

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

**a Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

**NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAMBA TARTOZÓ
SZINORG 2030 KÖTVÉNYE
XBOND MULTILATERÁLIS KERESKEDESI RENDSZERBE TÖRTÉNŐ
REGISZTRÁCIÓJÁHOZ**

SZINORG

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával. A Piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót, az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség és ezért ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Tekintettel arra, hogy a Kötvény az MNB Növekedési Kötvényprogramjának keretében értékpapír-aukció, mint – a Prospektusrendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő – értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján került forgalomba, valamint a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontjára, amely szerint az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján forgalomba hozott értékpapírok – amely esetek körébe a Prospektusrendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti esetek is tartoznak – egyúttal nyilvánosan forgalomba hozott értékpapíroknak felelnek meg, a Kötvény nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősül.

Tekintettel arra, hogy az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Kötvényekbe történő befektetés kiemelten kockázatos.

A jelen Információs Dokumentumot a BÉT mint Piacműködtető a 2020. október 26. napján kelt, 49/XBond/2020. számú határozatával hagyta jóvá.

Kelt: 2020. október 19.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	3
DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK.....	6
FELELŐS SZEMÉLYEK.....	10
KÖNYVVIZSGÁLÓ.....	11
KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS.....	11
A KIBOCSÁTÓ.....	22
INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	45
EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	46
AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (KÖTVÉNYFELTÉTELEK).....	46
MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK.....	56
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: NYILATKOZAT.....	57
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A CSOPORT SZERVEZETI ÁBRÁJA.....	58
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI ÁBRÁJA.....	59
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYEKRŐL KIÁLLÍTOTT OKIRAT MINTÁJA.....	60
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2019 ÉVI, AUDITÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJA AZ ÜZLETI JELENTÉSSSEL ÉS EGYÉB MELLÉKLETEKKEL EGYÜTT, TOVÁBBÁ A KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS.....	65

BEVEZETŐ

1. Az Információs Dokumentumban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Definíciók és Rövidítések című fejezetben található.
2. A Kötvényeket a Kibocsátó a Prospektusrendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül hozta forgalomba a Tpt. 14. §-a és a Kötvényrendelet alapján. A Prospektusrendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektusrendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni.
3. Az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos. A Kötvényekbe befektetni kívánó személyeknek kell felmérni, hogy alkalmas-e számukra a Kötvényekbe való befektetés. A kockázati tényező részletes kifejtése az Információs Dokumentum Kockázati Tényezők és Kockázatkezelés című fejezetében található.
4. Az Információs Dokumentum teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36.), mint a Kötvényekben foglalt kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállaló személy felel. Ez a felelősség az Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed.
5. Az Információs Dokumentumot a felelős személy külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal látja el. A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak (1. számú melléklet).
6. A Kibocsátót az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség, és e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.
7. A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül bejelentette az MNB-nek a Tpt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően.
8. A Scope Ratings GmbH. hitelminősítő a Kibocsátót B hitelminősítéssel, a Kibocsátó által kibocsátásra kerülő, a jelen Információs Dokumentumban bemutatott Kötvényeket B+ hitelminősítéssel látta el.

9. A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvény legalább egy hitelminősítő általi hitelminősítését évente felülvizsgáltatja és a Kötvények Lejárata Napjáig fenntartja.
10. A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a hitelminősítéshez szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a hitelminősítő rendelkezésére bocsát, és a minősítés során a hitelminősítővel mindenben együttműködik.
11. A Kibocsátó hozzájárul ahhoz, hogy:
 - (a) az MNB – vagy közvetlenül vagy közvetve egy az MNB honlapján elhelyezett és a Hitelminősítő honlapjának megfelelő oldalára továbbutaló link elhelyezésével – elérhetővé tegye a Kibocsátó hitelminősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó hitelminősítői jelentésekkel (ún. rating report) együtt; és
 - (b) az adott hitelminősítő (Scope Ratings GmbH.) a Kötvény hitelminősítését és annak évenkénti felülvizsgálatát a kapcsolódó hitelminősítői jelentésekkel (ún. rating report) együtt a honlapján közzétegye.
12. A Hitelminősítő az Európai Parlament és a Tanács hitelminősítő intézetekről szóló 1060/2009/EK rendelete szerint nyilvántartott, az Európai Unió területén székhellyel rendelkező intézmény és szerepel az Európai Értékpapírpiazi Hatóság (angolul: European Securities Markets Authority) honlapján közzétett hitelminősítő intézmények listáján (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>).
13. A hitelminősítés nem tekinthető az értékpapírok megvételével, eladásával vagy tartásával kapcsolatos ajánlásnak, és azt a hitelminősítő intézmény bármikor felfüggesztheti, módosíthatja vagy visszavonhatja.
14. A Kibocsátó és az Árjegyző között a Kötvények teljes futamidejére árjegyzési szerződés megkötésére került sor a BÉT-el a kereskedési helyszínen kötelező érvényű árjegyzés fenntartásáról, melynek keretében az Árjegyző az első XBond Kereskedési Naptól kezdődően vállalja, hogy:
 - (a) minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 (tizenöt) percen keresztül fenntart,
 - (b) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100.000 (egyszázezer) eurónak megfelelő Ft összeget, vagy legalább 1 (egy) darab Kötvényre vonatkozik,
 - (c) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 (kettőszáz) bázispontot.

