

**SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**a**

**2025. 12. 31-i**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**Debrecen, 2026. június 11.**

SZINORG Universal Vagyonkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.  
Adószám: 24670250-2-09  
Cgjsz.: 09-10-000503  
Szlsz.: 10918001-00000046-81740008

  
**Szűcs Gyula**  
**igazgatóság elnöke**

## TARTALOM

<b>I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>2</b>
<b>I.1. A cégcsoport és a SZINORG Universal Zrt. részesedéseinek bemutatása</b>	<b>2</b>
<b>I.1.1. Az anyavállalat bemutatása</b>	<b>2</b>
<b>I.1.2. A leányvállalatok és unokavállalatok bemutatása</b>	<b>2</b>
<b>I.1.3. A közös vezetőségű vállalatok bemutatása</b>	<b>5</b>
<b>I.1.4. A konszolidációs kör meghatározása</b>	<b>6</b>
<b>I.1.5. Az anyavállalat, a konszolidációba bevont leányvállalatok és közös vezetőségű vállalkozások saját tőke adatai</b>	<b>7</b>
<b>I.1.6. Anyavállalat tulajdoni és szavazati arányának évek közötti összehasonlító bemutatása a konszolidálásba bevont vállalatokban</b>	<b>8</b>
<b>I.2. A számviteli politika főbb vonásai, alapelvek</b>	<b>8</b>
<b>I.3. A mérlegértékelési eljárások bemutatása</b>	<b>10</b>
<b>I.4. Az összehasonlíthatóság biztosítása, a lényeges változás minősítése</b>	<b>11</b>
<b>II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....</b>	<b>12</b>
<b>II.1. Immateriális javak, tárgyi eszközök</b>	<b>13</b>
<b>II.2. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>14</b>
<b>Tőkekonzolidáció különbözet leányvállalatokból</b>	<b>16</b>
<b>II.3. Készletek</b>	<b>16</b>
<b>II.4. Követelések</b>	<b>17</b>
<b>II.5. Értékpapírok</b>	<b>19</b>
<b>II.6. Pénzeszközök</b>	<b>19</b>
<b>II.7. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>20</b>
<b>II.8. Saját tőke</b>	<b>21</b>
<b>II.9. Céltartalékok</b>	<b>23</b>
<b>II.10. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	<b>23</b>
<b>II.11. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>23</b>
<b>II.12. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>24</b>
<b>II.13. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>27</b>
<b>II.14. Mérlegen kívüli tételek</b>	<b>28</b>
<b>III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>30</b>
<b>III.1. A nettó árbevétel alakulása</b>	<b>30</b>
<b>III.2. Költségek bemutatása</b>	<b>31</b>
<b>III.3. Egyéb bevételek, egyéb ráfordítások</b>	<b>32</b>
<b>III.4. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai</b>	<b>33</b>
<b>III.5. Adóalapot módosító tételek</b>	<b>33</b>
<b>IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>34</b>
<b>IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók</b>	<b>34</b>
<b>IV.2. Létszám, kereset, jövedelem</b>	<b>36</b>
<b>IV.3. Egyéb tájékoztató kiegészítések</b>	<b>37</b>
<b>IV.4. Tájékoztatás a tisztségviselőkről</b>	<b>38</b>
<b>IV.5. Rendkívüli helyzetek kihatása a vállalkozás folytatására</b>	<b>38</b>
<b>IV. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS .....</b>	<b>40</b>

## **I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK**

### **I.1. A cégcsoport és a SZINORG Universal Zrt. részesedéseinek bemutatása**

#### **I.1.1. Az anyavállalat bemutatása**

2013. 08. 31-én a Hunép Universal Zrt-ből kiválással jött létre a **SZINORG Universal Zrt.** A jogelőd tulajdonában lévő tartós részesedések – az átalakulást követően – a kiváló társaság befektetései között szerepelnek. A SZINORG Universal Zrt. a hosszú távú befektetések (ingatlanok, társaságok) hasznosításával, eredményes üzemeltetésével foglalkozik.

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Hegymegi István Sándor, Szabó Sándor, Lehrreich Mária, Kamuti Géza

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A SZINORG Universal Zrt. konszolidált beszámolót készít, a beszámolóhoz kapcsolódó közzétételi kötelezettségét teljesíti, illetve a beszámoló a Társaság székhelyén és a [www.szinorg.hu](http://www.szinorg.hu) honlapon megtekinthető.

#### **I.1.2. A leányvállalatok és unokavállalatok bemutatása**

A **HUNÉP Zrt.** 1951. évi megalakulása óta többször átalakult, melyek közül a legjelentősebb átalakulás 2013. augusztus 31-én történt. Ekkor a SZINORG Universal Zrt. meghívásos tőkeemelés során 495 M Ft-os tőkeemelést hajtott végre a társaságban, amelynek bejegyzése 2013. december 05-én történt meg. A társaság a kelet-magyarországi régió meghatározó magasépítőipari vállalata.

A SZINORG Universal Zrt. 508 019 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban 2024. december 31-én, ami **99,03%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Lakó- és nem lakó épület építése

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Hegymegi István Sándor, Szabó Sándor, Lehrreich Mária

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **HAJDU-ALU Zrt.** 2008. szeptember 25-én alakult. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. október 18-án jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

A SZINORG Universal Zrt. 2025. december 31-én 20 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezett a társaságban, ami **90,91%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Fém épületelem gyártása

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor, Heim Imre

Székhely: 4034 Debrecen, Vágóhíd u. 14.

A **Hunép Real-Invest Kft.** 2008. május 20-án alakult Hunép Pet-Invest Kft. néven. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. június 04-én jegyezte be. A Hunép Pet-Invest Kft-ből 2016.10.20-án Hunép Real-Invest Kft. lett. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. Az első fejlesztést (egy egészségügyi beruházást) az alapítás utáni években hajtotta végre a vállalkozás. A következő fejlesztés 2019-ben került elindításra. Budapest kiemelkedő lakóövezetében 6 lakás megvalósítása indult el és fejeződött be. A Kft. további ingatlanvásárlásokat végez, amelyeken újabb fejlesztéseket tervez.

A SZINORG Universal Zrt. a tárgyévben 700 000 e Ft-os törzstőkével rendelkezett a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Ingatlanfejlesztés

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor  
Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.** 2015. december 22-én alakult a Dóczy Lakópark létrehozására. A vállalkozást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2015. december 23-án jegyezte be. A társaság 2019-ben – a Dóczy Lakóparkban található ingatlanok értékesítését követően – cégcsoporton belül gépkocsi bérbeadási tevékenységet kezdett végezni, továbbá ingatlanfejlesztéssel, ingatlanhasznosítással kapcsolatos projektmenedzseri szolgáltatás nyújtását indította el. Profiltisztítás következtében 2024.07.01-től a projektmenedzseri feladatok végzése cégcsoporton belül másik céghez került.

A SZINORG Universal Zrt. 100 000 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Személygépjármű kölcsönzése

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor  
Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A Hunép Invest Zrt. – melynek névváltozása 2014.07.21-én **Invest Universal Zrt.** néven került bejegyzésre a cégbíróságon – 2001. évben alakult. Alakuló közgyűlést 2001. május 21. napján tartotta, ahol a jelenlévő részvényesek elhatározták, hogy zártkörű részvénytársaságot hoznak létre ingatlanforgalmazás, üzemeltetés céljára. A cégbírósági végzés alapján a jogelődnél 2001. június 26-án került bejegyzésre a fenti társaság. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. A társaságba 2022. szeptember 30-ával beolvadt az Augusztia Hotel Zrt., így az Invest Universal Zrt. tulajdonába került az Augusztia Hotel 5 épületből álló, 305 férőhelyes épülethez tartozó, amelyet 2025-ben értékesített. Jelenleg 6 db, Debrecen belvárosában található lakás van a társaság tulajdonában, amiket bérbeadással hasznosít.

A SZINORG Universal Zrt. 100 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Vezető tisztségviselő: Lehrreich Mária  
Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Hunep Invest SRL-t** (unokavállalatot) 2007.09.21-én jegyezték be a romániai cégbíróságon.

Az anyavállalat (Invest Universal Zrt.) tulajdoni részesedése: 95% (190 LEI törzstőke)

Főtevékenység: Ingatlanfejlesztés

Vezető tisztségviselő: Hegymegi István Sándor  
Székhely: Nagyvárad, Piscului utca 10/A, Bihar megye

A **Bajcsy Invest Kft**-ben a SZINORG Universal Zrt. 54%-os közvetlen (27 000 e Ft) és 6%-os közvetett (3 000 e Ft, az Invest Universal Zrt-n keresztül) tulajdoni hányaddal rendelkezik. A közvetett részesedés megszerzése alapítással, 2019. április 23-án, a közvetlen részesedés megszerzése pedig 2022. július 6-án tőkeemeléssel történt. A társaság Debrecen belvárosában történő hotelfejlesztés megvalósítása céljából került létrehozásra.

Főtevékenység: Szállodai szolgáltatás

Vezető tisztségviselők: Szabó Sándor, Rédl Pál Soma  
Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 17-19.

Az **OEC West Hostel Zrt.** 2008. január 28-án alakult Hunép OEC West Hostel Zrt. néven. A vállalkozást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság a jogelődnél 2008. március 05-én jegyezte be. A társaság névváltozását a cégbíróság 2014. 07. 28-án jegyezte be. A társaság a tulajdonában lévő hostelt 2022-ben értékesítette, a szállodai

szolgáltatás nyújtását befejezte. 2025-ben értékesítési célú ingatlanfejlesztést indított el.

A SZINORG Universal Zrt. 10 100 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Ingatlanfejlesztés

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Rédl Pál Soma, Szabó Sándor

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Szin-Office Kft**-t 2020-ban azzal a céllal hozta létre az alapító, hogy több területen (könyvvitel, HR, bér- és munkaügy, informatika, tűz- és munkavédelem) nyújtson szolgáltatást a cégcsoport tagjainak.

A SZINORG Universal Zrt. 25 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

Vezető tisztségviselő: Dr. Herczeg Adrienn

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Szilaton Ingatlanfejlesztő Kft.** 2020 decemberében jött létre. A társaság a jövőben ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.

