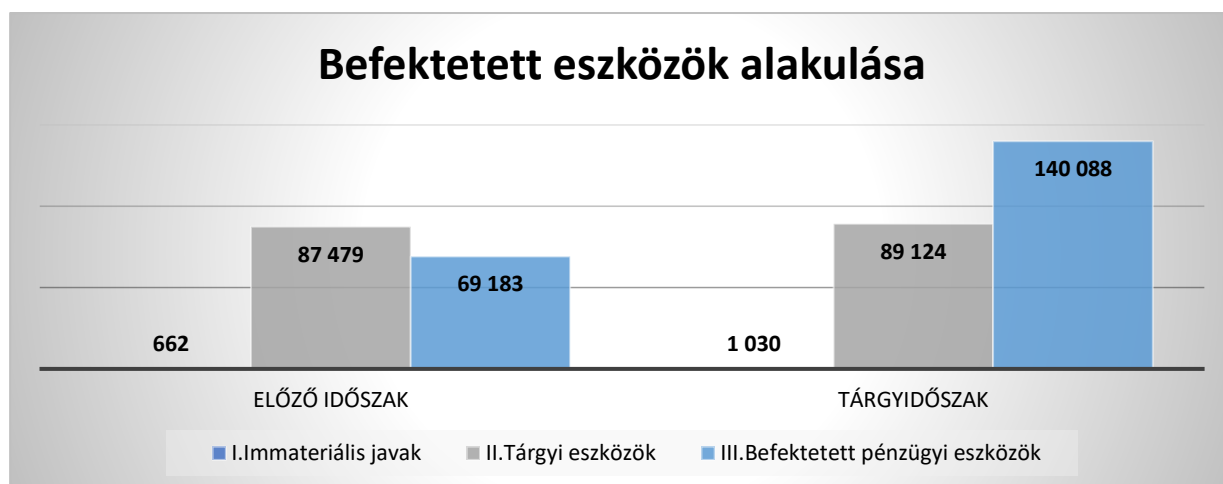
III./1. ESZKÖZÖK

Az eszközök összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

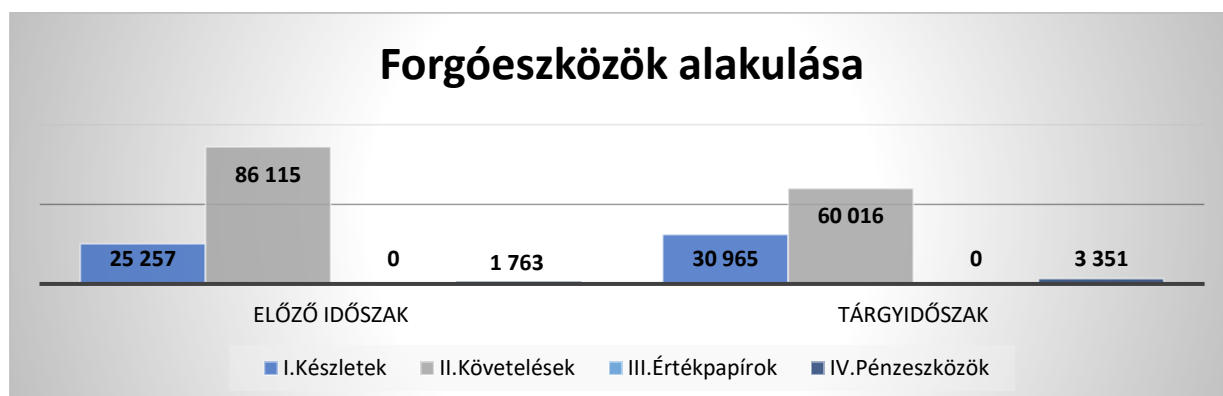
Eszközök	Előző időszak	%	Tárgyidőszak	%
A. Befektetett eszközök	157 324	54,60%	230 242	67,09%
I. Immateriális javak	662	0,23%	1 030	0,30%
II. Tárgyi eszközök	87 479	30,36%	89 124	25,97%
III. Befektetett pénzügyi eszközök	69 183	24,01%	140 088	40,82%
B. Forgóeszközök	113 135	39,26%	94 332	27,49%
I. Készletek	25 257	8,76%	30 965	9,02%
II. Követelések	86 115	29,88%	60 016	17,49%
III. Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
IV. Pénzeszközök	1 763	0,61%	3 351	0,98%
C. Aktív időbeli elhatárolások	17 703	6,14%	18 628	5,43%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	288 162	100,00%	343 202	100,00%

Befektetett eszközök alakulása



nszolidá

Forgóeszközök alakulása



III./1.1. Befektetett eszközök

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

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0%	0	0%	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0%	0	0%	0
3. Vagyoni értékű jogok	429	0%	893	0%	464
4. Szellemi termékek	233	0%	137	0%	-96
5. Üzleti vagy cégérték	0	0%	0	0%	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0%	0	0%	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0%	0	0%	0
I. Immateriális javak	662	0%	1 030	0%	368
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	28 732	18%	29 983	13%	1 251
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	34 843	22%	40 929	18%	6 086
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 666	1%	2 156	1%	490
4. Tenyészállatok	0	0%	0	0%	0
5. Beruházások, felújítások	12 442	8%	13 629	6%	1 187
6. Beruházásokra adott előlegek	9 796	6%	2 427	1%	-7 369
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0%	0	0%	0
II. Tárgyi eszközök	87 479	56%	89 124	39%	1 645
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 388	9%	40 705	18%	27 317
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	11 309	7%	44 470	19%	33 161
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	2 143	1%	8 142	4%	5 999
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	172	0%	16	0%	-156
5. Egyéb tartós részesedés	0	0%	0	0%	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0%	0	0%	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	33 950	22%	20 102	9%	-13 848
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0%	20 039	9%	20 039
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0%	0	0%	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0%	0	0%	0
11. Tőkekonszolidációs különbözet	8 221	5%	6 614	3%	-1 607
- leányvállalatokból	8 221	5%	6 614	3%	-1 607
- társult vállalkozásokból	0	0%	0	0%	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	69 183	44%	140 088	61%	70 905
A. Befektetett eszközök	157 324	100%	230 242	100%	72 918

A BAYER CONSTRUCT Zrt. folytatta befektetési tevékenységét a 2025-ös év folyamán, aminek köszönhetően a cégcsoport befektetett eszközeinek értéke is emelkedő tendenciát mutat az előző évhez képest. A növekedés közel 81%-a (59,4 mrd forint) a BAYER CONSTRUCT Zrt.-nek köszönhető.