15. A Kötvények forgalomba hozatalát követően – harmadik személyek mellett – a Kibocsátó is jogosult Kötvényeket vásárolni. Amennyiben a Kibocsátó vásárol Kötvényeket, úgy a visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet. A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvénysorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza Kötvényeket az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a Kötvényekből rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.
16. A Kibocsátó vállalja, hogy tartózkodik minden olyan ügylettől vagy ügylet együttestől, konstrukciótól, ami önmagában vagy együttes hatásait tekintve alkalmas lehet arra, hogy azon vállalatcsoport tagjától, vagy a vállalatcsoportba tartozó vállalat tulajdonosától, illetve tulajdonosának közeli hozzátartozójától a Növekedési Kötvényprogramban kibocsátott Kötvény révén történő forrásbevonást valósítson meg, amelynek a Kibocsátó a csoporttagja.
17. A Kibocsátó vállalja, hogy az MNB felhívására a fenti kötelezettség teljesülésének ellenőrzése céljára eseti adatszolgáltatást teljesít.
18. A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a kibocsátás révén bevont forrást a kibocsátáshoz szükséges, az NKP Terméktájékoztató szerint elfogadható hitelminősítést készítő hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, a hitelminősítői riportban foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.
19. A Kibocsátó legutolsó beszámolója szerinti saját tőkéje 7,5%-át meghaladó hitelfelvételét megelőzően előzetesen egyeztetést kezdeményez a Hitelminősítővel a hitelfelvételről és az üzleti terv változásáról. A Kibocsátó a vonatkozó hitelt csak abban az esetben veheti fel, amennyiben a Hitelminősítővel való egyeztetés alapján a hitelminősítés nem romlik B+ alá.

DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

20. A jelen Információs Dokumentumban szereplő egyes fontosabb definíciók és rövidítések meghatározása az alábbiakban kerül ismertetésre. Az egyéb, vagyis e részben meg nem határozott definíciók és rövidítések meghatározása a jelen Információs Dokumentum megfelelő helyein található.

Árjegyző	a K&H Bank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszám: 01-10-041043)
Aukció	nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítés az Aukciós Kereskedési Rendszeren keresztül
Aukciós Kereskedési Rendszer	a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező ún. aukciós modul
Befektető	az a személy, aki számára az Információs Összeállítás a Kötvények megvásárlása érdekében átadásra került, ideértve azt is, aki az Aukció során aukciós ellenajánlatot tett, továbbá, aki a Kötvényeket az Aukción megszerezte
BÉT/Piacműködtető	a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Platina torony. I. ép. IV. em., cégjegyzékszám: 01-10-044764)
BÉT Honlap	a Piacműködtető internetes honlapja: www.bet.hu
Bszt.	a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény
Csoport	az Információs Dokumentum keltezésekor a konszolidációs körbe bevont vállalatok és a WX Sharing Kft.
Csődtörvény	a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény

Felügyelet	a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét ellátó hatóság jogkörében eljáró MNB, illetve annak a pénzügyi felügyeleti hatósági minőségében mindenkor jogutódja vagy a pénzügyi felügyeleti hatósági feladatokat Magyarországon ellátó szerv
Fizető Bank	a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszám: 01-10-041043)
Fordulónap	a KELER Zrt. mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott fordulónap, az Információs Dokumentum kiállításának időpontjában a vonatkozó Kamatfizetési Napot 2 Munkanappal megelőző nap
Forgalmazó	a Kötvény forgalomba hozatalában közreműködő hitelintézet, a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszám: 01-10-041043)
Forgalomba Hozatal Napja	2020. május 15. (keletkeztetés napja)
Hitelminősítés	az NKP feltételeinek megfelelően a Hitelminősítő által készített kibocsátói minősítés: „B/Stable”, a Kötvények minősítése: „B+” az Információs Összeállítás keltezésekor
Hitelminősítő	Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin
Információs Dokumentum	az Xbond Általános Üzletszabályzat 1. számú melléklete szerint elkészített, a befektetők előzetes tájékoztatását szolgáló, az XBond-on való regisztrációhoz szükséges jelen dokumentum
Információs Összeállítás	a Kötvényrendelet 8. §-a szerint elkészített, a Befektetők előzetes tájékoztatását szolgáló, a jelen esetben Információs Összeállítás nevet viselő dokumentum

Kamatfizetési Nap	a Kötvények még nem törlesztett tőkeösszege után évente, utólag kerül a kamatkifizetésre, a futamidő alatt a következő napokon (a Munkanap szabály figyelembevételével): 2021. május 15. 2022. május 15. 2023. május 15. 2024. május 15. 2025. május 15. 2026. május 15. 2027. május 15. 2028. május 15. 2029. május 15. 2030. május 15.
Kamatidőszak	a Kamatszámítási kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Napja
Kamatszámítási kezdőnap	a Forgalomba Hozatal Napja (2020. május 15.)
KELER Zrt.	a KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., cégjegyzékszám: 01-10-042346)
KELER KSZF Zrt.	a KELER KSZF Központi Szerződő Fél Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-046985)
KELER Szabályok:	a KELER Zrt., valamint a KELER KSZF Zrt. Szabályzatai, Kondíciós listái, Elszámolóházi leiratai, Leiratai és Eljárási rendjei
Kereskedési Nap	minden Munkanap, kivéve, ha azt a Piacműködtető előzetesen kereskedési szünnappá nyilvánítja