A SZINORG Universal Zrt. a tárgyév végén 46 750 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **85%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Vezető tisztségviselők: Lehrreich Mária, Kádas Gábor Zoltán

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **LENDORG Zrt.** pénzügyi vállalkozásként, finanszírozási tevékenység végzésére alakult. A társaság létesítő okirata 2020. december 17-én került aláírásra, ezt követően vette kezdetét a pénzügyi szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges engedélyezési eljárás, amely 2021-ben sikeresen lezárult, a cég 2021. szeptember 16-án bejegyzésre került.

A SZINORG Universal Zrt. 200 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Egyéb monetáris közvetítés

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Rédl Pál Soma, Lehrreich Mária, Szabó Sándor, Kardos Csaba

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Szinerty Kft.** 2022-ben jött létre. A társaság szállodai szolgáltatás nyújtását végzi.

A SZINORG Universal Zrt. 10 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Szállodai szolgáltatás

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Szinlog Kft.** 2023-ban jött létre. A társaság a jövőben ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.

A SZINORG Universal Zrt. 100 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Rédl Pál Soma

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Szin-Real Kft.** szintén 2023-ban jött létre. A társaság 2024.07.01-től kezdődően ingatlanfejlesztéshez, ingatlanhasznosításhoz kapcsolódó projektmenedzseri feladatokat lát el a cégcsoporton belül.

A SZINORG Universal Zrt. 20 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési tevékenység

Vezető tisztségviselők: Szabó Sándor, Lehrreich Mária

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 17-19.

A **Brenzon Land Kft**-ben 2023-ben szerzett tulajdoni részesedést a SZINORG Universal Zrt. A társaság a jövőben ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.

A SZINORG Universal Zrt. 6 800 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **85%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Vezető tisztségviselők: Lehrreich Mária, Kádas Gábor Zoltán

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Halköz Kft**-t a cégbíróságon 1997.05.13-án jegyezték be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

A SZINORG Universal Zrt. 2 550 e Ft-os tőkével rendelkezik a társaságban, ami **51%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység a tárgyév végén: Ingatlanfejlesztés

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Hun-Office Kft.** (unokavállalat) 2008. január 21-én alakult, a Halköz Kft. alapította. A vállalkozást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. február 19-én jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. A SZINORG Universal Zrt. közvetett tulajdoni hányaddal, **51%-os** részesedéssel (10 200 e Ft) rendelkezik a társaságban (Halköz Kft-n keresztül).

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A **Tócvölgy Residence Kft.** 2025-ben jött létre. A társaság a jövőben ingatlanfejlesztést kíván megvalósítani.

A SZINORG Universal Zrt. 10 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **100%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Ingatlanfejlesztés

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Szabó Sándor

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

### **I.1.3. A közös vezetésű vállalatok bemutatása**

A **Huxa Kft**-t a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2018. 10.09-én jegyezte be. A társaság alakulásának célja ingatlanfejlesztések (elsősorban ipari és logisztikai szolgáltatásokkal kapcsolatos beruházások) megvalósítása.

A SZINORG Universal Zrt. 350 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **50%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Vezető tisztségviselők: Szűcs Gyula, Lehrreich Mária, Csukás Endre, Csonka Zoltán

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

A 2019.12.17-én bejegyzett **WX Sharing Kft.** ingatlanfejlesztési és ingatlanhasznosítási céllal került megalapításra.

A SZINORG Universal Zrt. 100 000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaságban, ami **50%-os tulajdoni hányadot** jelent.

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
Vezető tisztségviselők: Lehrreich Mária, Rédl Pál Soma, Csukás Endre, Csonka Zoltán  
Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. 1. em. 121.

#### **I.1.4. A konszolidációs kör meghatározása**

A Számviteli törvény 119. § (1) értelmében a leányvállalatot nem kötelező bevonni az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésbe, ha

a) az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítéséhez szükséges adatokat az adott leányvállalat – a konszolidálásba először történő bevonása évében az ehhez szükséges adatszolgáltatást még nem tudta kialakítani, vagy vis maior miatt hiányzó adatait nem pótolta – aránytalanul magas költségek mellett és késedelmesen tudja szolgáltatni; vagy

b) a leányvállalatban lévő részesedést (részvényt, üzletrészt) kizárólag továbbértékesítés céljából szerezték meg és a forgóeszközök között mutatják ki; vagy

c) lényeges és tartós jogi korlátozások vagy egyéb körülmények huzamosan akadályozzák az anyavállalatot a 3. § (2) bekezdésének 1. pontjában megnevezett jogai gyakorlásában; vagy

d) az összevont (konszolidált) éves beszámoló mérlegfordulónapján előtársaságként működött.

A Számviteli törvény 119. § (2) értelmében a leányvállalatot nem kell az összevont (konszolidált) éves beszámolóba bevonni, ha a beszámoló enélkül is megbízható és valós képet ad az anyavállalat és egyéb leányvállalatai vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről. Amennyiben több leányvállalat megfelel ennek az előfeltételnek, akkor együttesen kell elbírálni, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolóból való kihagyásuk sem torzítja az anyavállalat és egyéb leányvállalatai együtteséről kialakuló megbízható és valós összképet.

A fenti előírások a közös vezetésű vállalkozásra is alkalmazhatók.

Az anyavállalat a Számviteli törvény 119. § (2) bekezdése értelmében mentesíti a konszolidációs kötelezettség alól a 100%-os tulajdonában lévő Hunép Invest Srl-t., amely vállalkozás az ingatlanfejlesztés főtevékenység gyakorlását még nem kezdte meg. Az anyavállalat nem vonta be továbbá a konszolidálásba a Szin-Real Kft-t és a Brenzon Land Kft-t sem. Az összevont (konszolidált) beszámoló ezen társaságok nélkül is megbízható és valós képet ad a vállalatcsoport vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről.

**I.1.5. Az anyavállalat, a konszolidációba bevont leányvállalatok és közös vezetésű vállalkozások saját tőke adatai**

Az anyavállalat, illetve a konszolidációba bevont leányvállalatok és közös vezetésű vállalkozások egyedi beszámolóiban szereplő saját tőke elemeit a következő táblázatban foglaltuk össze. A közös vezetésű vállalkozások (HUXA Kft. és WX Sharing Kft.) esetén a saját tőke elemeket a SZINORG Universal Zrt. részesedésének megfelelően, 50%-os értéken tüntettük fel.

A konszolidációs körbe bevont társaságok nem rendelkeznek visszavásárolt saját részvényekkel, üzletrészekkel.

adatok e Ft-ban							
Megnevezés	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke összesen
<b>SZINORG Universal Zrt.</b>	454 608	0	16 273 794	16 026	0	2 985 394	<b>19 729 822</b>
<b>HUNÉP Zrt.</b>	513 000	192 164	521 851	24	0	198 612	<b>1 425 651</b>
<b>Invest Universal Zrt.</b>	100 000	0	31 729	0	0	1 007 499	<b>1 139 228</b>
<b>Halköz Kft.</b>	5 000	30 000	-121 269	107 552	0	-5 578	<b>15 705</b>
<b>Hun-Office Kft.</b>	20 000	0	400 010	0	0	147 184	<b>567 194</b>
<b>LENDORG Zrt.</b>	200 000	0	38 385	0	0	11 240	<b>249 625</b>
<b>OEC West Hostel Zrt.</b>	10 100	0	408 847	0	0	-28 777	<b>390 170</b>
<b>Hunép Real-Invest Kft.</b>	700 000	0	-61 086	2 671	0	-10 723	<b>630 862</b>
<b>Bajcsy Invest Kft.</b>	50 000	0	-1 106 575	1 106 575	0	-18 741	<b>31 259</b>
<b>HUXA Kft. (50%)</b>	350 000	655 000	43 808	539	1 212 207	47 041	<b>2 308 595</b>
<b>WX Sharing Kft. (50%)</b>	100 000	1 328 000	39 720	26 011	675 535	194 987	<b>2 364 253</b>
<b>Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.</b>	100 000	0	60 034	0	0	22 220	<b>182 254</b>
<b>HAJDU-ALU Zrt.</b>	22 000	0	384 769	0	0	31 292	<b>438 061</b>
<b>Szin-Office Kft.</b>	25 000	25 000	6 728	0	0	201	<b>56 929</b>
<b>Szilaton Kft.</b>	55 000	175 000	-171 876	0	0	-36 602	<b>21 522</b>
<b>Szinlog Kft.</b>	100 000	1 150 000	-3 890	0	0	7 357	<b>1 253 467</b>
<b>Tócóvilgy Residence Kft.</b>	10 000	500 000	0	0	0	14 296	<b>524 296</b>

**I.1.6. Anyavállalat tulajdoni és szavazati arányának évek közötti összehasonlító bemutatása a konszolidálásba bevont vállalatokban**

Megnevezés	Tulajdoni arány	Szavazati arány	Tulajdoni arány	Szavazati arány
	2024.12.31.		2025.12.31.	
<b>HUNÉP Zrt.</b>	99,03%	99,01%	99,03%	99,01%
<b>Invest Universal Zrt.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Halköz Kft.</b>	50,00%	50,00%	51,00%	51,00%
<b>Hun-Office Kft.</b>	50,00%*	50,00%*	51,00%*	51,00%*
<b>LENDORG Zrt.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>OEC West Hostel Zrt.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Hunép Real-Invest Kft.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Bajcsy Invest Kft.</b>	60,00%**	60,00%**	60,00%**	60,00%**
<b>HUXA Kft.</b>	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
<b>WX Sharing Kft.</b>	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
<b>Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>HAJDU-ALU Zrt.</b>	100,00%	100,00%	90,91%	100,00%
<b>Szin-Office Kft.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Szilaton Kft.</b>	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
<b>Szinlog Kft.</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

\* Halköz Kft-n keresztül közvetetten

\*\* Ebből 6% Invest Universal Zrt-n keresztül közvetetten

**I.2. A számviteli politika főbb vonásai, alapelvek**

A konszolidálásba bevont társaságoknál előforduló gazdasági események elszámolása a kettős könyvvitel zárt rendszerében történik, éves beszámoló készítési kötelezettség mellett.

A konszolidált mérleg és eredménykimutatás készítésének fordulónapja: december 31.

A konszolidált beszámoló mérlegkészítés időpontja: január 31.