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok növekedésének jelentős részét a BAYER CONSTRUCT Zrt. geotermikus üzletága miatti ingatlan vásárlás okozta, valamint a csarnok épület és telephely bővítés további fejlesztései indokolják.

A műszaki berendezések növekedésének több, mint 62%-át a BAYER CONSTRUCT Zrt. teszi ki, egyrészt a gyártótechnológiák fejlesztése révén (úgy, mint asztalosüzem, lakatosüzem, fürdőszoba előregyártó üzem), mint például: MAZAK FG-400 NEO 3D fiber lézervágó berendezés, MAZAK Quick Turn 400ml esztergagép, Weber KSF-5-1350 kontaktcsiszoló berendezés. Másrészt a generál üzletág fejlesztette eszközparkját, melynek keretében üzembehelyezésre került egy Liebherr 1000 EC-H 40 Litronic 20t toronydaru, egy Liebherr 470 EC-B 20t toronydarufej, valamint több Combilift dízelüzemű négyutas 14t targonca és Wireline kamion Mercedes Benz Actros 963-0-B-M.

A másik jelentős emelkedést okozó társaság a Lifthold Kft., mely 2024-ben több, mint 2 mrd forint értékben adott beruházási előleget műszaki gépek beszerzésére, 2025 folyamán pedig több, mint 3 mrd forint összértékű eszközt aktivált Wolff toronydarukat, Revomatic automatizált membrán berendezést tartozékokkal, Mercedes Benz Actrosokat és Schwarzmüller félpótkocsikat.

A befejezetlen beruházások főként a BAYER CONSTRUCT Zrt. geotermikus kutatás, tervezés, engedélyeztetés és kivitelezés szervezeti egységéhez kapcsolódó műszaki berendezések, gépek (4,8 mrd forint értékben), amely műszaki berendezések 2027. év során kerülnek üzembehelyezésre.

Beruházásra adott előlegek között jelentős a fürdőszoba összeszerelő-, az asztalos-, a lakatos és szerelvénygyártó üzemhez, valamint az alapanyag és késztermék raktárhoz szükséges eszközökre adott előleg (0,4 mrd forint). Az eszközök leszállítása és üzembe helyezése 2026. december 31.-ig várható.

A PRO-MOT Hungária Kft-ben vagyonnezelt (vagyonnezelsbe kapott) eszközök az alábbiak

Vagyonnezelsbe vett eszközök	Könyv szerinti értéke (millió Ft)
Földterület	1 071
Épület felépítmény és kikötő	3 404
Ingatlanhoz kapcs. vagyoni értékű jog	520
Összesen	4 995

Befektetett eszközök kategóriában a pénzügyi eszközök állománya lényegesen emelkedett a tartós részesedések, a tartósan adott kölcsönök és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír növekedése miatt. Kölcsönöket jellemzően, a BAYER CONSTRUCT Zrt. által olyan stratégiai partnerek kaptak, akikkel a megelőző években is aktív együttműködés zajlott. Ugyanakkor átcsoportosítás is megfigyelhető, hiszen az üzletrész vásárlások következtében az egyéb tartósan adott kölcsönök egy része átkerült a kapcsolt sorra.

Befektetett pénzügyi eszközök
adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	13 388	19%	40 705	29%	27 317
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	11 309	16%	44 470	32%	33 161
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	2 143	3%	8 142	6%	5 999
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	172	0%	16	0%	-156
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0%	0	0%	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	33 950	49%	20 102	14%	-13 848
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0%	20 039	14%	20 039
11. Tőkekonzolidációs különbözet	8 221	12%	6 614	5%	-1 607
- leányvállalatokból	8 221	12%	6 614	5%	-1 607
- társult vállalkozásokból	0	0%	0	0%	0
III. Befektetett pénzügyi eszközök	69 183	100%	140 088	100%	70 905

A tartós részesedések növekedését 85%-ban a BAYER CONSTRUCT Zrt., 15%-ban a BAYER Property Zrt. okozta. A tartósan adott kölcsönök növekedését hasonló arányban szintén ezen két cég eredményezte.

Az egyéb tartósan adott kölcsönök soron megjelenő összeg 78%-át (15,6 mrd forintot) a BAYER CONSTRUCT Zrt. nyújtotta, míg a fennmaradó rész a Zágrábi út 8. Kft. (4,1 mrd forint), valamint a BAYER TRADE Zrt. (0,4 mrd forint) által nyújtott kölcsönből áll.

A kapcsolt vállalkozásokkal szemben nyújtott kölcsönök egyenlege (66,6 mrd forint) konszolidáció miatti kiszűrés után 44,47 mrd forint.

A tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban mérleg soron a 2025-ben – a konszolidációba való bevonás alól – mentesített leányvállalatokban lévő részesedések kerültek kimutatásra. Ezen társaságok árbevétele és mérlegfőösszege összességében nem éri el a cégcsoport ugyanezen mutatóinak 5%-át.