Kibocsátó	Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., cégjegyzékszáma: Cg.09-10-000503)
Kibocsátás Értéknapja	2020. május 15. (elszámolási nap)
Kibocsátó honlapja	www.szinorg.hu
Kötvények	az Információs Összeállítás alapján forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
Kötvényrendelet	a kötvényről szóló 285/2001. (XII. 26.) Kormányrendelet
Kötvénytulajdonos	a Kötvény mindenkori jogosultja, akinek az értékpapírszámláján a Kötvényt nyilvántartják
Lejárat Napja	2030. május 15.
MNB	a Magyar Nemzeti Bank
Munkanap	minden olyan nap, amelyen egyszerre (a) a kereskedelmi bankok fizetési műveleteket végeznek és nyitva tartanak az általános üzletmenet számára Budapesten; és (b) amelyen a KELER Zrt. pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre
NKP vagy Növekedési Kötvényprogram	az MNB által 2019. július 1-jén elindított vállalati kötvényvásárlási program, melynek célja a monetáris politikai transzmisszió hatékonyságának növelése a hazai vállalati kötvénypiac és az értékpapírosítási piac fejlesztésén és likviditásának bővítésén keresztül
Piacműködtető Rendszere(i)	Kereskedési a Piacműködtető vagy megbízottja(i) által üzemeltetett hardver és szoftver elemek összessége, amelyeken keresztül a kereskedés végbemegy
Piacműködtetői Szabályok	az XBond multilaterális kereskedési rendszer működésével kapcsolatos valamennyi, a Piacműködtető által elfogadott mindenkor hatályos szabályzatok, rendelkezések, határozatok rendelkezései, különösen az XBond Általános Üzletszabályzata

Prospektusrendelet	az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről
Ptk.	a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
Rendkívüli lejárati események	az Információs Dokumentum 211. pontjában meghatározott események
Számviteli törvény	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
Tőketörlesztési Napok	2028. május 15., 2029. május 15. és a Lejárat Napja a Munkanap szabály figyelembevételével
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
XBond	a Piacműködtető által működtetett multilaterális kereskedési rendszer, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozzá össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve

FELELŐS SZEMÉLYEK

21. A jelen Információs Dokumentumban szereplő információkért a Kibocsátó vállal felelősséget.

Felelős személyek kötelezettségvállaló nyilatkozata

22. Az Információs Dokumentumban szereplő információkért a Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-10-000503 számon) mint Kibocsátó vállal felelősséget. Ez a felelősség a Kibocsátót az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli és felelőssége érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.
23. A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum 1. számú mellékletét képező Nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és

információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

KÖNYVVIZSGÁLÓ

24. A Kibocsátó könyvvizsgálója a 2019. évre:

Cégnév: FAIR-CONTROL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 4027 Debrecen, Szabó Lőrinc utca 33.

cégjegyzékszáma: Cg.09-09-002781

Név: dr. Ertseyne dr. Tóth Mária

Anyja neve: Molnár Mária

Lakóhelye: 1014 Budapest, Úri utca 34. 1. emelet 3. ajtó

Kamarai nyilvántartásba vételi szám: 000543

Kamarai tagsági szám 002622

KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

25. A Kötvényekbe történő befektetés számos kockázatnak van kitéve. Ezek többsége olyan lehetséges események bekövetkezéséhez kötött, amelyek bekövetkezése bizonytalan.
26. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek gondosan mérlegelniük kell a befektetés kockázati tényezőit és a jelen Információs Dokumentumban szereplő összes további információt. Ez a rész azokat a kockázati tényezőket mutatja be, amelyeket a Kibocsátó lényegesnek tart a Kibocsátó és a Kötvénybe történő befektetés szempontjából. Mindezek azonban nem tekinthetők az összes lehetséges kockázat teljes és átfogó bemutatásának. Lehetnek egyéb kockázatok is, amelyek jelenleg még nem ismertek a Kibocsátó előtt vagy amelyeket jelenleg még nem tekint lényegesnek. Az alábbiakban ismertetett kockázatok materializálódása lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére, működési eredményére, pénzügyi helyzetére vagy kilátásaira. Ez a Kötvények piaci értékének csökkenését okozhatja, és ennek eredményeként a befektetők akár részben vagy egészben el is veszíthetik a befektetéseiket.
27. A leendő befektetőknek a befektetési döntés meghozatala előtt tanácsos elolvasniuk a jelen Információs Dokumentum más részeiben található részletes információkat is, és erre tekintettel meghozniuk a befektetési döntésüket.

A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők

A Kibocsátó teljesítése a leányvállalatok teljesítményén múlik

28. A Kibocsátó egy holding vállalat. A Kibocsátó maga nem folytat építőipari vagy ingatlanfejlesztési tevékenységet. Ezeket a tevékenységeket a tulajdonában lévő vállalatok (leányvállalatok) valósítják meg részben alvállalkozókon keresztül.
29. A Kibocsátó vagyona ezért – részben – a leányvállalatokban való részesedésből és a leányvállalatok részére nyújtott kölcsönből áll. Ez azt jelenti, hogy a Kibocsátó Kötvényekből fakadó fizetési kötelezettségének teljesítése alapvetően attól függ, hogy a leányvállalatai hogyan teljesítenek. A Kibocsátó teljesítési képességére negatívan hathat, ha a leányvállalatok nem tudnak, vagy csak esetlegesen tudnak kifizetést teljesíteni a Kibocsátó részére.

Tevékenység földrajzi és szegmens koncentrációja

30. A Csoport alapvetően Kelet-Magyarország területén folytat elsősorban építőipari tevékenységet, így a tevékenységének földrajzi és iparági koncentrációja magasnak tekinthető.