A számviteli politikánkban arra törekszünk, hogy – a jogszabályokban megfogalmazott alapelveknek megfelelően, egységesen – a törvényben biztosított választható módszerekkel kövessük le a cégcsoportnál bekövetkező gazdasági eseményeket. Az eszközök mennyiségében és értékben egyaránt nyilvántartásra kerülnek, pontos számbavételüket leltár támasztja alá. A mérleget az „A” változat szerinti tagolásban készíti el a társaság. Az eredmény megállapítására a számviteli törvényben előírt és kötelezően alkalmazandó összköltség eljárást alkalmazzuk.

A csoport az alaptevékenység folytatása érdekében beszerzett tárgyi eszközöket és immateriális javakat általában hasznos élettartamuk végéig rendeltetésszerűen használja, így ezek maradványértéke nem jelentős. Maradványértékkel csak abban az esetben kalkulálnak, ha az eszköz maradványértéke az eszköz bekerülési értékének 20%-át várhatóan meghaladja. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolása a rendeltetésszerű használatba vételt követően, havi gyakorisággal történik. Az alkalmazott értékcsökkenési leírási módszer: lineáris. Az alkalmazott értékcsökkenési

kulcsok alapjául a becsült élettartam szolgál. Az 50 e Ft egyedi beszerzésű, előállítású érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök bruttó értékét használatba vételkor egy összegben kell értékcsökkenési leírásként elszámolni.

A leányvállalatok tevékenységi köre, működési területe (építőipar, szálloda üzemeltetés) jelentősen eltér az anyavállalatétól, ezért eszközeik várható élettartamát és a hozzá kapcsolódó leírási kulcsot önállóan állapítják meg és rögzítik számviteli politikájukban a törvényi előírások figyelembevételével.

A mérlegkészítés időszakában a tulajdoni részesedéseket értékelni kell. Amennyiben az alapított cég saját tőkéjéből a befektetésre jutó rész jelentősen és tartósan a nyilvántartási érték alatt van, akkor értékvesztést kell elszámolni. Amennyiben a befektetés értéke mérlegkészítéskor tartósan és jelentősen magasabb a könyv szerinti értéknél, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenteni kell.

A konszolidált mérleg nem tartalmazza a SZINORG Universal Zrt. mint anyavállalat befektetéseinek között nyilvántartott leányvállalatok törzstőkéjét képező részesedést, mert az a tőkekonzolidáció keretében kiszűrésre kerül.

A csoport a készletekről folyamatos készletnyilvántartást vezet. A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron, a saját termelésű készletek értékelése ténylegesen felmerült közvetlen önköltségen történik.

A követelések egyedi minősítése során egyedi elbírálás alapján történik az értékvesztés %-os mértékű meghatározása. A behajthatatlan követeléseket a csoport egyéb ráfordításként elszámolja.

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, illetve kötelezettségeket a teljesítés napi MNB hivatalos devizaárfolyamon kell nyilvántartásba venni. Év végén a valuta- és devizakészletek, külföldi pénzürtékben kimutatott követelések és kötelezettségek értékelése a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamon történik. Az összevont átértékelési különbözetet a csoport összevontan, mint árfolyamnyereség vagy mint árfolyamveszteség mutatja ki.

Céltartalék képzés jellemzően garanciális kötelezettségekre, végkielégítésre, peres ügyekre, valamint egyéb múltbéli folyamatban lévő ügyletből származó, harmadik féllel szembeni jövőbeni fizetési kötelezettségekre történik.

A jegyzett tőke azonos a SZINORG Universal Zrt. mint anyavállalat Cégbíróságon bejegyzett törzstőkéjének összegével, mivel a leányvállalatok törzstőkéje kiszűrésre kerül.

A tőketartalék csak az anyavállalat könyveiben kimutatott összeget tartalmazhatja.

Az eredménytartalék az anyavállalat eredménytartalékát tartalmazza, a leányvállalatok eredménytartaléka kiszűrésre kerül.

A lekötött tartalék is csak az anyavállalat könyveiben kimutatott értéket tartalmazza, a leányvállalatok adatai kiszűrésre kerülnek.

A közbenő eredmények konszolidálása azzal a céllal történik, hogy a vállalatcsoport szintjén ahhoz az időszakhoz rendeljük az eredményt, amikor az ténylegesen a konszolidálási körön kívül realizálódik. Az eredménykimutatásban az adózott eredmény a

csoport által realizált, valamint a leányvállalatokból a külső (más) tulajdonosokra jutó adózott eredményt foglalja magában.

A korrigált adózott eredmény a leányvállalatok adózott eredményéből külső tagokra (más tulajdonosokra) jutó részt nem tartalmazza.

A leányvállalatok saját tőke változása során az első konszolidálást követő konszolidálás során a bevonásra kerülő leányvállalatoknak, közös vezetésű vállalatoknak a saját tőkéjében – kivéve a korrigált adózott eredmény – az anyavállalatot megillető rész korrekciója miatti változásokat mutatjuk be.

A konszolidáció miatti változások között kell kimutatni azt az előző években kimutatott közbenső eredményt, amely a tárgyév első napjáig még nem realizálódott.

A konszolidálásba bevont leányvállalat saját tőkéjéből az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésekor nem az anyavállalatot megillető részesedés összegét a konszolidált mérlegben a források között, a saját tőkén belül elkülönítetten, mint külső tagok (más tulajdonosok) részesedését mutatjuk ki.

A konszolidált éves beszámolót készítő anyavállalat a bevont leányvállalatokat, valamint a bevont közös vezetésű vállalkozásokat tulajdoni részesedésük arányában teljeskörűen vonta be.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló mérlege és eredménykimutatása a számviteli törvény előírásainak megfelelően tartalmazza a szükséges többletsorokat.

A konszolidálásba való bevonáskor az anyavállalat által alapított társaságok bevonására az alapításkori, azaz a részesedés megszerzésének időpontjakor – könyvszerinti értéken – kerül sor, minden más részesedés esetén a leányvállalatok saját tőkéjének értékelése az első konszolidálásba történő bevonás könyvszerinti értékének módszerével történik.

A leányvállalat saját tőkéjéből az anyavállalatot megillető részesedés számításakor azt az összeget vesszük figyelembe, amely az összevont (konszolidált) éves beszámoló előkészítő mérlegében, mint a leányvállalat saját tőkéje szerepel, könyv szerinti értéken.

A leányvállalat konszolidációba történő első bevonásakor tőkekonszolidációs különbözet keletkezhet. Amennyiben az anyavállalatnál kimutatott részesedés könyv szerinti értéke magasabb, mint a számított részesedés értéke, akkor aktív tőkekonszolidációs különbözet keletkezik, melynek leírási ideje öt év. Az értékcsökkenés leírását a bevonást követő évben kezdjük el. Amennyiben az anyavállalatnál kimutatott részesedés könyv szerinti értéke alacsonyabb, mint a számított részesedés értéke, akkor passzív tőkekonszolidációs különbözet keletkezik, melyet a mérlegben a források között mutatunk ki.

Záró (utolsó) konszolidálást kell alkalmazni, ha az anyavállalat a leányvállalati részesedésének egy részét vagy teljes leányvállalati részesedését értékesíti, valamint abban az esetben, ha a részesedés arányának csökkenése miatt a továbbiakban a vállalkozást társult vállalkozásként kell konszolidálni.

### **I.3. A mérlegértékelési eljárások bemutatása**

Az összevont beszámoló összeállításakor az egyedi beszámolóra vonatkozó követelményeket a konszolidált beszámolóra megállapított szabályok figyelembevételével kell alkalmazni.

- Vállalkozás folytatásának elve: a számviteli törvény alapelőírása, hogy a törvényben meghatározott általános beszámoló készítési és könyvvezetési szabályok, értékelési előírások és eljárások csak abban az esetben alkalmazhatók, ha vélelmezhető a vállalkozás folytatásának elve
- Egységes értékelés elve: a tagvállalatok minden eszközét és forrását egységes értékelési eljárással kell meghatározni
- Egységes fordulónap elve: az egyes tagvállalatok beszámolóinak is az összevont beszámoló fordulónapjára kell vonatkoznia
- Teljesség elve: biztosítani kell a konszolidálási kör teljességét és a beszámoló tartalmi teljességét
- Folytonosság elve: tartalmi és formai folytonosság biztosítása

#### **I.4. Az összehasonlíthatóság biztosítása, a lényeges változás minősítése**

A mérlegben és az eredménykimutatásban minden tételnél fel kell tüntetni az előző üzleti év megfelelő adatát.

- A konszolidálásba bevont vállalkozások a számviteli politikájuk kialakítása során különös gondot fordítottak arra, hogy mind a mérleg, mind az eredménykimutatás egyes sorainak nemcsak megnevezése, hanem tartalma is azonos legyen.
- Amennyiben törvényi változás vagy a társaság által alkalmazott számviteli politika módosításai miatt a tárgyévi adatok a megelőző évi adatokkal nem hasonlíthatóak össze, ezen adatok bemutatására a kiegészítő mellékletben külön kitérünk.
- Lényeges változásnak minősítjük, amennyiben a cégcsoporton belüli változás eredményeként a cégcsoport adott évre elkészített konszolidált éves beszámolójának mérlegfőösszege 2%-nál nagyobb mértékben, vagy a saját tőke 20%-nál nagyobb mértékben módosulna.

Amennyiben az ellenőrzés, illetve önellenőrzés az előző év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapít meg, akkor az előző év(ek)re vonatkozó módosításokat a mérleg és az eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni, azok nem képezik részét az eredménykimutatás tárgyévi adatainak. Ebben az esetben a mérlegben és az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok.

Amennyiben az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésekor az anyavállalat által a konszolidálásba bevont leányvállalatok, közös vezetésű vállalkozások összetételében az üzleti év folyamán lényeges változás következik be, úgy az összevont (konszolidált) éves beszámolóba fel kell venni olyan adatokat, amelyek lehetővé teszik az egymás után következő üzleti évek összevont (konszolidált) éves beszámolóinak összehasonlítását. Az összehasonlíthatóság követelményének úgy teszünk eleget, hogy az előző üzleti év összevont (konszolidált) éves beszámoló adatait a változásnak megfelelően módosítjuk (Sztv. 118. § (2).), azaz a konszolidált éves beszámoló mérlegében és eredménykimutatásában jelennek meg az összehasonlító adatok, vagyis a bázis év korrekciós adatai, mint egy harmadik oszlop.