A társult vállalkozások adatai a következők

Társaság	Székhely	Részesedés (mio Ft)	Részesedés %
Batholder Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	1 739	100,00%
BAYER CLEAN WATER Srl	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	1 694	100,00%
BAYER GEO ENERGY Srl	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	6 365	100,00%
Bayer-Elektro Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	3	100,00%
Batholder Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	1 739	100,00%
BAYER BETON SRL	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	919	90,00%
BAYER CLEAN WATER Srl	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	1 296	100,00%
BAYER DISTRIBUTION SRL	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	773	100,00%
BAYER GEO ENERGY Srl	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	12 191	100,00%
BAYER SECURITY Srl	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	26	100,00%
BAYER Solargenerál Development Zrt.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	2 205	100,00%
Bayer-Elektro Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	2	100,00%
BBID Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	667	100,00%
DebHold Fund Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	748	90,00%
Geothermal Green Energy Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	652	88,00%
Guangzhou Baiye Supply Chain Management Co. Ltd.	Room A69, 19th Floor, East Tower, No. 59 Huali Road, Tianhe District, Guangzhou, 510000 China	47	100,00%
Jákob Ingatlan Kft.	1117 Budapest, Budafoki út 185-189.	1 659	100,00%
Kincsem Property Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	1 611	100,00%
Platán Garden Balaton Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	175	100,00%
Plaztruct Kft.	2038 Sóskút, Ipari Park, Bolyai János utca 15.	809	100,00%
Remete Air Fly Srl	RO-5335500 Gheorgheni, Str. Stadionului 7	7 000	100,00%
Remete Analytica Laboratories Srl	RO-537250 Gyergyóremete, Alszezi utca 157.	432	100,00%
Szilás Liget Kft.	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	4 785	100,00%
RRM Food Trade Kft. (Themis-Liget Kft.)	2038 Sóskút, Homokbánya út 3.	1 097	100,00%
VABATOWERS Kft.	2038 Sóskút, Bolyai János utca 15.	1 872	100,00%
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		40 705	
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	1061 Budapest, Andrássy út 17.	0	50,00%
Bihar Airport Kft.	4110 Biharkeresztes, Fekete tanya 1.	142	50,00%
Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.	1037 Budapest, Bojtár utca 51.	0	33,33%
Webberton Invest Kft.	1149 Budapest, Pillangó utca 28.	8 000	49,00%
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		8 142	

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

Az aktív tőkekonszolidációs különbözet egyenlege egyrészt a konszolidációs kör csökkenése, másrészt a – számviteli politikában meghatározott 10% - amortizáció elszámolása következtében változott.

Társaság	Bruttó	ÉCS 2024-ig	ÉCS 2025-ben	Nettó
BAY-IRON Kft.	79	40	7	32
Zágrábi út 8. Kft.	1 299	1 299	0	0
Kvarchomok Kft.	3 155	947	315	1 893
Iglói Invest Kft.	250	50	25	175
PRO-MOT Hungária Kft.	445	89	44	312
Innoviarent Kft.	3 373	675	337	2 361
Lifthold Kft.	277	277	0	0
Biharbánya Kft.	0	0	0	0
Lacházi Kavicsbánya Kft.	151	15	15	121
BAYER TRADE Zrt.	1 911	0	191	1 720
ÖSSZESEN	10 940	3 392	934	6 614

III./1.2. Forgóeszközök alakulása

Készletek

A készletek összetételét, változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
1.anyagok	5 592	22%	5 263	17%	-329
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	7 990	32%	6 272	20%	-1 718
4. Késztermékek	1 808	7%	2 836	9%	1 028
5. Áruk	1 519	6%	1 211	4%	-308
6. Készletekre adott előlegek	8 348	33%	15 383	50%	7 035
I. Készletek	25 257	100%	30 965	100%	5 708

A befejezetlen termelés és félkész termékek csökkenése főként a BAYER STRADA SRL-nek (-1,9 mrd forint) tudható be, aki romániai kivitelezésekben és technológiai fejlesztésekben vállalt jelentős szerepet.

A készletekre adott előlegek 94%-át a BAYER CONSTRUCT Zrt. által adott előlegek teszik ki, melyek eszközbeszerzésekhez, illetve anyagbeszerzéshez köthetőek, míg a fennmaradó 6% a BAYER STRADA SRL-hez kapcsolódik. Utóbbi társaság jelentős élelmiszeripari és idegenforgalmi beruházások kivitelezője Romániában.

Követelések
adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	47 871	56%	25 327	42%	-22 544
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 968	2%	7 551	12%	5 583
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	192	0%	394	1%	202
6. Egyéb követelések	36 084	42%	26 744	45%	-9 340
Követelések	86 115	100%	60 016	100%	-26 099

Az egyéb követelések összege főként szolgáltatásra adott előleget, adókövetelést, rövid lejáratra nyújtott kölcsönöket tartalmaz, melyek nagy része a BAYER CONSTRUCT Zrt. egyenlegeiből adódik (92%).

Pénzeszközök
adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
1. Pénztár, csekkek	16	23	7
2. Bankbetétek	1 747	3 328	1 581
IV. Pénzeszközök	1 763	3 351	1 588

III./1.3. Aktív időbeli elhatárolások
adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	16 083	17 265	1 182
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 620	1 363	-257
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
C. Aktív időbeli elhatárolások	17 703	18 628	925

A bevételek aktív időbeli elhatárolása közel 91%-a a BAYER CONSTRUCT Zrt. projektjeivel kapcsolatos árbevétel- (projekt elszámolásból, készülségi fok alapján számított) elhatárolásokat tartalmazza.

A ráfordítások elhatárolása között következő időszakot érintő költségek szerepelnek (pl. biztosítási díjak; bérleti díjak; kezesi kötelezvény, hitelgarancia, bankgarancia; rezi költség; stb.), valamint a névérték alatt jegyzett kötvény árfolyamvesztésének elhatárolása, amely a kötvény lejáratának megfelelően, időarányosan kerül feloldásra.