Fizetési kockázat

31. Előfordulhat, hogy a Csoport vevőinek egy része nem, vagy csak késedelmesen fizeti ki az ingatlanfejlesztési, építési projekt ellenértékét, ami káros hatást gyakorolhat a Csoport pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

A Csoport nem tudja a feltételezett áron értékesíteni az ingatlanokat

32. Ha a Csoport rosszul méri fel a piaci igényeket (példának okáért nem megfelelő helyre és/vagy formában tervezi az ingatlant), akkor felmerülhet, hogy egyáltalán nem vagy nem a feltételezett áron sikerül eladni az ingatlanokat. Ebben az esetben a projekt veszteséges lehet, ami káros hatást gyakorolhat a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Az ingatlanok megvásárlásának a kockázata

33. A Csoport által tervezett projektek kivitelezéséhez szükséges ingatlanok egy része már a Csoport tulajdonában van. Van, illetve lesz azonban olyan ingatlan, amelyek megvásárlására még nem került/kerülhetett sor. Előfordulhat, hogy a Csoport ezeket az ingatlanokat a piaci verseny vagy más ok miatt egyáltalán nem tudja vagy nem a tervezett időben tudja megvásárolni, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

A közös tulajdonban lévő vállalatok irányítása korlátozott

34. A Kibocsátónak a Csoport két vállalatában csak 50%-os részesedése illetve egy vállalatában csak 49%-os részesedése van ami azt jelenti, hogy ezek felett nincs kizárólagos irányítási joga. Amennyiben az érintett vállalatok irányításával kapcsolatban a tulajdonosok között viták merülnek fel, az negatívan hathat a csoport szintű ingatlanfejlesztési tevékenységre is.

Az ügyvezetés legfontosabb tagjainak elvesztése

35. A Kibocsátó jelenlegi ügyvezetése bármely tagjának a távozása negatív hatással lehet a feladatellátásra, azaz a Kibocsátó irányítására, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Tulajdonosi kontroll megváltozása

36. A Kibocsátó tulajdonosi struktúrájában bekövetkező változás esetén előfordulhat, hogy olyan személyek kerülnek többségi pozícióba, akik más üzleti stratégiát kívánnak folytatni, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Az alvállalkozók teljesítményéből fakadó kockázatok.

37. A Csoport a projektek kivitelezéséhez alvállalkozókat vesz igénybe. A Csoport nem tudja garantálni, hogy az alvállalkozók megfelelően és időben teljesítenek. Az alvállalkozók nem megfelelő, illetve késedelmes teljesítése növelheti a projektek költségeit. Szélsőséges esetben az is előfordulhat, hogy le kell cserélni az alvállalkozókat. Mindez negatív hatással lehet a projektek jövedelmezőségére, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Növekedési kockázat

38. A Csoport ingatlanhasznosítási tevékenységgel szeretné bővíteni építőipari és ingatlanfejlesztési tevékenységi körét. A növekedési stratégia részeként ingatlanok megvásárlásával igyekeznek bővíteni az ingatlan portfólióját. Ez a növekedési stratégia jelentős tőkeráfordítást igényel. A Kibocsátó azonban nem tudja garantálni, hogy a stratégia sikeres lesz. A stratégia sikertelensége káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Működési kockázat

39. A Csoportnak üzleti veszteséget okozhat a belső munkafolyamatok, rendszerek (ideértve a számítástechnikai rendszert is) meghibásodása. Az érintett folyamatok, rendszerek ellenőrzése mellett sem zárható ki ez a kockázat.

Megrendelések hosszútávú előrejelzésének nehézsége

40. Az építőipar jellegéből adódóan nem lehet hosszútávra előre jelezni a várható építési és ingatlanfejlesztési projekteket.

Gazdaságpolitikai kockázat

41. A magyarországi és regionális politikai helyzetet érintő esetleges kedvezőtlen változások a Kibocsátó működésére és eredményességére hatást gyakorolhatnak.
42. Amennyiben a Debrecenbe tervezett beruházások kormányzati vagy egyéb okok miatt nem valósulnak meg, az káros hatással lehet a Kibocsátó jövedelmezőségére és likviditására.
43. A Kibocsátó pénzügyi és jövedelmi helyzetére az adózási szabályok változása hatást gyakorolhat. A Csoportot terhelő közterhek növelése csökkentheti a Kibocsátó jövedelmezőségét.
44. A lakásvásárlást támogató kormányzati politika negatív változása szintén káros hatással lehet a Kibocsátó gazdálkodására.

Szabályozási kockázatok

45. Nem lehet kizárni, hogy egy váratlan helyi vagy országos jogalkotás negatív hatással lehet az engedélyezési folyamatra, az építési feltételekre, az értékesítésre, ami káros hatással lehet a Kibocsátó jövedelmezőségére és likviditására.

Engedélyekkel kapcsolatos kockázatok

46. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy a tervezett és a folyamatban lévő projektek lebonyolításához szükséges minden engedélyt időben megkapják a leányvállalatok, vagy hogy a már megkapott engedélyk nem kerülnek visszavonásra. Az is előfordulhat, hogy a Csoport tagjai egyáltalán nem kapják meg a szükséges engedélyt. Valamely engedély meg nem adása vagy annak visszavonása káros hatással lehet az ingatlan értékére, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Az engedély késedelmes megadása elhúzhatja a projekt befejezését, ami többletköltséggel járhat, ami szintén káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Régészeti leletekkel járó kockázatok

47. Ha az építési munkálatok során régészeti leletet találnak, vagy az adott terület történelmi jelentősége miatt építési korlátozások nehezítik a munkálatokat, az érdeemben késleltetheti a kivitelezést, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Finanszírozási kockázatok

48. A Csoport tagjai közül jelenleg kizárólag a termelő cégek rendelkeznek folyószámlahittel. A Csoportnak a jövőben szüksége lehet további piaci finanszírozásra. Amennyiben a jövőben drágulnak a piaci források, az negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Ebben az esetben az is előfordulhat, hogy a Csoportnak változtatnia kell a növekedési stratégiáján.