A konszolidációs körbe bevont vállalkozások mérlegei és eredménykimutatásai azonos pénznemben, e Ft-ban készültek el. Az összevont éves beszámoló elkészítése során – valamennyi, a konszolidálási körbe bevonásra kerülő vállalkozás esetén – a tőkeösszevonás, az adósságkonszolidáció, a közbenső eredmények elhagyása, valamint a bevételek és ráfordítások konszolidálásának elvégzése egyaránt megtörtént. Eltérő értékelési módszerekből adódó korrekciókra nem volt szükség (Sztv. 122. §. (3)).

**II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

A SZINORG Universal Zrt. 2025. december 31-i konszolidált mérlegfőösszege 41 352 783 e Ft.

Az eszközök és források megoszlására vonatkozó számszerű adatokat foglaltunk össze a következő táblázatban:

Megnevezés	2024. 12. 31.		2025. 12. 31.	
	(e Ft)	(%)	(e Ft)	(%)
<b>Eszközök</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>20 099 183</b>	<b>49,47</b>	<b>24 185 464</b>	<b>58,47</b>
Immateriális javak	211 422	0,52	159 469	0,39
Tárgyi eszközök	19 233 710	47,34	20 345 406	49,18
Befektetett pénzügyi eszközök	654 051	1,61	3 680 589	8,90
<b>Forgóeszközök</b>	<b>18 998 001</b>	<b>46,76</b>	<b>15 053 769</b>	<b>36,38</b>
Készletek	2 017 414	4,96	2 326 158	5,62
Követelések	5 272 564	12,98	3 026 070	7,31
Értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Pénzeszközök	11 708 023	28,82	9 701 541	23,45
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 531 699</b>	<b>3,77</b>	<b>2 129 516</b>	<b>5,15</b>
<b>Ö s s z e s e n:</b>	<b>40 628 883</b>	<b>100,00</b>	<b>41 368 749</b>	<b>100,00</b>
<b>Források</b>				
<b>Saját tőke</b>	<b>20 783 177</b>	<b>51,15</b>	<b>22 828 972</b>	<b>55,18</b>
Jegyzett tőke	454 608	1,12	454 608	1,10
Eredménytartalék	13 167 499	32,41	16 273 794	39,34
Lekötött tartalék	24 748	0,06	16 026	0,04
Értékelési tartalék	1 519 265	3,74	1 887 742	4,56
Korrigált adózott eredmény	2 072 718	5,10	1 533 259	3,70
Leányvállalati saját tőke változása	3 429 900	8,44	2 969 917	7,18
Konszolidáció miatti változások	81 800	0,20	-661 393	-1,60
Külső tagok részesedése	32 639	0,08	355 019	0,86
<b>Céltartalékok</b>	<b>495 940</b>	<b>1,22</b>	<b>317 307</b>	<b>0,77</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>15 329 235</b>	<b>37,73</b>	<b>14 458 131</b>	<b>34,95</b>
Hátrasorolt kötelezettségek	1 372 273	3,38	1 310 021	3,17
Hosszú lejáratú kötelezettségek	8 886 450	21,87	9 100 116	22,00
Rövid lejáratú kötelezettségek	5 070 512	12,48	4 047 994	9,78
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>4 020 531</b>	<b>9,90</b>	<b>3 764 339</b>	<b>9,10</b>
<b>Ö s s z e s e n:</b>	<b>40 628 883</b>	<b>100,00</b>	<b>41 368 749</b>	<b>100,00</b>

**II.1. Immateriális javak, tárgyi eszközök**
**Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének változása**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
<b>I. Immateriális javak</b>	<b>451 752</b>	<b>17 773</b>	<b>28 080</b>	<b>441 445</b>
111. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	106 714	560	0	107 274
112. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	325 854	17 213	23 603	319 464
114. Szellemi termékek	19 184	0	4 477	14 707
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>22 590 743</b>	<b>4 556 111</b>	<b>4 579 624</b>	<b>22 567 230</b>
12. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	15 146 427	2 106 259	1 549 964	15 702 722
13. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 794 149	45 329	283 442	1 556 036
14. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	490 042	52 611	83 173	459 480
16. Beruházások, felújítások	3 579 808	1 966 970	2 652 882	2 893 896
352. Beruházásokra adott előlegek	61 052	20 161	10 163	71 050
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	1 519 265	368 477	0	1 887 742

**Immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének változása**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Záró érték
<b>I. Immateriális javak</b>	<b>240 330</b>	<b>68 447</b>	<b>26 801</b>	<b>281 976</b>
111. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	59 623	19 502	0	79 125
112. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	163 809	48 062	22 324	189 547
114. Szellemi termékek	16 898	883	4 477	13 304
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>3 360 729</b>	<b>508 231</b>	<b>1 643 440</b>	<b>2 225 520</b>
12. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 145 991	303 925	1 295 561	1 154 355
13. Műszaki berendezések, gépek, járművek	857 444	148 761	261 823	744 382
14. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	352 831	55 545	81 593	326 783
16. Beruházások, felújítások	4 463	0	4 463	0
352. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0

**Beruházások jelentős tételei** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Szinerty Kft.	0	1 600 188	-
Szinlog Kft.	923 713	964 503	104,42
Hunép Real-Invest Kft.	245 479	246 103	100,25
HUXA Kft.	60 642	60 713	100,12
Hun-Office Kft.	153 698	18 891	12,29
SZINORG Universal Zrt.	2 114	1 561	73,84
Bajcsy Invest Kft.	303	988	326,07
HUNÉP Zrt.	4 663	929	19,92
Szin-Office Kft.	913	20	2,19
WX Sharing Kft.	1 946 571	0	0,00
HAJDU-ALU Zrt.	210 124	0	0,00
Invest Universal Zrt.	27 125	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>3 575 345</b>	<b>2 893 896</b>	<b>80,94</b>

**Beruházásokra adott előlegek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUXA Kft.	64 641	64 641	100,00
Szinerty Kft.	0	5 999	-
Bajcsy Invest Kft.	0	141	-
Hajdu-Alu Zrt.	107	269	251,40
<b>Összesen</b>	<b>64 748</b>	<b>71 050</b>	<b>109,73</b>

## II.2. Befektetett pénzügyi eszközök

**Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Szinerty Kft.	15 000	0	0,00
Szin-Real Kft.	15 000	50 000	333,33
Hun-Office Kft. 49%-a	0	9 800	-
Brenzon Land Kft.	8 500	8 500	100,00
Hunep Invest SRL	16	14	87,50
Hunep Invest SRL-ben lévő részesedés értékvesztése	-16	-14	87,50
<b>Összesen</b>	<b>38 500</b>	<b>68 300</b>	<b>177,40</b>

A konszolidációba történő bevonás alól a Brenzon Land Kft., a Szin-Real Kft. és a Hunep Invest SRL is mentesítésre került.

**Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Invest Universal Zrt./Hunep Invest SRL részére	258 946	253 088	97,74
Értékvesztés (Invest Universal Zrt./Hunep Invest SRL részére nyújtott kölcsön)	-125 516	-130 683	104,12
SZINORG Universal Zrt./WX Sharing Kft. részére	9	9	100,00
SZINORG Universal Zrt./Hun-Office Kft. részére	101 543	0	0,00
LENDORG Zrt./Hun-Office Kft. részére	48 200	0	0,00
SZINORG Universal Zrt./Szinerty Kft. részére	40 116	0	0,00
SZINORG Universal Zrt./Brenzon Land Kft. részére	1 026	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>324 324</b>	<b>122 414</b>	<b>37,74</b>

A mérleg sor közös vezetésű vállalkozásoknak, illetve a konszolidálásba be nem vont leányvállalatnak adott kölcsönöket tartalmaz.

**Egyéb tartós részesedés:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
SZINORG Universal Zrt. részesedése	200	200	100,00
<b>Összesen</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>100,00</b>

**Egyéb tartósan adott kölcsön** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
LENDORG Zrt. (tartósan adott kölcsön)	0	3 075 421	-
Invest Universal Zrt. (tartósan adott kölcsön)	0	124 419	-
HAJDU-ALU Zrt. (hosszú lejáratú visszatartás)	41 047	54 813	133,54
HUNÉP Zrt. (hosszú lejáratú visszatartás)	5 458	178	3,26
<b>Összesen</b>	<b>46 505</b>	<b>3 254 831</b>	<b>6 998,88</b>

**Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
SZINORG Universal Zrt.	150 000	160 000	106,67
<b>Összesen</b>	<b>150 000</b>	<b>160 000</b>	<b>106,67</b>

**Tőkekonzolidáció különbözet leányvállalatokból**

A tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatokból mérlegsor (aktív tőkekonzolidációs különbözet) értéke 74 844 e Ft, részletezése az alábbi táblázatban látható:

Megnevezés	Aktív tőkekonzolidációs különbözet bruttó érték 2025.12.31-én (e Ft)	Halmazott ÉCS 2025.12.31-ig (e Ft)	Aktív tőkekonzolidációs különbözet nettó érték 2025.12.31-én (e Ft)
WX Sharing Kft.	157 234	94 341	62 893
Halköz Kft.	14 787	2 957	11 830
HAJDU-ALU Zrt.	7 200	7 200	0
OEC West Hostel Zrt.	302	181	121
<b>Összesen</b>	<b>179 523</b>	<b>104 679</b>	<b>74 844</b>

### II.3. Készletek

**Anyagok** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUNÉP Zrt.	99 276	174 928	176,20
Szinerty Kft.	0	41 872	-
HAJDU-ALU Zrt.	43 628	26 143	59,92
Bajcsy Invest Kft.	18 925	19 180	101,35
<b>Összesen</b>	<b>161 829</b>	<b>262 123</b>	<b>161,98</b>

**Befejezetlen termelés és félkész termékek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Szilaton Kft.	502 355	572 009	113,87
OEC West Hostel Zrt.	123 219	178 401	144,78
Hunép Real-Invest Kft.	85 935	112 777	131,24
HUNÉP Zrt.	45	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>711 554</b>	<b>863 187</b>	<b>121,31</b>