III./2. FORRÁSOK

A források összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
D. Saját tőke	78 301	27,17%	92 999	27,10%	14 698
E. Céltartalékok	1 192	0,41%	1 576	0,46%	384
F. Kötelezettségek	183 233	63,59%	211 798	61,71%	28 565
G. Passzív időbeli elhatárolások	25 436	8,83%	36 829	10,73%	11 393
Források összesen	288 162	100%	343 202	100,00%	55 040

III./2.1. Saját tőke

A saját tőke értéke növekedett az adózott eredménynek köszönhetően.

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

A külső tagok részesedése 463 millió forint a konszolidált mérlegben, mely a BAYER STRADA SRL külső tulajdonosaira (10%) eső részt mutatja be.

A saját tőke felosztása a tulajdonosi arányoknak megfelelően történt.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó adatok	Előző évi eredmény	Lekötött tartalék képzése	Leányvállalati saját tőke változás	Külső tagokra jutó tőke	Korrigált adózott eredmény	Záró adatok
I. Jegyzett tőke	1 000						1 000
IV. Eredménytartalék	32 250	25 552	-20 763				37 039
V. Lekötött tartalék	7 478		20 763				28 241
VII. Korrigált adózott eredmény	20 826	-20 826				16 331	16 331
VIII. Leányvállalati saját tőke változás (+/-)	16 097	-4 726		-1 446			9 925
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	650				-187		463
Saját tőke összesen	78 301	0	0	-1 446	-187	16 331	92 999

III./2.2. Céltartalékok

A konszolidált cégek közül céltartalék a BAYER CONSTRUCT Zrt.-ben, a Kvarchomok Kft.-ben, a BAYER TRADE Zrt.-ben és a BAYER STRADA SRL-ben került kimutatásra.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Céltartalékok a várható kötelezettségekre	1 133	1 518	385
Céltartalék a jövőbeni költségekre	48	48	0
Egyéb céltartalék	11	10	-1
Céltartalékok összesen	1 192	1 576	384

A céltartalékok tárgyévi mozgását a következő táblázat tartalmazza:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Képzés	Feloldás	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	1 133	1 146	761	1 518
Céltartalék a jövőbeni költségekre	48	0	0	48
Egyéb céltartalék	11	0	1	10

A BAYER CONSTRUCT Zrt. tárgyévben 1 146 millió Ft értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek, illetve 761 millió Ft értékben használt fel céltartalékot; így a 2025. évi céltartalék a várható kötelezettségekre 1 518 millió Ft.

III./2.3. Kötelezettségek alakulása

A kötelezettségek összetételének változását az alábbi táblázat mutatja be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
I. Hátrasorolt kötelezettségek	144	0%	144	0%	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	60 197	33%	49 932	24%	-10 265
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	122 892	67%	161 722	76%	38 830
Kötelezettségek összesen	183 233	100%	211 798	100%	28 565

Hátrasorolt kötelezettségek

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

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
BAYER STRADA S.R.L	90	90	0
EDUVA-SZÉK Kft.	38	38	0
Bayer Property Zrt.	16	16	0
Hátrasorolt kötelezettségek összesen	144	144	0

Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	5 067	8%	0	0%	-5 067
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	30 100	50%	27 090	54%	-3 010
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	8 212	14%	6 284	13%	-1 928
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	6 407	11%	5 427	11%	-980
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	10 411	17%	11 131	22%	720
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	60 197	100%	49 932	100%	-10 265

A hosszú lejáratú kötelezettségek között számottevő tétel a BAYER CONSTRUCT Zrt. 2021. október 21-én Bayer NKP Kötvény 2031/I. néven és HU0000360839 ISIN-azonosítóval kibocsátott kötvénye, melynek össznévértéke: 30,1 mrd forint. A következő üzleti évben (2026. október 21-én) törlesztésre kerülő 3,01 mrd forint átsorolásra került a rövid lejáratú kölcsönök közé.

A beruházási hitelek 58%-ban a BAYER CONSTRUCT Zrt.-hez kapcsolódnak, a fennmaradó rész pedig a BAY-IRON Kft. (8%), valamint az EDUVA-SZÉK Kft. (34%) hiteleihez köthetőek, melyek korábbi beruházásokhoz lettek igénybe véve.

Öt évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek

Adós	Típus	Szerződött összeg	2025.12.31 egyenleg	Lejárat	Törlesztés
BAYER CONSTRUCT Zrt.	Kötvénykibocsátás	30 100 mio Ft	30 100 mio Ft	2031.10.21	egyedi
BAYER CONSTRUCT Zrt.	Forgóeszközhitel	2 050 mio Ft	1 713 mio Ft	2031.12.11	negyedév
EDUVA-SZÉK Kft.	Beruházási hitel	4 500 mio Ft	2 782 mio Ft	2034.02.25	negyedév

Az EDUVA-SZÉK Kft. beruházási hitel (2 782 millió Ft) és a BAY-IRON Kft. beruházási hitel (651 millió Ft, lejárat: 2027.03.30) vonatkozásában a hitelek biztosítéka a BAYER CONSTRUCT Zrt., mint kezes, készfizető kezessége, mely szerint a Bank javára visszavonhatatlanul készfizető kezességet vállal az Alapszerződés alapján az Adósnak a Bankkal szemben keletkező fizetési kötelezettsége megfizetéséért, további biztosíték az ingatlanon bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom.

A hitelt a Társaságok a szerződésben foglaltaknak megfelelően törlesztik.

Vagyonkezelésbe vett eszközökből származó hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között kerül kimutatásra a PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. által vagyonkezelésbe vett eszközeihez kapcsolódó kötelezettség, a vagyonkezelt eszközök átadáskori forgalmi értékének megfelelő 1 585 millió forint értékben.