Környezeti kockázatok

49. A Csoport tevékenysége során felmerülhetnek környezeti kockázatok (például valamely ingatlanról kiderülhet, hogy talajszennyezett). A Kibocsátó ezért nem tudja garantálni, hogy nem fordul elő olyan rendkívüli esemény, amely a Csoport környezeti kármentesítési kötelezettségét vonja maga után. A kármentesítéssel járó költség a Kibocsátó pénzügyi helyzetére káros hatással lehet. Továbbá a környezeti kockázattal érintettség pusztán gyanúja is káros hatással lehet az ingatlan értékére.

Devizaárfolyam kockázat

50. A Kibocsátó árbevételeinek és költségeinek egy része deviza alapú. A különböző devizák egymáshoz viszonyított árfolyammozgása kockázatot jelenthet.

A Csoport biztosítása által nem biztosított kockázatok

51. Az egyébként biztosított ingatlanokat, építési területeket ért kár esetén lehetnek olyan veszteségek, amiket nem fedez a biztosító, illetve vannak olyan típusú kockázatok, amiket nem lehet biztosítani. A bekövetkezett káresemény biztosítás esetén is okozhat olyan kárt vagy késedelmet, amely káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

A Csoport működési költségének növekedése

52. A Csoport működési költségét számos tényező növelheti. Az ezekben a költségelemekben bekövetkezett jelentős növekedés káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Szavatossági igényekből fakadó kockázatok

53. A Csoport tagjai szavatolnak az épületek megfelelőségéért. Amennyiben a Csoport valamely tagjával szemben szavatossági igényt érvényesítenek, az alvállalkozó azt köteles az érintett tagnak megtéríteni. A Kibocsátó azonban nem tudja garantálni, hogy az alvállalkozó teljesíteni fogja a megtérítési kötelezettségét. Amennyiben az ilyen kiadásokat a Csoport tagjának biztosítása sem fedezi, a veszteség káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

A cégcsoport üzleti hírnevének sérelméből fakadó kockázatok

54. Ha a folyamatosan változó jogi környezetben a Csoport valamely előírásnak nem felel meg, az a Csoport üzleti hírnevének sérelmével járhat. A Csoport emiatt elveszíthet vevőket, szerződő partnereket, ami káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Perek és hatósági eljárások

55. Bár a Kibocsátó megítélése szerint jelenleg nem fél olyan jogi eljárásban, amely lényeges negatív hatással lehet a pénzügyi helyzetére, a Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy bármilyen folyamatban lévő vagy a jövőben esetlegesen megindításra kerülő jogi eljárás eredménye ne lehetne negatív hatással a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

A COVID-19 vírus várható hatása

56. A koronavírus-járvány a gazdasági élet összes szereplőjére is komplex (elsősorban negatív), ma még nehezen számszerűsíthető hatást gyakorol. Veszélyt jelent a Csoport, az alvállalkozók, a partnerek, az ügyfelek munkatársai és dolgozói egészségére. Az építési projektek kivitelezése lelassulhat, a költségek emelkedhetnek, a szállítók, a vevők nem vagy késedelmesen teljesíthetnek, a finanszírozás nehézségekbe ütközhet. Egyes projektek halasztásra kerülhetnek vagy le is állhatnak. Az ingatlanok hasznosítása lelassulhat. Mindezek negatív hatással lehetnek a Csoport pénzügyi helyzetére.

A Kötvényekre vonatkozó kockázati tényezők

Kiemelten kockázatos eszközbe való befektetés kockázata

57. A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Kötvények kiemelten kockázatosnak minősülnek, amelynek oka a jelen Információs Dokumentummal kapcsolatosan a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemleges felelősségének hiánya. A Kötvényekbe történő befektetés során minden befektetőnek magának kell mérlegelnie, hogy a Kötvény mint pénzügyi eszköz megfelelő-e számára.
58. A Kötvényekre nem terjed ki az Országos Betétbiztosítási Alap (vagy más hasonló biztosítás, így a Befektető-védelmi Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

A fix kamatozású értékpapír piaci értékével összefüggő kockázat

59. A fix kamatozású értékpapírok, így a jelen Kötvény is, ki van téve a vételárváltozás kockázatának. Amennyiben a változó kamatozású értékpapírok kamatrátája emelkedik, a fix kamatozású értékpapírok piaci értéke csökken. Ezzel szemben, ha a változó kamatozású értékpapírok kamatrátája csökken, akkor a fix kamatozású értékpapírok piaci értéke nő. A vételárcsökkenés, illetve -növekedés mértéke, többek között, az értékpapír futamidejétől, a lejáratig hátralévő időtől, a változó kamatrátában bekövetkezett változás mértékétől függ.
60. Amennyiben egy adott befektető a Kötvényeit lejárat előtt értékesíti, akkor az addig eltelt futamidő alatt történő hozammozgások függvényében a Kötvényeken árfolyam-különbözet (nyereség, vagy veszteség) keletkezhet.

Inflációval összefüggő kockázat

61. A befektetés reálhozama az infláció mértékével csökken. Minél magasabb az infláció mértéke, annál alacsonyabb a Kötvény hozama. Amennyiben az infláció mértéke eléri vagy meghaladja a hozam névleges értékét, a Kötvény reálhozama nulla vagy akár negatív is lehet.