**Áruk** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Szilaton Kft.	694 750	694 750	100,00
Hunép Real-Invest Kft.	257 613	257 613	100,00
OEC West Hostel Zrt.	140 613	140 613	100,00
Szinorg Universal Zrt.	33 700	35 850	106,38
HAJDU-ALU Zrt.	6 406	7 466	116,55
Tócóvölgy Residence Kft.	0	3 710	-
Bajcsy Invest Kft.	1 474	1 452	98,51
HUXA Kft.	1 318	1 448	109,86
HUNÉP Zrt.	991	1 027	103,63
Invest Universal Zrt.	423	423	100,00
Szinerty Kft.	0	401	-
<b>Összesen</b>	<b>1 137 288</b>	<b>1 144 753</b>	<b>100,66</b>

**Készletekre adott előlegek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Tócóvölgy Residence Kft.	0	40 000	-
HUNÉP Zrt.	6 362	14 335	225,32
HAJDU-ALU Zrt.	381	1 295	-
Szinerty Kft.	0	465	-
<b>Összesen</b>	<b>6 743</b>	<b>56 095</b>	<b>831,90</b>

## II.4. Követelések

**Követelések áruszállításból és szolgáltatásból** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUNÉP Zrt.	1 684 879	809 116	48,02
HAJDU-ALU Zrt.	600 916	247 971	41,27
Bajcsy Invest Kft.	70 517	38 201	54,17
WX Sharing Kft.	13 419	31 661	235,94
Szin-Office Kft.	15 616	17 707	113,39
SZINORG Universal Zrt.	14 458	13 713	94,85
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	8 229	7 531	91,52
Szinerty Kft.	0	3 660	-
Hun-Office Kft.	137	2 287	1 669,34
Invest Universal Zrt.	11 821	1 798	15,21
HUXA Kft.	6	1 526	25 433,33
Szinlog Kft.	5 736	602	10,50
<b>Összesen</b>	<b>2 425 734</b>	<b>1 175 773</b>	<b>48,47</b>

**Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
SZINORG Universal Zrt./Szin-Real Kft.	9 180	3 257	35,48
SZINORG Universal Zrt./Brenzon Land Kft.	65	3 189	4 906,15
Szin-Office Kft./Szin-Real Kft.	1 997	2 715	135,95
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft./Szin-Real Kft.	509	527	103,54
Szin-Office Kft./Brenzon Land Kft.	461	428	92,84
SZINORG Universal Zrt./HUXA Kft.	32	33	103,13
SZINORG Universal Zrt./WX Sharing Kft.	0	21	-
HUNÉP Zrt./WX Sharing Kft.	786 526	0	0,00
SZINORG Universal Zrt./Szinerty Kft.	16 725	0	0,00
LENDORG Zrt./Hun-Office Kft.	1 350	0	0,00
Szin-Office Kft./Hun-Office Kft.	800	0	0,00
Szin-Office Kft./Halköz Kft.	601	0	0,00
Szin-Office Kft./Szinerty Kft.	591	0	0,00
SZINORG Universal Zrt./Hun-Office Kft.	92	0	0,00
SZINORG Universal Zrt./Halköz	92	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>819 021</b>	<b>10 170</b>	<b>1,24</b>

A mérleg sor közös vezetésű vállalkozásokkal, illetve a konszolidálásba be nem vont leányvállalatokkal szembeni vevőköveteléseket és rövid lejáratú kölcsönöket tartalmaz.

**Egyéb követelések:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Rövid lejáratú kölcsönök	1 681 601	769 090	45,74
NAV-val szembeni követelés	54 705	402 295	735,39
Teljesítési garancia visszatartás	60 959	215 498	353,51
Következő időszaki ÁFA	95 663	149 125	155,89
Ajánlati biztosíték	20 000	104 172	520,86
Helyi adó követelés	35 527	72 967	205,38
Egyéb adott előlegek, kauciók	56 989	69 293	121,59
Egyéb rövid lejáratú követelés	18 963	21 674	114,30
Jóteljesítési garanciális visszatartás	4 099	4 565	111,37
Költségvetési kiutalási igény	1 751	3 659	208,97
Szállítói túlfizetés	163	1 983	1 216,56
Munkavállalónak folyósított előleg	0	125	-
Munkavállalókkal szembeni egyéb követelés	122	0	0,00
Egyéb követelések értékvesztése és annak visszairása	-6 242	-6 242	100,00
<b>Összesen</b>	<b>2 024 300</b>	<b>1 808 204</b>	<b>89,32</b>

**Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	3 509	31 923	909,75
<b>Összesen</b>	<b>3 509</b>	<b>31 923</b>	<b>909,75</b>

A konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés soron a jövőbeni értékcsökkenés különbözetre jutó társasági adó különbözet kerül kimutatásra.

**II.5. Értékpapírok**

A cégcsoport 2025.12.31-én nem rendelkezett értékpapírokkal.

**II.6. Pénzeszközök**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Pénztár HUF	7 475	7 931	106,10
Pénztár EUR	1 256	2 037	162,18
<b>Pénztár összesen</b>	<b>8 731</b>	<b>9 968</b>	<b>114,17</b>
Bank HUF	11 554 296	7 542 620	65,28
Bank EUR	144 996	2 148 953	1 482,08
<b>Bank összesen</b>	<b>11 699 292</b>	<b>9 691 573</b>	<b>82,84</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>11 708 023</b>	<b>9 701 541</b>	<b>82,86</b>

## II.7. Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Árbevétel	1 128 331	1 803 145	159,81
Kamatok	49 513	104 898	211,86
Egyéb bevétel	68	0	0,00
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>1 177 912</b>	<b>1 908 043</b>	<b>161,99</b>
Árfolyamveszteség	89 174	72 567	81,38
Biztosítás	27 440	23 430	85,39
Bankgarancia, egyéb garancia	16 931	16 172	95,52
Előfizetési díj	2 810	11 472	408,26
Informatikai szolgáltatás, support	9 594	6 272	65,37
Közüzemi díj	991	4 960	500,50
Szoftverkövetési díj, licenc	541	4 048	748,24
Bérleti díj, fenntartási költség	122	3 618	2 965,57
Karbantartás	146	1 766	1 209,59
Egyéb szolgáltatás	58	1 559	2 687,93
Reklám, hirdetés	1 445	0	0,00
Telefon, internet	63	0	0,00
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>149 315</b>	<b>145 864</b>	<b>97,69</b>
Nem realizált árfolyamveszteség	157 137	40 108	25,52
Térítés nélküli átadás	47 335	35 501	75,00
<b>Halasztott ráfordítások</b>	<b>204 472</b>	<b>75 609</b>	<b>36,98</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>1 531 699</b>	<b>2 129 516</b>	<b>139,03</b>

## II.8. Saját tőke

Megnevezés	2024. 12. 31.		2025. 12. 31.		Változás (%) 2024=100%
	Összeg (e Ft)	Összetétel (%)	Összeg (e Ft)	Összetétel (%)	
Jegyzett tőke	454 608	2,19	454 608	1,99	100,00
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0,00	0	0,00	-
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	-
Eredménytartalék	13 167 499	63,36	16 273 794	71,29	123,59
Lekötött tartalék	24 748	0,12	16 026	0,07	64,76
Értékelési tartalék	1 519 265	7,31	1 887 742	8,27	124,25
Korrigált adózott eredmény	2 072 718	9,97	1 533 259	6,72	73,97
Leányvállalati saját tőke változása	3 429 900	16,50	2 969 917	13,01	86,59
Konzolidáció miatti változások	81 800	0,39	-661 393	-2,90	-808,55
Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	32 639	0,16	355 019	1,55	1 087,71
<b>Saját tőke</b>	<b>20 783 177</b>	<b>100,00</b>	<b>22 828 972</b>	<b>100,00</b>	<b>109,84</b>

Korrigált adózott eredmény: 1 533 259 e Ft. A közgyűlés a konszolidált beszámoló elfogadásakor osztalékról nem dönthet.

A konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóinak adózott eredményéből kiszűrt halmozódások részletezése:

A Számviteli törvény 126. § (2) bekezdése értelmében, ha a leányvállalat, közös vezetésű vállalkozás előkészítő mérlegében az eszközök eltérő értéken szerepelnek, mint a konszolidálásba bevont vállalkozások bekerülési értékei, akkor az összevont (konszolidált) mérlegben az eszközök változásaként megjelenő különbözetet a következők szerint kell kimutatni:

a) amennyiben a különbözet eltér az előző üzleti évben ilyen címen megállapított különbözet összegétől, akkor a különbözet összegéből az eltérés összegét az összevont (konszolidált) eredménykimutatás tartalmazza;

b) az előző üzleti évben ilyen címen megállapított különbözettel azonos összeget a saját tőke változásaként (korrekciójaként) - mint konszolidáció miatti változások a közbenső eredmény különbözetéből - kell az összevont (konszolidált) mérlegben (a változás előjelének megfelelően) szerepeltetni.

**Saját tőke mozgástábla**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Korrigált adózott eredmény	LVSTV	Konszolidáció miatti változások	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése
<b>Nyitó</b>	<b>454 608</b>	<b>13 167 499</b>	<b>24 748</b>	<b>1 519 265</b>	<b>2 072 718</b>	<b>3 429 900</b>	<b>81 800</b>	<b>32 639</b>
Nyitó korrekció	0	0	0	0	0	0	-81 800	-32 639
Előző évi eredmény átvezetése	0	3 159 633	0	0	-2 072 718	-3 429 900	0	0
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	1 533 259	3 071 419	0	0
Pótbefizetés	0	-62 060	0	0	0	0	0	0
Pótbefizetés visszafizetése	0	0	0	0	0	0	0	0
Alapítás-átszervezés ÉCS	0	100	-100	0	0	0	0	0
Fejlesztési tartalék felhasználás	0	8 622	-8 622	0	0	0	0	0
Érték helyesbítés elszámolása	0	0	0	368 477	0	0	0	0
Közbenső eredmény-különbözet	0	0	0	0	0	0	-381 255	0
Befejezetlen beruházás és készlet korrekció	0	0	0	0	0	0	-259 807	0
Adóssághoz konszolidálás különbozete	0	0	0	0	0	0	-20 331	0
Külső tulajdonosok részesedése jegyzett tőkéből	0	0	0	0	0	0	0	585 628
Külső tulajdonosok részesedése eredmény-tartalékból	0	0	0	0	0	-26 898	0	-291 782
Külső tulajdonosok részesedése tárgyévi eredményből	0	0	0	0	0	0	0	61 173
Aktív tőke konszolidációs különbozete ÉCS	0	0	0	0	0	-74 604	0	0
<b>Záró</b>	<b>454 608</b>	<b>16 273 794</b>	<b>16 026</b>	<b>1 887 742</b>	<b>1 533 259</b>	<b>2 969 917</b>	<b>-661 393</b>	<b>355 019</b>

**Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése:**

Megnevezés	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése (%)	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése (e Ft)
Hun-Office Kft.	49,00	277 925
HAJDU-ALU Zrt.	9,09	39 824
HUNÉP Zrt.	0,97	13 842
Bajcsy Invest Kft.	40,00	12 504
Halköz Kft.	49,00	7 695
Szilaton Kft.	15,00	3 229
<b>Összesen</b>		<b>355 019</b>

A konszolidációba teljeskörűen bevont leányvállalatok közül a fenti táblázatban szereplő társaságok esetében külső tagok is rendelkeznek részesedéssel, amelyet a saját tőkén belül elkülönítetten mutatunk ki.