Rövid lejáratú kötelezettségek

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

Megnevezés	adatok millió Ft-ban				
	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
1. Rövid lejáratú kölcsönök	1 615	1%	5 841	4%	4 226
2. Rövid lejáratú hitelek	2 020	2%	6 067	4%	4 047
3. Vevőktől kapott előlegek	35 998	29%	7 662	5%	-28 336
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	38 096	31%	27 201	17%	-10 895
6. Rövid lejáratú köt. kapcs. váll. szemben	19 294	16%	91 129	56%	71 835
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25 143	20%	23 239	14%	-1 904
12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	726	1%	583	0%	-143
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	122 892	100%	161 722	100%	38 830

A rövid lejáratú kölcsönök között jelenik meg a kötvény jövő évi amortizációjának összege (3,01 mrd Ft).

A rövid lejáratú hitelek soron a beruházási hitelek egy éven belül teljesítendő tőketörlesztései láthatóak.

2023-ban a BAYER CONSTRUCT Zrt. 10 millió EUR értékben vett fel forgóeszköz hitelt (lejárat: 2026. május) az MFB Bank Zrt.-től. A hitel biztosítékát képezi a Társaság sóskúti székháza (2038 Sósút, Homokbánya út 3.), valamint elidegenítési és terhelési tilalom a Társaság tulajdonában lévő, 10 millió Ft könyv szerinti értéket elérő gépekre és berendezésekre.

A vevőktől kapott előlegek jelentősen csökkentek az előző évhez képest. A fennmaradt tárgyévi érték 70%-ban a BAYER CONSTRUCT Zrt., 27%-ban a BAYER STRADA SRL és 2%-ban a BAYER Property Zrt. társaságokhoz köthetőek.

Ugyanakkor jelentősen megnőtt a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sor, melynek közel 90%-át három kapcsolt, ingatlanfejlesztő cégtől származó vevői előleg teszi ki; Szilas Liget Kft. (69%), Fehér-Liget Kft. (KINCSEM by BAYER projekt – 18%) és Epresliget Kft. (Debrecen – 8%).

A cégcsoport szállítói kötelezettsége főként beföldi szállítókkal szemben áll fenn.

III./2.4. Passzív időbeli elhatárolások alakulása

A passzív időbeli elhatárolások változását az alábbi táblázat mutatja be:

<i>adatok millió Ft-ban</i>			
Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	16 803	28 640	11 837
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	672	954	282
3. Halasztott bevételek	7 961	7 235	-726
G. Passzív időbeli elhatárolások	25 436	36 829	11 393

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a BAYER CONSTRUCT Zrt. és a BAYER Property Zrt. szerződés elszámolási egységéhez kapcsolódó árbevételt foglalja magában, valamint a névérték felett jegyzett kötvények árfolyamnyereségének elhatárolását tartalmazza, amely a kötvény lejáratának megfelelően, időarányosan kerül feloldásra.

A halasztott bevételek két jelentősebb tétele a BAYER CONSTRUCT Zrt.-nél, valamint az PRO-MOT Hungária Kft.-nél fejlesztési célra kapott, pénzügyileg rendezett támogatásokat tartalmazza.

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

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

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A konszolidált eredménykimutatás a Számviteli Tv. 71.§ /1/ alapján összköltség eljárással készült.

III./3. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

A BAYER CONSTRUCT Zrt. irányításával a cégcsoport tovább növelte árbevételét. Az értékesítés nettó árbevételének cégenkénti megoszlását az alábbi grafikon szemlélteti:

Értékesítés nettó árbevétele - 2025



- BAYER CONSTRUCT Zrt.
- BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zrt.
- Zágrábi út 8. Kft.
- Iglói Invest Kft.
- PRO-MOT Hungária Kft.
- Bay-Iron Kft.
- Eduva-Szék Kft.
- Kvarchomok Kft.
- Biharbánya Kft.
- Lacházi Kavicsbánya Kft.
- Innoviantent Kft.
- Lifthold Kft.
- Bayer Strada SRL
- BAYER TRADE Zrt.

A cégcsoport árbevételének 90%-át a BAYER CONSTRUCT Zrt. által generált forgalom adja, mely főként lakó- és nem lakó épület építéséből származik.

A bevételek konszolidálása során 21 188 millió forint került kiszűrésre a cégcsoporton belüli értékesítés miatt, ami a konszolidálás előtti árbevétel 8%-a.

A cégcsoport nettó árbevételének döntő hányada, 98,27%-a belföldi értékesítési tevékenységből ered, az export 1,73%, mely nagyrészt a BAYER CONSTRUCT Zrt. oszakai világiállításal kapcsolatos kivitelezési szolgáltatásából származott.

III./4. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNY

adatok millió Ft-ban

Aktivált saját teljesítmény	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Saját termelésű készletek állományváltozása	-601	-690	-89
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	573	1 558	985
Összesen	-28	868	896

Az aktivált saját teljesítmények értékét főként a BAYER CONSTRUCT Zrt. (+1,8 mrd Ft), valamint a BAYER STRADA SRL (-1,4 mrd forint) befolyásolja, ahol a kivitelezések - befejezetlen termelés – év végi állománya a mérvadó.

III./5. EGYÉB BEVÉTELEK

Az egyéb bevételek legnagyobb összetevői a céltartalék felhasználás (26%), a kapott támogatásokból elszámolt összegek (24%), az értékesített tárgyi eszközök (17%), valamint a kártérítésekből származó jóváírások (13%).

A támogatásokból elszámolt összeg a halasztott bevételekből kerül átvezetésre a 2025-ös üzleti évre elszámolt értékcsökkenés arányában.

III./6. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

adatok millió Ft-ban

Anyagjellegű ráfordítások	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
Anyagköltség	47 107	28%	51 389	31%	4 282
Igénybe vett szolgáltatások értéke	110 886	66%	107 880	66%	-3 006
Egyéb szolgáltatások értéke	1 676	1%	1 741	1%	65
Eladott áruk beszerzési értéke	7 240	4%	2 685	2%	-4 555
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1	0%	78	0%	77
Anyagjellegű ráfordítások összesen	166 910	100%	163 773	100%	-3 137

Az anyagjellegű ráfordításokban szereplő anyagköltségből 5 614 millió forint, az igénybe vett szolgáltatások értékéből 14 586 millió forint, az eladott áruk beszerzési értékéből 5 millió forint, a közvetített szolgáltatások értékéből 1 millió forint csoporton belüli forgalom került kiszűrésre.