Likviditási kockázat a másodlagos piacon (illetve az OTC piac hiánya)

62. A Kötvények másodlagos piacán a jelen piaci körülmények között (az árjegyzés ellenére) alacsony likviditás jellemző, emiatt lehetséges, hogy a befektető a Lejárat Napja előtt csak árfolyamvesztéssel tudja a Kötvényeit értékesíteni. Nem adható biztosíték a Kötvények likviditását illetően.
63. Nem adható garancia arra, hogy a Kötvények BÉT XBond multilaterális kereskedési rendszerben lebonyolított forgalma – megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a befektetőknek csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz vagy a befektetők által elvárt árfolyamhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett, illetve árfolyamon tudják értékesíteni azokat, vagy egyáltalán nem lesznek értékesíthetők a Kötvények. A Lejárat Napja előtt történő piaci értékesítés a befektetőnek akár árfolyamvesztést is eredményezhet.
64. Nem adható tehát garancia arra sem, hogy a Kötvények likviditása és kereskedése biztosított az OTC-piacon¹, illetve arra, hogy a Kötvények likvid piaca kialakul a jövőben.

¹ Over The Counter piac: a tőzsdén kívüli piac elnevezése

65. Sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó nem köteles ajánlatot tenni a Kötvények vissza-, illetve megvásárlására.

Adófizetési kötelezettségben rejlő kockázat

66. A befektetőnek a Kötvénybe való befektetéssel összefüggésben adófizetési kötelezettsége keletkezhet. A Kibocsátó nem köteles megtéríteni a befektetőnek az adófizetéssel összefüggésben felmerült kiadásait. Amennyiben tehát a befektetőnek a Kötvénybe való befektetéssel összefüggésben adót kell fizetnie, az csökkentheti a befektetés várható megtérülését.

Leminősítés kockázata

67. A Hitelminősítő a Kibocsátót „B/Stable”, a Kötvényeket pedig „B+” hitelminősítési kategóriába sorolta, amely 2020. február 25-én került közzétételre a Hitelminősítő honlapján. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy nem romlik a Kötvény és/vagy a Kibocsátó hitelminősítése, ami veszteséget okozhat a befektetőnek.
68. Az NKP keretében kibocsátásra kerülő kötvényeknek a Forgalomba Hozatal Napján minimum „B+” hitelminősítéssel kell rendelkezniük. A Kibocsátó pénzügyi mutatóinak romlása esetén előfordulhat a Kötvényeknek a Hitelminősítő általi leminősítése. A Hitelminősítés tartós romlása következtében a Kötvényekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségek lejárttá és esedékessé válnak (lásd a „Rendkívüli lejárati események” cím alatt), így a befektetők veszteséget realizálhatnak Kötvényeken.
69. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására, és a Hitelminősítő bármikor felfüggesztheti, módosíthatja vagy visszavonhatja a minősítést.

Jog- és adószabályváltozások

70. A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar és uniós jog az irányadó. Nem garantálható az, hogy a jelen Információs Dokumentum kiállítását követően olyan jogszabályi változás nem következik be, amely hatással van a Kötvényekre.
71. Hasonlóan arra sincs garancia, hogy a Kötvényekbe való befektetés során elért jövedelem adózására vonatkozó hatályos jogszabályok a jövőben nem változnak meg. Továbbá, a Kibocsátó ki van téve a hatályos jogszabályok értelmezéséből származó kockázatoknak is. Az adókockázat az adók növekedését, illetve bírságokat jelenthet, amely pénzügyi veszteségeket okozhat a Kibocsátó számára.

Tőkepiaci szereplők szabályozása

72. Az egyes tőkepiaci szereplők működését érintő jogszabályi környezet változásai, illetve az ilyen változások hatásai negatívan befolyásolhatják az egyes pénzügyi eszközök, így a Kötvények másodpiaci likviditását, illetve piaci árának alakulását.

A XBond multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáról való törlés

73. Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelenleg Második Könyv, IV. fejezet és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, a BÉT jogosult a Kötvényeknek az XBond multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáról való törlésére. Amennyiben a Kötvények törlésre kerülnek, a befektetők elveszítik az XBond multilaterális kereskedési rendszerben, mint kereskedési helyszínen való kereskedés lehetőségét, amely likviditási- és árfolyamkockázattal járhat.
74. Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kötvény az XBond multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistájáról nem kerül törlésre, ugyanakkor a Kibocsátónak nincs olyan információról tudomása, amely ezt eredményezheti, illetve nincs oka azt hinni, hogy ilyen esemény következhet be.

A Kötvények kereskedésének felfüggesztése

75. Amennyiben a Kibocsátó nem teljesíti az alkalmazandó jogszabályok és az XBond Általános Üzletszabályzat (jelenleg Második Könyv, II. fejezet 12. pontja és V. fejezet 17. pontja) által előírt kötelezettségeket, a BÉT jogosult a Kötvények kereskedésének felfüggesztésére. A felfüggesztés időtartama alatt a Kötvények eladása és megvásárlása az XBond multilaterális kereskedési rendszerében nem lehetséges, ezért ez likviditási- és árfolyamkockázattal járhat.
76. Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kötvények kereskedése az XBond multilaterális kereskedési rendszerben nem kerül felfüggesztésre a kereskedés ideje alatt, ugyanakkor a Kibocsátónak nincs olyan információról tudomása, amely ezt eredményezheti, illetve nincs oka azt hinni, hogy ilyen esemény következhet be.