**II.9. Céltartalékok**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Céltartalék a várható kötelezettségekre	226 599	162 659	71,78
Céltartalékok a jövőbeni költségekre	239 495	141 089	58,91
Egyéb céltartalék	29 846	13 559	45,43
<b>Összesen</b>	<b>495 940</b>	<b>317 307</b>	<b>63,98</b>

**II.10. Hátrasorolt kötelezettségek**

A tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból mérleg sor értéke 1 310 021 e Ft, részletezése az alábbi táblázatban látható:

Megnevezés	Megszerzett részesedés bekerülési értéke (e Ft)	Passzív tőkekonszolidációs különbözet (e Ft)
HUNÉP Zrt.	509 925	1 267 235
HAJDU-ALU Zrt.	2 000	-7 214
Invest Universal Zrt.	0	50 000
<b>Összesen</b>	<b>511 925</b>	<b>1 310 021</b>

**II.11. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

**Tartozások kötvényibocsátásból** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
SZINORG Universal	5 000 000	5 000 000	100,00
<b>Összesen</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>100,00</b>

A SZINORG Universal Zrt. 2020 májusában 5 000 000 e Ft névértékű kötvényt bocsátott ki a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretein belül. A kötvény fix kamatozású, a kamat mértéke 3%, a kötvény lejáratára 2030. május 15.

**Beruházási és fejlesztési hitelek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
WX Sharing Kft.	1 277 160	1 754 152	137,35
HUXA Kft.	1 168 523	1 030 276	88,17
<b>Összesen</b>	<b>2 445 683</b>	<b>2 784 428</b>	<b>113,85</b>

**Egyéb hosszú lejáratú hitelek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUXA Kft.	56 955	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>56 955</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

**Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUNÉP Zrt.	1 295 104	1 128 601	87,14
WX Sharing Kft.	31 698	74 790	235,95
HAJDU-ALU Zrt.	52 113	54 902	105,35
HUXA Kft.	0	53 526	-
Szinorg Universal Zrt.	4 897	3 869	79,01
<b>Összesen</b>	<b>1 383 812</b>	<b>1 315 688</b>	<b>95,08</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegsoron hosszú lejáratú garanciális visszatartások, kapott kauciók szerepelnek.

## II.12. Rövid lejáratú kötelezettségek

**Rövid lejáratú hitelek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
WX Sharing Kft.	59 074	130 092	220,22
HUXA Kft.	61 788	67 894	109,88
HAJDU-ALU Zrt.	350 000	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>470 862</b>	<b>197 986</b>	<b>42,05</b>

**Vevőktől kapott előlegek** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUNÉP Zrt.	334 200	75 365	22,55
OEC West Hostel Zrt.	0	116 660	-
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	0	12 000	-
Invest Universal Zrt.	278 880	4 043	1,45
Bajcsy Invest Kft.	2 749	1 460	53,11
HAJDU-ALU Zrt.	2 184	17 800	-
Szinerty Kft.	0	153	-
<b>Összesen</b>	<b>618 013</b>	<b>227 481</b>	<b>36,81</b>

**Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
HUNÉP Zrt.	1 458 752	1 371 271	94,00
HAJDU-ALU Zrt.	389 238	169 180	43,46
Bajcsy Invest Kft.	135 835	122 618	90,27
Szinerty Kft.	0	51 250	-
SZINORG Universal Zrt.	20 300	20 242	99,71
HUXA Kft.	3 530	3 633	102,92
Szin-Office Kft.	4 604	2 944	63,94
Tócsóvölgy Residence Kft.	0	1 576	-
OEC West Hostel Zrt.	153	1 501	981,05
LENDORG Zrt.	961	1 207	125,60
Invest Universal Zrt.	36 019	987	2,74
WX Sharing Kft.	5 267	876	16,63
Hun-Office Kft.	246	602	244,72
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	701	563	80,31
Hunép Real-Invest Kft.	220	233	105,91
Halköz Kft.	97	208	214,43
Szilaton Kft.	4 478	108	2,41
Szinlog Kft.	3 719	81	2,18
<b>Összesen</b>	<b>2 064 120</b>	<b>1 749 080</b>	<b>84,74</b>

**Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben** (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Szinlog Kft./Szin-Real Kft.	6 858	7 936	115,72
SZINORG Universal Zrt./Szin-Real Kft.	3 810	5 307	139,29
Szinerty Kft./Szin-Real Kft.	0	3 810	-
OEC West Hostel Zrt./Szin-Real Kft.	4 763	2 731	57,34
Bajcsy Invest Kft./Szin-Real Kft.	1 524	1 600	104,99
Invest Universal Zrt./Szin-Real Kft.	10 173	600	5,90
Hun-Office Kft./Szin-Real Kft.	191	464	242,93
Hunép Real-Invest Kft./Szin-Real Kft.	3 429	389	11,34
Szin-Office Kft./Szin-Real Kft.	0	46	-
HUNÉP Zrt./Szin-Real Kft.	0	5	-
Szilaton Kft./Szin-Real Kft.	2 857	0	0,00
Bajcsy Invest Kft./Szinerty Kft.	1 249	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>34 854</b>	<b>22 888</b>	<b>65,67</b>

A mérleg sor a konszolidálásba be nem vont leányvállalatokkal szembeni szállítói kötelezettségeket, cash pool miatti kötelezettséget és csoportos társasági adó miatti kötelezettséget tartalmaz.

**Egyéb kötelezettségek:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Garanciális visszatartás	1 442 006	1 166 467	80,89
NAV-val szembeni kötelezettség	100 460	370 074	368,38
Jövedelem elszámolási számla	151 915	163 186	107,42
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	46 340	45 967	99,20
Következő időszaki ÁFA	48 988	43 272	88,33
Kapott foglaló, kaució	14 700	36 468	248,08
Helyi adó kötelezettség	15 845	12 508	78,94
Támogatási előleg	51 015	5 509	10,80
Konzorciumi elszámolás	3 200	3 200	100,00
Függő kötelezettségek	1 400	1 838	131,29
Alapítókkal szembeni kötelezettség	737	751	101,90
Vevői túlfizetés	6 057	736	12,15
Munkavállalói levonás, letiltás	0	349	-
Költségvetési befizetési kötelezettségek	0	234	-
<b>Összesen</b>	<b>1 882 663</b>	<b>1 850 559</b>	<b>98,29</b>

## II.13. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Árbevétel	222 185	267 893	120,57
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>222 185</b>	<b>267 893</b>	<b>120,57</b>
Kamatok	107 633	99 070	92,04
Személyi jellegű költségek	342 057	16 917	4,95
Tanácsadás, megbízási díj	2 803	15 733	561,29
Könyvvizsgálat	9 019	12 062	133,74
Közüzemi díj	8 478	2 734	32,25
Bankköltség, bankgarancia	2 222	2 380	107,11
Transzferár tanácsadás	3 650	2 363	64,74
Anyag beszerzés	0	1 716	-
Javítás, karbantartás	166	1 358	818,07
Egyéb szolgáltatás	178	893	501,69
Értékbecslés	262	405	154,58
Szoftverhasználati díj	96	190	197,92
Tulajdoni lapok lekérése	117	141	120,51
GDPR	62	80	129,03
Táppénz hozzájárulás	92	16	17,39
Biztosítás	0	16	-
Klímavédelmi felügyeleti díj	28	5	17,86
Bérleti díj, fenntartási költség	1 000	0	0,00
Reklám, hirdetés	139	0	0,00
Jogdíj	94	0	0,00
Informatikai szolgáltatás, support	71	0	0,00
Illeték	36	0	0,00
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>478 203</b>	<b>156 079</b>	<b>32,64</b>
Támogatás	3 320 143	3 340 367	100,61
<b>Halasztott bevételek összesen</b>	<b>3 320 143</b>	<b>3 340 367</b>	<b>100,61</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>4 020 531</b>	<b>3 764 339</b>	<b>93,63</b>

## II.14. Mérlegen kívüli tételek

### Jelzálog teher:

A **Bajcsy Invest Kft.** eszközein a mérleg fordulónapján az alábbi zálogterhek találhatóak:

- a Társaság tulajdonában lévő Debrecen, belterület 8536 hrsz. alatti, természetben Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky u. 11. alatti ingatlanon:
  - 1-2. ranghely: 9.900.000,- EUR összeg erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a Raiffeisen Bank Zrt. javára,
  - 3-4. ranghely: 1.726.405,- e Ft összeg erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. javára,
  - 5-6. ranghely: 4.000.000,- e Ft összeg erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a LENDORG Zrt. javára,
  - 7-8. ranghely: 805.000,- EUR összeg erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a Raiffeisen Bank Zrt. javára.
- a Társaság körülírással meghatározott vagyontárgyain 11.155.000,- EUR összeg erejéig jelzálogjog a Raiffeisen Bank Zrt. javára,
- a Társaság követelésein 11.155.000,- EUR összeg erejéig jelzálogjog a Raiffeisen Bank Zrt. javára.

A **HUXA Kft.** esetén az OTP Bank Nyrt. javára a bank által nyújtott beruházási deviza hitelhez kapcsolódóan első ranghelyű zálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a Debrecen külterület 0505/126 és 0505/127 helyrajzi számú ingatlanokra. Ezen túl az OTP Bank Nyrt-t zálogjog illeti meg a Debrecen külterület 0505/126 helyrajzi számú ingatlanon megvalósuló beruházásból származó jelenlegi és jövőbeli követelések összegére.