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

III./7. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

adatok millió Ft-ban

Személyi jellegű ráfordítások	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
Béreköltség	17 832	84%	24 745	85%	6 913
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 061	5%	1 124	4%	63
Bérráulék	2 234	11%	3 157	11%	923
Személyi jellegű ráfordítások összesen	21 127	100%	29 026	100%	7 899

A személyi jellegű ráfordítások 85,25%-a béreköltség, 3,87%-a személyi jellegű kifizetés és 10,88%-a bérráulék. Az arányok hasonlóan alakultak, mint a bázis évben.

2025. évben az átlagléttség és a béreköltség a csoportnál az alábbiak szerint alakult:

	Fizikai	Szellemi	Összesen
Léttség (fő)	927	596	1 523
Béreköltség (mio Ft)	10 651	14 094	24 745

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

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

III./8. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS ALAKULÁSA

Értékcsökkenési leírásként 8 467 millió forint került elszámolásra a tárgyévben, melynek jelentős emelkedését a befektetett eszközök megnövekedett értéke indokolja.

III./9. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

A társaság tárgyévben 1 146 millió forint értékben képzett céltartalékot a jövőbeni kötelezettségeire, mivel az építési tevékenységgel kapcsolatos szavatossági kötelezettségei növekedtek.

Az egyéb ráfordítások megnövekedett értéke 5 750 mio forint összegben tartalmaz nyújtott támogatásokat. Az iparüzési adó pedig meghaladja az 1,7 mrd forintot.

III./10. PÉNZÜGYI EREDMÉNY ALAKULÁSA

III./10.1. Pénzügyi műveletek bevételei

Részesedés értékesítés tárgyévben nem történt, a kapcsolt felektől származó osztalék jóváhagyás (1 300 millió forint) pedig konszolidálás során kikerült a pénzügyi műveletek bevételeiből.

adatok millió Ft-ban

Pénzügyi műveletek bevételei	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	432	9%	222	4%	-210
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 411	73%	4 149	74%	738
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	805	17%	1 232	22%	427
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	4 648	100%	5 603	100%	955

III./10.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok millió Ft-ban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2024.12.31	%	2025.12.31	%	Változás
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 442	64%	4 131	33%	689
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	182	3%	6 567	52%	6 385
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 734	32%	1 864	15%	130
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	5 358	100%	12 562	100%	7 204

A beruházási- és tartós forgóeszközhitel után fizetett kamatok mértéke nagyjából megegyezik az előző időszakban elszámolt összeggel, a jegybanki alapkamat stagnálásának köszönhetően. A 2025-ös üzleti évben a BAYER CONSTRUCT Zrt. néhány kapcsolt részesedésére vonatkozóan értékvesztést számolt el 6,4 mrd forint összegben.

III./11. CASH FLOW

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

SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	2024.12.31	2025.12.31
1a.Adózás előtti eredmény	22 357	16 792
1b.Korrekciók az adózás előtti eredményben (árfolyam különbözet)		
1c.Egyéb korrekciók az adózás előtti eredményben	-208	261
1. Korrigált adózás előtti eredmény	22 149	17 053
2.Elszámolt amortizáció	6 722	8 467
3.Elszámolt értékvesztés és visszairás	453	114
4.Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-74	384
5.Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.Szállítói kötelezettség változása	17 469	-10 895
7.Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-13 879	41 452
8.Passzív időbeli elhatárolások változása	16 053	11 393
9.Vevőkövetelés változása	-2 785	22 544
Vevőkövetelés és szállító tartozás változása konszolidáció miatti kiszűrés		
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	-2 010	-2 153
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-11 741	-925
12. Fizetett adó (nyereség után)	-1 323	-722
13. Fizetett osztalék, részesedés		
I. Működési Cash-flow	31 034	86 712

BEFECTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
14. Befektetett eszközök beszerzése	-35 859	-37 911
15. Befektetett eszközök eladása		
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök konszolidáció miatti korrekció (új kapcsolt bevonás)		
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-4 915	-19 157
18. Kapott osztalék, részesedés		
II. Befektetési Cash-flow	-40 774	-57 068

PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele		
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele	652	-3 851
22. Véglegesen kapott pénzeszköz		
23. Részvénybevonás, részesedés vásárlás	-1 129	-26 064
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés		
25. Hitel és kölcsön törlesztés, -visszafizetés (bevonás miatti kiszűrés)	3 590	1 859
26.Véglegesen átadott pénzeszköz		
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	3 113	-28 056

IV. Pénzeszközök változása (I+II+III)	-6 627	1 588
--	---------------	--------------

V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sor)	-6 627	1 588
---	---------------	--------------

III./12. A TÁRSASÁG VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ALAKULÁSA

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024	2025
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	54,6%	67,1%
Tőkeszerkezeti mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	42,7%	43,9%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	78,30	93,00
Tőkeerősségi mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	27,17%	27,10%
Likviditás	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0,92	0,58
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	10,4%	10,0%

A likviditási mutató romlott az előző évhez képest; a rövid lejáratú kötelezettségek értéke jelentősen meghaladja a forgóeszközök értékét. Tekintettel arra, hogy a rövid lejáratú kötelezettségek értéke jelentős részben kapcsolt kötelezettségekből áll, a Társaság napi likviditása megfelelő.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV./1. RÉSZESEDESEK MINŐSÍTÉSE

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

Társaság	Üzletrészt hányad	Tulajdonos
BATHOLDER Kft.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
BAYER Solargenerál Development Zrt.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Bayer-Elektro Kft.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
SALBOLT Kft.	100,00%	Bayer-Elektro Kft.
BBID Kft.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Geothermal Green Energy Kft.	88,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Plaztruct Kft.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
SC BODROG REAL ESTATE SRL	100,00%	Plaztruct Kft.
VABATOWERS Kft.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
EA ALFA 4. Kft.	100,00%	VABATOWERS Kft.
EA EPSZILON 4. Kft.	100,00%	VABATOWERS Kft.
BAYER BETON SRL	90,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
BAYER CLEAN WATER Srl	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
BAYER DISTRIBUTION SRL	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
BAYER GEO ENERGY Srl	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
BAYER SECURITY Srl	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Remete Air Fly Srl	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Remete Analytica Laboratories Srl	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Guangzhou Baiye Supply Chain Management Co. Ltd.	100,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.