Nemteljesítés kockázata

77. Előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit. Nincs garancia arra vonatkozóan, hogy a Kibocsátó a Kötvény alapján fennálló Kötvény követeléseket teljes egészében ki tudja elégíteni.

Nem biztosított értékpapír

78. A Kötvényből fakadó követelések teljesítése nincs dologi vagy személyes biztosítékkal biztosítva. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvényből fakadó kötelezettséget, a befektető elveszítheti a befektetését vagy annak egy részét.

A piacra és az iparágra vonatkozó kockázati tényezők

Az építőiparban rejlő kockázatok

79. A Csoport elsősorban egy építőipari cégcsoport, ezért bármilyen gazdasági megtorpanás az építőipar területén káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Az építőipar különösen kitett a gazdasági ciklusok váltakozásának, amely szintén káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Munkaerőhiány

80. A Csoport a projektek kivitelezéséhez alvállalkozókat vesz igénybe. A megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkező alvállalkozókban Magyarországon hiány van.
81. A nem megfelelő képzettségű munkaerő vagy a piaci munkaerőkínálat szűkössége miatti túl drága munkaerő káros hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Piaci versenyben rejlő kockázatok

82. A Csoport piacain jelentős verseny van. A verseny az értékesítési piacon túlkínálathoz, illetve a beszerzési piacon, azaz a Csoport által megvásárolni kívánt ingatlanok piacán áremelkedéséhez vezethet. A verseny tehát negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére.

Általános politikai-, gazdasági-, jogi- és egyéb kockázati tényezők

Jogszabályváltozások

83. A Kibocsátó működésére a mindenkor hatályos magyar és uniós jog az irányadó. Nem garantálható az, hogy a jelen Információs Dokumentum kiállítását követően olyan jogszabályi változás nem következik be, amely kedvezőtlen hatással van a Kibocsátóra.

Makrógazdasági tényezők és események

84. A Kibocsátó tevékenységét és eredményességét jelentősen befolyásolhatja Magyarország, illetve a globális makrógazdasági környezet alakulása. A gazdasági növekedés, a munkanélküliség, az országhoz tartozó kockázat, az infláció, valamint az állampapírok hozamgörbéjének alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. Egy esetleges gazdasági visszaesés közvetlen negatív hatással lehet a Kibocsátó jövedelmezőségére és likviditására.

Adózási szabályok változása

85. A Kibocsátóra jelenleg vonatkozó adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok változhatnak a jövőben. Az adószabályok gyakran és nagymértékben, Magyarországon akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amely hatással lehet a Kibocsátó árbevételére és eredményességére.

A Kibocsátó által alkalmazott kockázatkezelési mechanizmusok

86. A Kibocsátó és a Csoport tudomással bír a fenti kockázatokról és felülvizsgálja, elemzi, továbbá figyelemmel kíséri a kockázatokat érintő körülményeket, illetve megfelelő belső eljárásokat alakít ki és alkalmaz a kockázatokkal összefüggésben.
87. A kockázatok kezelésére és kiküszöbölésére a Csoport kockázatkezelési technikákat használ. A Csoport rendszeresen felülvizsgálja és bővíti ezeket a kockázatkezelési technikákat.
88. A Kibocsátó és a Csoport a következő kockázatokat különösen, de nem kizárólag, az alábbiak szerint kezeli:
- (a) Általános építőipari stagnálás: A több iparágban (építőipar, ingatlanfejlesztés, épülethasznosítás és üzemeltetés) való jelenlét segíti az egyes területeken előforduló recesszió negatív hatásainak csökkentését.
 - (b) Alvállalkozók és beszállítók megbízhatósága: A Csoport legtöbb partnerével több évtizedes megbízható kapcsolatot ápol, folyamatos partnerkontrollt végez, keresi az új minőségi szolgáltatást nyújtó szállítókat.
 - (c) A fizetési kockázat: A fizetési kockázat kezelésére a Csoport fedezetkezelői rendszert alkalmaz, folyamatosan elemzi üzleti partnereit, ügyel a gondos szerződéskötésre és biztosítékokat alkalmaz.
 - (d) Szavatossági igények: A szavatossági igényből fakadó kockázatok kezelésére a Kibocsátó az alvállalkozók jelentős részétől bankgaranciát kér vagy garanciális pénzügyi visszatartást alkalmaz a szavatossági időre.

- (e) Munkaerőhiány: A Debreceni Egyetemen szoros együttműködésben fiatal szakembereket toboroz és versenyképes HR stratégiával tartja meg a munkatársait.
- (f) Debrecenbe tervezett beruházások kormányzati vagy egyéb okok miatt nem valósulnak meg: Az ingatlanfejlesztések időben történő átütemezése, vagy az egyes projektek elvetése és más projektek kivitelezése.
- (g) Tulajdonosi kontroll változása: Amennyiben a Kibocsátó tulajdonosi kontrollja érdemben megváltozik, a Kötvényekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségek lejártta és esedékessé válnak (lásd: „Rendkívüli lejárat események”).

A KIBOCSÁTÓ

A Kibocsátó általános bemutatása

Céginformációk a Kibocsátóról

89. A 2013-ban alapított Kibocsátó vagyongazdálkodó holdingként működik. A Kibocsátó alá felépített Csoport Kelet-Magyarország egyik legjelentősebb építőipari cégcsoportja, amely építőipari kivitelezéssel, ingatlanfejlesztéssel és -hasznosítással foglalkozik.