A **WX Sharing Kft.** esetén az OTP Bank Nyrt-t első ranghelyen az általa nyújtott hitel és annak járulékai összegéig jelzálogjog illeti meg. E jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg az alábbi ingatlanon:

Ingatlan címe: 4002 Debrecen, Nagy Mihály utca 3.

Ingatlan helyrajzi száma: Debrecen II. kerület külterület 0367/5 hrsz

Ingatlan tulajdonosa, tulajdoni hányad: WX Sharing Kft., 1/1

Ezen túl az OTP Bank Nyrt-t jelzálogjog illeti meg a fent említett ingatlan hasznosításából származó jelenlegi és a jövőben felmerülő valamennyi követelésre, az ingatlan bérlője által biztosított 12 havi bérleti díjnak megfelelő összegű garancia lehívásából származó bevételekre, a WX Sharing Kft. által az OTP Bank Nyrt-nél nyitott óvadéki, letéti számlákon lévő egyenlegre.

### Bankgaranciák:

A cégcsoport két építőipari tevékenységet folytató vállalkozása (HUNÉP Zrt. és HAJDU-ALU Zrt.) a megpályázott, illetve elnyert közbeszerzési pályázatok biztosítéka miatt jelentős garanciális kerettel rendelkezik. Cégcsoportunk részére az UniCredit Bank Hungary Zrt., az OTP Bank Nyrt., a CIB Bank Zrt., a K&H Bank Zrt. és az ERSTE Bank Hungary Zrt. nyújt bankgaranciát.

A 2025.12.31-én fennálló garancia állomány lejárat szerinti bontásban a következő:

Adott bankgaranciák:

Lejárat éve	Garancia összege (e Ft)
2026	932 522
2027	1 311 434
2028	880 845
2029	178 385
2030	98 159
<b>Összesen</b>	<b>3 401 345</b>

Adott bankgaranciák:

Lejárat éve	Garancia összege (EUR)
2026	270 082,00
<b>Összesen</b>	<b>270 082,00</b>

Kapott bankgaranciák:

Lejárat éve	Garancia összege (e Ft)
2026	128 476
2027	784 059
2028	68 926
2029	129 738
2030	36 823
2032	382 000
<b>Összesen</b>	<b>1 530 022</b>

Lejárat éve	Garancia összege (EUR)
2026	99 483,80
2028	3 782,00
2029	5 925,00
<b>Összesen</b>	<b>110 880,80</b>

**III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

A társaság konszolidált adózás előtti eredménye 1 734 716 e Ft volt 2025-ben, ami 2 898 691 e Ft-tal kevesebb, mint a konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóiban szereplő adózás előtti eredmény, azaz 4 633 407 e Ft. Az adófizetési kötelezettség 139 119 e Ft, a konszolidációból adódó (számított) társasági adó különbözet 3 159 e Ft. A külső tagok (más tulajdonosok) részesedése az adózott eredményből 59 179 e Ft, így a SZINORG Universal Zrt. konszolidált korrigált adózott eredménye 1 533 259 e Ft.

Megnevezés	Egyedi értékek (e Ft)	Halmazódás kiszűrése AV és LV (e Ft)	Halmazódás kiszűrése/ Más (külső) tulajdonosok (e Ft)	Aktív tőkekonz. különbözet ÉCS (e Ft)	Közbenső eredmény-különbözet és TAO különbözet (e Ft)	Konsz. értékek (e Ft)
Adózott eredmény	4 494 288	-2 899 325	0	-34 464	31 939	1 592 438
Korrigált adózott eredmény	4 494 288	-2 899 325	-59 179	-34 464	31 939	1 533 259

**III.1. A nettó árbevétel alakulása**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Építőipari tevékenység árbevétele	18 049 520	12 253 938	67,89
Szállásszolgáltatás, vendéglátás árbevétele	2 529 823	2 075 676	82,05
Bérbeadás árbevétele	532 946	675 971	126,84
Eladott áruk árbevétele	30 013	497 411	1 657,32
Irodai és műszaki szolgáltatások árbevétele	309 754	223 323	72,10
Egyéb árbevétel	206 012	113 492	55,09
Eladott (közvetített) szolgáltatások	80 195	65 234	81,34
<b>Összesen</b>	<b>21 738 263</b>	<b>15 905 045</b>	<b>73,17</b>

A cégcsoport összesített 18 634 325 e Ft-os nettó árbevételének 14,65 %-a cégcsoporton belül realizálódott. Ezen érték kiszűrése után 15 905 045 e Ft-os konszolidált éves nettó árbevétellel zártuk az évet.

**III.2. Költségek bemutatása**
**A költségek költségnemenkénti részletezése**

Megnevezés	2024. 12. 31.		2025. 12. 31.		Változás
	Összeg (e Ft)	Összetétel (%)	Összeg (e Ft)	Összetétel (%)	2024=100% (%)
Saját termelésű készletek állományváltozása	204 842	0,94	151 633	0,95	74,02
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	30 355	0,14	51 150	0,32	168,51
<b>Aktivált saját teljesítmények</b>	<b>235 197</b>	<b>1,08</b>	<b>202 783</b>	<b>1,27</b>	<b>86,22</b>
Anyagköltség	3 153 624	14,51	2 254 124	14,17	71,48
Igénybevett szolgáltatások értéke	13 101 476	60,27	10 183 356	64,03	77,73
Egyéb szolgáltatások értéke	194 505	0,89	216 464	1,36	111,29
Eladott áruk beszerzési értéke	29 522	0,14	317 613	2,00	1 075,85
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	77 637	0,36	62 157	0,39	80,06
<b>Anyagjellegű ráfordítás összesen</b>	<b>16 556 764</b>	<b>76,17</b>	<b>13 033 714</b>	<b>81,95</b>	<b>78,72</b>
Béreköltség	2 867 772	13,19	2 154 763	13,55	75,14
Személyi jellegű egyéb kifizetések	267 073	1,23	230 356	1,45	86,25
Bérbírlék	323 591	1,49	262 865	1,65	81,23
<b>Személyi jellegű ráfordítás összesen</b>	<b>3 458 436</b>	<b>15,91</b>	<b>2 647 984</b>	<b>16,65</b>	<b>76,57</b>
Értékcsökkenési leírás	677 052	3,11	656 621	4,12	96,98
<b>Összes költség +/-aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>20 457 055</b>	<b>94,11</b>	<b>16 135 536</b>	<b>101,45</b>	<b>78,88</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>21 738 263</b>	<b>100,00</b>	<b>15 905 045</b>	<b>100,00</b>	<b>73,17</b>

**Igénybevett szolgáltatások értéke**

Az igénybevett szolgáltatások konszolidált értéke 10 183 356 e Ft, melyből az alvállalkozói teljesítmények összege 9 321 342 e Ft.

Igénybevett alvállalkozói teljesítmények:

Megnevezés	2025. 12. 31. (e Ft)
HUNÉP Zrt.	8 849 789
HAJDU-ALU Zrt.	471 553
<b>Összesen</b>	<b>9 321 342</b>

**III.3. Egyéb bevételek, egyéb ráfordítások**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Egyéb bevételek	834 476	2 343 469	280,83
Egyéb ráfordítások	739 820	945 906	127,86

Az egyéb bevételek alakulását a kapott támogatások, kártérítések, késedelmi kamatok és kapott kötbérek értéke, tárgyi eszköz értékesítések, valamint a céltartalék feloldások összege befolyásolta. Az egyéb ráfordítások között a legjelentősebb tételek a cégcsoport tagjai által fizetett adók, céltartalékképzés, adott támogatások és az elszámolt értékvesztések.

## III.4. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	24 769	172 418	696,10
Egyéb kapott járó kamatok és kamatjellegű bevételek	1 103 280	791 487	71,74
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	68 116	113 289	166,32
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>1 196 165</b>	<b>1 077 194</b>	<b>90,05</b>
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	1 650	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	20 652	16 606	80,41
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	395 786	325 213	82,17
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	39 541	153 245	387,56
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>457 629</b>	<b>495 064</b>	<b>108,18</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>738 536</b>	<b>582 130</b>	<b>78,82</b>

A pénzügyi műveletek bevételei között jelentős tételeket képviseltek a banki kamatok, valamint a külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek árfolyamnyeresége. A pénzügyi műveletek ráfordításainak jelentős tétele a SZINORG Universal Zrt. által kibocsátott kötvény után fizetendő kamat, a fizetett banki kamatok, valamint a külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek árfolyamvesztesége.

## III.5. Adóalapot módosító tételek

A csoport adófizetési kötelezettsége megegyezik a konszolidációba bevont vállalkozások társasági adófizetési kötelezettségével.

A konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözetre ható tényező a közbeső eredménykülönbözetre, azaz a konszolidálásba bevont cégek egymás közötti tárgyi eszköz értékesítéseiből adódó eredmény kiszűrésének adott évre eső értékcsökkenésének társasági adó hatása.

**Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözetre:**

Megnevezés	2024. 12. 31. (e Ft)	2025. 12. 31. (e Ft)	Változás 2024=100%
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözetre	531	3 159	594,92

A konszolidációba bevont vállalkozások törekednek arra, hogy egymás közötti termékértékesítései, szolgáltatásnyújtásai során a szokásos piaci árat alkalmazzák. Amennyiben a szokásos piaci ártól eltérő ár kerül alkalmazásra, az érintett társaságok a törvényi előírásoknak megfelelően módosítják adóalapjaikat.

**IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**
**IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók**

A tárgyév fontosabb – a konszolidált éves beszámolóban és jelen kiegészítő melléklet korábbi fejezeteiben részletesen bemutatott - értékeit, illetve az azokból származtatható mutatóit a teljesség igénye nélkül az alábbiak szemléltetik:

**Jövedelmezőség alakulása**

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Mutató számítása</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgy év</b>
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	6,32%	7,25%
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	9,97%	6,72%
Eszközhatékonyság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	5,10%	3,71%

**Pénzügyi helyzet rövidtávú mutatói**

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Mutató számítása</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgy év</b>
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}$	3,75	3,72
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök+ értékpapírok+követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	3,34	3,14
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök + értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettség}}$	2,31	2,40
Nettó működő tőke	Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettség	13 927 489 e Ft	11 005 775 e Ft
Vevőkintlevőség napokban	$\frac{\text{Záró vevőállomány}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	40,73	26,98

**A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatói**

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Mutató számítása</b>	<b>Előző év</b>	<b>Tárgy év</b>
Tőkeszerkezeti mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	135,58%	157,90%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	4 571,67%	5 021,68%
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	103,40%	94,39%
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	105,80%	160,66%
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	49,47%	58,46%

**IV.2. Létszám, kereset, jövedelem**

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók létszámára, a bérkötség és a személyi jellegű kifizetések összegére vonatkozó konsolidált adatokat foglaltunk össze az alábbi táblázatokban:

**Létszám:**

Megnevezés	2025. 12. 31. (fő)
Fizikai	54,24
Nem fizikai	163,55
<b>Átlagos statisztikai állományi létszám</b>	<b>217,79</b>
<b>Redukált létszám</b>	<b>206,30</b>

**Bérkötség:**

Megnevezés	2025. 12. 31. (e Ft)
Fizikai	298 233
Nem fizikai	1 763 934
<b>Összesen</b>	<b>2 062 167</b>

A konszolidálásba bevont vállalkozásoknál a tisztségviselők 92 596 e Ft tiszteletdíjban részesültek.

**Személyi jellegű egyéb kifizetések:**

Megnevezés	2025. 12. 31. (e Ft)
Fizikai	45 316
Nem fizikai	184 004
Állományon kívüli	1 036
<b>Összesen</b>	<b>230 356</b>

A személyi jellegű egyéb kifizetések lényegesebb összetevői:

A személyi jellegű egyéb kifizetések jellemzően munkaruha térítés, szerszám-használat, cafetéria kifizetések, gépkocsi használat, betegszabadság, munkába járás címén kerültek elszámolásra.

**Bérfjárulékok:**

Megnevezés	2025. 12. 31. (e Ft)
Szociális hozzájárulási adó	245 210
Rehabilitációs hozzájárulás	16 415
Egyszerűsített foglalkoztatás közterhe	1 180
Munkáltatót terhelő TB járulék	60
<b>Összesen</b>	<b>262 865</b>

### **IV.3. Egyéb tájékoztató kiegészítések**

#### **Könyvvizsgálat**

A SZINORG Universal Zrt. könyvvizsgálatra kötelezett.

A konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálója:

FAIR-CONTROL Kft.  
4032 Debrecen, Szabó Lőrinc u.33.  
Engedély szám: 000543

A könyvvizsgálatért felelős:

dr. Ertseyne dr. Tóth Mária bejegyzett könyvvizsgáló  
1014 Budapest, Uri u. 34. I. em. 8. a.  
Engedély száma: 002 622

A tárgyévre vonatkozó konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 1 4200 e Ft. A cégbíróságon bejegyzett könyvvizsgáló által az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, adótanácsadói szolgáltatásokért és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díj nem volt.

#### **Könyvviteli szolgáltatás**

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy nyilvános adatai:

Név:	Nagyné Pataki Erika
Anyja neve:	Gyöker Erika
Levelezési címe:	4033 Debrecen, Kádas u. 9. 1. a.
Regisztrációs száma:	205720

#### **Környezetvédelem, hulladékkezelés**

Nyilvántartásunkban környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszköz nem szerepel. Környezetvédelmi kötelezettségre, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére a tárgyévben nem képeztünk céltartalékot. Környezetvédelmi helyreállítási kötelezettségünk nincs. A cégcsoport tevékenysége során betartja a környezetvédelmi előírásokat, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó EU szabályokat.

A cégcsoport számára kiemelt szemponttá vált a környezet védelme és a pazarló energiafelhasználás megszüntetése is. Ehhez kapcsolódóan az elmúlt években számos fejlesztést valósítottunk meg. Cégcsoportunk több cégénél elektromos kerékpárokat és rollereket szereztünk be, arra buzdítva dolgozóinkat, hogy a városi közlekedésben használják ezeket minél több alkalommal. A cégcsoport vállalkozásai törekednek a szelektív hulladékgyűjtésre, elkülönítetten kezelik a veszélyes hulladékokat, valamint kerülnek az egyszer használatos műanyagok alkalmazását.

A cégcsoport által használt telephelyeken található épületeket is igyekszünk a fenntarthatóság szellemében felújítani, fejleszteni (megújuló energiaforrásból származó villamosenergia vásárlása, világítás korszerűsítése, homlokzati hőszigetelés, napelemes rendszer bővítése, elektromos autó töltők létesítése). Ezen lépéseinknek köszönhetően 2022-ben elnyertük a „Fenntartható Debrecen” díjat. Vizsgáljuk továbbá a megújuló erőforrások használatának lehetőségét és folyamatosan figyelemmel kísérjük a témában megjelenő pályázati lehetőségeket is.

Bár a jogszabályi előírások 2025-ben még nem tették számunkra kötelezővé, összeállítottuk a cégcsoport fenntarthatósági stratégiáját és 2024-re vonatkozóan elkészítettük a cégcsoport fenntarthatósági jelentését.

### Tájékoztató a veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok készletváltozásáról, a vonatkozó jogszabályok szerinti osztályozás alapján

Megnevezés	Nyitó		Növekedés		Csökkenés		Záró	
	Mennyiség (kg)	Érték (Ft)	Mennyiség (kg)	Érték (Ft)	Mennyiség (kg)	Érték (Ft)	Mennyiség (kg)	Érték (Ft)
Veszélyes, fémből készült hulladék	0	0	11	0	11	0	0	0
Veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladék	0	0	2	0	2	0	0	0
<b>Veszélyes hulladék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kevert építési-bontás hulladék	0	0	37 900	1 520 200	37 900	1 520 200	0	0
Egyéb települési hulladék	0	0	16 920	322 208	16 920	322 208	0	0
Alumínium hulladék	0	0	3 780	-1 726 600	3 780	-1 726 600	0	0
Műanyag hulladék	0	0	2 245	-87 650	2 245	-87 650	0	0
Üvegtörmelék	0	0	1 180	32 072	1 180	32 072	0	0
Vas és acél hulladék	0	0	570	-32 700	570	-32 700	0	0
<b>Egyéb építéssel kapcsolatos hulladék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 595</b>	<b>27 530</b>	<b>62 595</b>	<b>27 530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### IV.4. Tájékoztató a tisztségviselőkről

A konszolidálásba bevont vállalkozásoknál a tisztségviselők 92 596 e Ft tiszteletdíjban részesültek. A tisztségviselők részére kölcsön folyósítás nem történt.

#### IV.5. Rendkívüli helyzetek kihatása a vállalkozás folytatására

A 2025-ös üzleti évben továbbra is jelen vannak a makrogazdasági kockázatok, különösen az inflációs környezet, a tartósan magas kamatszintek, valamint a világgazdaságban tapasztalható bizonytalanságok. A geopolitikai feszültségek közvetett módon továbbra is hatást gyakorolnak a gazdasági folyamatokra, többek között az energia-, és nyersanyagárak alakulásán, valamint a befektetési piacok teljesítményén keresztül.

A fenti hatások mértéke továbbra is nehezen számszerűsíthető, ugyanakkor a cégcsoport működésére gyakorolt hatások elsősorban a befektetések hozamának alakulásában, valamint a gazdasági környezet kiszámíthatóságának csökkenésében jelentkeznek. A cégcsoport folyamatosan figyelemmel kíséri a gazdasági környezet változásait, és ennek megfelelően felülvizsgálja befektetési döntéseit, valamint kiemelt figyelmet fordít a likviditás tervezésére és fenntartására.

A cégcsoport változatlanul nagy hangsúlyt fektet a tulajdonában lévő vagyon hatékony kezelésére, a portfólió összetételének optimalizálására, valamint a kockázatok –

különösen a piaci, hitel- és likviditási kockázatok – kezelésére. A humán erőforrás megtartása és fejlesztése továbbra is stratégiai cél, ennek megfelelően a cégcsoport törekszik a szakképzett munkavállalói állomány stabilizálására.

A rendelkezésre álló információk alapján a mérlegfordulónapot követő időszakban nem azonosítható olyan esemény vagy körülmény, amely lényegesen és hátrányosan befolyásolná a cégcsoport pénzügyi, illetve likviditási helyzetét, valamint az eszközök mérlegben kimutatott értékét. A cégcsoport megítélése szerint a cégcsoport tagjainál a vállalkozás folytatásának elve továbbra is érvényesül, a működés fenntartása biztosított.

## IV. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

	Megnevezés	Előző év	Tárgy év
<b>I.</b>	<b>Működési cash-flow (1-13. sorok)</b>	<b>301 467</b>	<b>4 083 756</b>
1.a	Adózás előtti eredmény	2 112 247	1 734 716
	ebből működésre kapott, pénzügyileg rend. támogatás	0	0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-23 697	60 561
1.	Adózás előtti eredmény	2 088 550	1 795 277
2.	Elszámolt amortizáció	739 820	656 621
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	22 918	6 781
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-166 842	-178 633
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-5 050	1 499 429
6.	Szállítói kötelezettség változása	-65 032	-315 040
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	- 1 234 833	-283 517
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-498 424	-256 192
9.	Vevőkövetelés változása	737 108	1 249 961
10.	Forgóeszközök (vevők és pénzeszközök nélkül) változása	-101 416	687 789
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-1 003 658	-597 817
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-230 086	-139 119
13.	Fizetett osztalék, részesedés	18 412	-41 784
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash-flow (14-16. sorok)</b>	<b>-2 552 247</b>	<b>-5 873 854</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-2 473 427	-3 551 141
15.	Befektetett eszközök eladása	85 889	683 703
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	-83 313	201 910
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-81 396	-3 208 326
18.	Kapott osztalék	0	0
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)</b>	<b>545 504</b>	<b>-150 592</b>
19.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás), pénzeszköz áramlást nem jelentő saját tőke változás	-65 290	-15 614
20.	Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
21.	Hitelfelvétel	612 044	-133 428
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0	0
24.	Kötvényvisszafizetés	0	0
25.	Hiteltörlesztés, - visszafizetés	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-1 250	-1 550
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I. + II. + III.)</b>	<b>-1 705 276</b>	<b>-1 940 690</b>
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	2 029	-65 792
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változás (IV. + 27.sor)</b>	<b>-1 703 247</b>	<b>-2 006 482</b>