Társaság	Üzletrész hányad	Tulajdonos
BARNES Hungary Luxury Homes Kft.	50,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Bihar Airport Kft.	50,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Tudásépítő-Team Nonprofit Zrt.	33,33%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
Webberton Invest Kft.	49,00%	BAYER CONSTRUCT Zrt.
DebHold Fund Kft.	90,00%	BAYER Property Zrt.
Epresliget Kft.	100,00%	DebHold Fund Kft.
Jákob Ingatlan Kft.	100,00%	BAYER Property Zrt.
Kincsem Property Kft.	100,00%	BAYER Property Zrt.
Fehér-Liget Kft.	100,00%	Kincsem Property Kft.
Platán Garden Balaton Kft.	100,00%	BAYER Property Zrt.
Szilas Liget Kft.	100,00%	BAYER Property Zrt.
RRM Food Trade Kft. (Themis-Liget Kft.)	100,00%	BAYER Property Zrt.

IV./2. KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi költségek

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

Környezetvédelmi céltartalékok

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

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

Veszélyes hulladékok a konszolidált társaságok közül a BAYER CONSTRUCT Zrt-ben és a BAY-IRON Kft.-ben keletkeztek.

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

1) MTK Sportpark

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrekció (kg)	Záró (kg)
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	117 050	4100	Lakó- és nem lakóépület építése

2) Szilas Liget Lakópark

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	31 200 000	4100	Lakó- és nem lakóépület építése

3) Epres Liget Lakópark

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól		0		0
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	99 490 000	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	231 720	4100	Lakó- és nem lakóépület építése

4) Székház és logisztikai bázis

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
010504/S	édesvíz diszperziós közegének fűrásából származó iszap és hulladék		0		0
010508/S	klorid-tartalmú fűróiszap és hulladék, amely különbözik a 01 05 05-től és a 01 05 06-tól		0		0
080317*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó, hulladékká vált toner	HP14	0		0
080409*/S	szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó ragasztók, tömítőanyagok hulladéka	HP14	0		0
080415*/F	szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat, valamint ragasztókat, tömítőanyagokat tartalmazó vízes folyékony hulladék	HP14	0		0
120199/S	közelebről meg nem határozott hulladék		0		0
130205*/F	ásványolaj alapú, klórvegyületet nem tartalmazó motor-, hajtómű- és kenőolaj	HP14	0		0
130508*/4	homokfogóból és olaj-víz szeparátorokból származó hulladékok keveréke	HP14	0		0
150101/S	papír és karton csomagolási hulladék		0		0
150102/S	műanyag csomagolási hulladék		0		0
150103/S	fa csomagolási hulladék		0		0
150110*/S	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék	HP14	0		0
150111*/S	veszélyes, szilárd porózus mátrixot (pl. azbesztet) tartalmazó fémből készült csomagolási hulladék, ideértve a kiürült hajtógázos palackokat	HP3,HP14	0		0
150202*/S	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebről meg nem határozott olajsűrőket), törőköndők, védőruházat	HP14	0		0
150203/S	abszorbensek, szűrőanyagok, törőköndők, védőruházat, amely különbözik a 15 02 02-től		0		0
160103/S	hulladékká vált gumiabroncsok		0		0
160211*/S	klór-fluor-szénhidrogének (HCFC, HFC) tartalmazó használatból kivont berendezés	HP14	0		0
160214/S	kiselejtezett berendezés, amely különbözik a 16 02 09-től 16 02 13-ig terjedő hulladéktípusoktól		0		0
160216/S	kiselejtezett berendezésből eltávolított anyag, amely különbözik a 16 02 15-től		0		0
160303*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó szerves hulladék	HP14	0		0
170101/S	beton		0		0
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól		0		0
170201/S	fa		0		0
170402/S	aluminium		0		0
170405/S	vas és acél		0		0
170411/S	kábel, amely különbözik a 17 04 10-től		0		0
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól		0		0
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól		0		0
200121*/S	fénycsőek és egyéb higanytartalmú hulladék	HP14	0		0
200136/S	kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től, a 20 01 23-tól és a 20 01 35-től		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
010504/S	édesvíz diszperziós közegének fúrásából származó iszap és hulladék	567 240	4221	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
010508/S	klóríd-tartalmú fúróiszap és hulladék, amely különbözik a 01 05 05-től és a 01 05 06-tól	1 514 840	4221	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
080317*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó, hulladékká vált toner	10	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
080409*/S	szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó ragasztók, tömítőanyagok hulladéka	106	1623	Épületszatos-ipari termék gyártása
080415*/F	szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat, valamint ragasztókat, tömítőanyagokat tartalmazó vízes folyékony hulladék	100	1623	Épületszatos-ipari termék gyártása
120199/S	közelebről meg nem határozott hulladék	28 395	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
130205*/F	ásványolaj alapú, klórvégületet nem tartalmazó motor-, hajtómű- és kenőolaj	2 160	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
130508*/4	homokfögből és olaj-víz szeparátorokból származó hulladékok keveréke	9 400	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
150101/S	papír és karton csomagolási hulladék	44 725	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
150102/S	műanyag csomagolási hulladék	9 065	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
150103/S	fa csomagolási hulladék	78 480	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
150110*/S	veszélyes anyagokat maradóként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék	3 878	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
150111*/S	veszélyes, szilárd porózus mátrixot (pl. azbesztet) tartalmazó fémből készült csomagolási hulladék, ideértve a kiürült hajtógázos palackokat	1 545	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
150202*/S	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebről meg nem határozott olajsűrőket), törőkendők, védőruházat	302	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
150203/S	abszorbensek, szűrőanyagok, törőkendők, védőruházat, amely különbözik a 15 02 02-től	280	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
160103/S	hulladékká vált gumiabroncsok	14 300	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
160211*/S	klór-fluor-szénhidrogének (HCFC, HFC) tartalmazó használatból kivont berendezés	330	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
160214/S	kiselejtett berendezés, amely különbözik a 16 02 09-től 16 02 13-ig terjedő hulladéktípusoktól	135	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
160216/S	kiselejtett berendezésből eltávolított anyag, amely különbözik a 16 02 15-től	50	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
160303*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó szervesetlen hulladék	840	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170101/S	Beton	423 300	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-től	74 760	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-től	709 740	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
170201/S	fa	333 100	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170402/S	alumínium	13 955	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170405/S	vas és acél	184 092	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170411/S	kábel, amely különbözik a 17 04 10-től	1 026	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170504/S	fold és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	147 021 360	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	2 012 530	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	180	4324	Egyéb épületgépészeti szerelés
200121*/S	fénycsővek és egyéb higanytartalmú hulladék	251	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
200136/S	kiselejtett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től, a 20 01 23-tól és a 20 01 35-től	719	4100	Lakó- és nem lakóépület építése

5) Láng negyed épületegyüttes

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
010504/S	édesvíz diszperziós közegének fúrásából származó iszap és hulladék		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
010504/S	édesvíz diszperziós közegének fúrásából származó iszap és hulladék	2 311 580	4221	Folyadék szállítására szolgáló közmű építése

6) KINCSEM projekt

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
170101/S	beton		0		0
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól		0		0
170201/S	fa		0		0
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól		0		0
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
170101/S	beton	465 520	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	16 990	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170201/S	fa	53 880	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170504/S	föld és kövek, amelyek különböznek a 17 05 03-tól	129 600 000	4100	Lakó- és nem lakóépület építése
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	1 854 250	4100	Lakó- és nem lakóépület építése

7) Zugló Városközpont - Iroda-, bevásárló-, és lakó-funkciójú épületegyüttes

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól		0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
170904/S	kevert építési-bontási hulladék, amely különbözik a 17 09 01-től, a 17 09 02-től és a 17 09 03-tól	3 630 860	4100	Lakó- és nem lakóépület építése

8) IRODAHÁZ ÉS ÜZEMCSARNOK

Hulladék	Megnevezés	HP kódok	Nyitó (kg)	Korrektció (kg)	Záró (kg)
170204*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó vagy azzal szennyezett üveg, műanyag, fa	HP14	0		0

Hulladék	Megnevezés	Képződött (kg)	TEÁOR kód	TEÁOR megnevezés
170204*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó vagy azzal szennyezett üveg, műanyag, fa	9 180	4291	Vízi létesítmény építése

9) 2038 SÓSKÚT, BELTERÜLET HRSZ 3511.

Hulladék	Megnevezés	Nyitó (kg)	Összes képződött (kg)	Átadott (kg)	Záró (kg)
080317*	toner hulladék	-	-	-	-
130205*	motorolaj hulladék	-	-	-	-
150110*	szennyezett csomagolási hulladék	10	27	37	-
150111*	kiürült hajtógázpalack	55	25	80	-
150202*	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok	-	655	655	-
160107*	olajsűrő	-	-	-	-
130110*	Klórozott vegyületeket nem tartalmazó hidraulikaolaj	-	120	120	-

IV./3. KUTATÁS-FEJLESZTÉS

Kutatás, kísérleti fejlesztés a cégcsoportnál 2025-ben nem történt.

IV./4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

adatok millió Ft-ban

Pénzintézet		Keretösszeg
Magyar Fejlesztési Bank Zrt.	Bankgarancia keret	100 000
MBH Bank Nyrt.	Bankgarancia keret	9 105
Generali Biztosító Zrt.	Kezesi biztosítási keret	4 000
Allianz Hungária Biztosító Zrt.	Kezesi biztosítási keret	3 900
CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.	Kezesi biztosítási keret	3 500
ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	Bankgarancia keret	922
OTP Bank Nyrt.	ÁFA faktor keretszerződés	1 200
OTP Bank Nyrt.	Teljesítésátvállalási keretszerződés	10 000

A Társaság 2025.12.31-ig 9 102 millió forint, valamint 3 millió euró összegű érvényben lévő garanciát adott ki megrendelőinek, amellyel teljesítési, jótállási / szavatossági, fizetési, viszontgarancia és előleg-visszafizetési kötelezettségeinek tesz eleget. Az alvállalkozótól kapott teljesítési, jótállási / szavatossági és előleg-visszafizetési garanciák 2 336 millió forint, valamint 2 millió euró értékűek.

IV./5. A VÁLLALKOZÁS FOLYTATÁSÁNAK ELVE

A Csoport vezetése felmérte és értékelte a világban zajló fegyveres konfliktusok és háborús veszélyhelyzet hatását a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

A vizsgálat alapján arra a következtetésre jutott, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Csoport rövid távú pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök

mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

A konszolidációba bevont cégek fordulónapi saját tőkéje a jogszabályokban előírt tőkekövetelményeknek mindenben eleget tesz.

A csoport nyereségessége és jövőbeni szerződésállománya és tervei a következő évre is nyereséges és stabil működést vetítenek előre.

A vállalkozás folytatásának elve fennáll.

IV./6. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem merültek fel a mérlegfordulónap és a beszámoló készítésének időpontja között olyan események, amelyek módosítást igényelnének a 2025. évi beszámoló adataiban.