Cégnév:	Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített cégnév:	Szinorg Universal Zrt.
Székhely:	4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36.
Telefonszám:	+36-52 507 300
Cégjegyzékszám:	Cg. 09-10-000503
Cégbejegyzés helye:	Debreceni Törvényszék Cégbírósága
Bejegyzés időpontja:	2013.08.29.
Főtevékenység:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Tevékenység időtartama:	Határozatlan
Jogi forma:	Zártkörűen működő részvénytársaság
Működésre irányadó jog:	Magyar jog
Tulajdonos:	Hegymegi István Sándor (21,30%) Szűcs Gyula (21,30%) Kamuti Géza (12,63%) Hegymegi Tamás (9,58%) Györffy József (8,14%)

	Sebők Tibor József (6,25%)
	Dr. Szűcs Angelika (4,79%)
	Takács János (4,79%)
	Kamuti László (3,64%)
	Bodnár Sándor (2,96%)
	Aranyi József (2,18%)
	Hóri Gyula (2,18%)
	Muzsi János Ferenc (0,07%)
	Csontos Imre (0,04%)
	Gulyás Zsolt Sándor (0,04%)
	Kovács Józsefné (0,04%)
	Szlovák Istvánné (0,04%)
	Szilágyi Sándorné (0,02%)

Fontos változások a Kibocsátó múltjára visszatekintve, 1 évre visszamenőleg

90. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó nettó árbevételének meghatározó része ingatlan bérbeadásból származik, a Kibocsátó 2019. május 22. napján fő tevékenységként a TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése tevékenységet határozta meg.

Cégstruktúra, szervezeti felépítés

91. A Csoport szervezeti ábrája az Információs Dokumentum 2. számú mellékletében található.
92. A Kibocsátó szervezeti ábrája az Információs Dokumentum 3. számú mellékletében található.

A jelentős leányvállalatok rövid bemutatása

93. HUNÉP Építőipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36, nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-10-000354 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése), amely magasépítési munkákat végez, elsősorban Kelet-Magyarországon, ezen belül is Debrecenben. Tevékenységi körébe beletartozik minden, az adott projekthez kapcsolódó, út, közmű, mélyépítési, kertészeti munka megvalósítása is.
94. HC Építő Kft. (székhelye: 1094 Budapest, Bokréta utca 19, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a Cg. 01-09-956818 számon, fő tevékenysége: TEÁOR

4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése), amely több mint 10 éve vállalkozik az építőipari szektorban. A HC Építő Kft. megalapításának fő célja az építőipari munkák területi lefedettségének növelése. A HC Építő Kft. jellemzően Budapesten és a Dunántúlon működik. A HC Építő Kft. tevékenységi körébe tartozik a teljeskörű generálkivitelezésben, fővállalkozásban történő magasépítési munkák elvégzése magán-, illetve közbeszerzés kereteiben megvalósuló projektek formájában.

95. HAJDU-ALU Építőipari és Fémszerkezetgyártó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhid utca 14., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-10-000433 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 2512'08 Fém épületelem gyártása), amely élen jár az innovatív lehetőségek kiaknázásában, mind a gyártás, mind a kivitelezés területén kutatja az új technológiákat. Fő tevékenysége a fém épületelemek gyártása.
96. HUNÉP REAL-INVEST Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-015103 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése), amely 2008-ban kezdte meg működését. Alakulása óta egy sikeres projektet lezárt.
97. HUXA Logisztikai Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-030153 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése), amely 2018-ban alakult, tulajdonosa 50%-ban a Kibocsátó, 50%-ban a Pennsylvania Technologies Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. (XANGA Investment & Development Group tag). A HUXA Logisztikai Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság megalakulásának célja a Debrecenbe növekvő számban érkező vállalatok ingatlan fejlesztési igényének teljesítése. A társaság alakulásának célja az ingatlanfejlesztés területén elsősorban ipari és logisztikai szolgáltatásokkal kapcsolatos beruházások megvalósítása.
98. Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft. (amelynek székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-027499 számon, fő tevékenysége TEÁOR 4110'08 Épületépítési projekt szervezése), amely egy konkrét beruházás létrehozására alakult. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. Jelenleg a Csoport illetve a Csoport tulajdonosainak egyéb érdekeltségei részére történő gépjármű bérbeadásból és a Csoporton belülré nyújtott ingatlanokkal kapcsolatos műszaki szolgáltatásnyújtásból származik bevétele.
99. INVEST UNIVERSAL Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-10-000355 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 4110'08 Épületépítési projekt szervezése), amely társaság korábbi neve HUNÉP

INVEST Zrt., az INVEST UNIVERSAL Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság ingatlanforgalmazás és üzemeltetés céljára jött létre.

100. AUGUSZTA HOTEL Szálloda, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4028 Debrecen, Kassai út 26., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-10-000398 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése) üzemelteti a Debrecen zöldövezetében, a Klinikák területén elhelyezkedő Augusztai Hotel és Diákszállót. A College Hostels márka alatt működő, öt épületből álló komplexum hosszú távú szálláshelyet biztosít a külföldi orvostanhallgatók számára, valamint szabad kapacitásban szállodaként működik. A Debreceni Egyetemmel kötött szerződés értelmében elszámolás után az épület tulajdonjoga a Debreceni Egyetemre száll 2024. november 02. napján.
101. OEC WEST HOSTEL Szálloda, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 4028 Debrecen, Kassai út 26., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-10-000427 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése) Debrecen zöldövezetében, a Klinikák területén helyezkedik el és a College Hostels márka tagja. Fő célcsoportja az egyetem külföldi diákjai, azonban a klinikákon gyógykezelés alatt álló betegek és hozzátartozóik részére is biztosít szállást. A Debreceni Egyetemmel kötött szerződés értelmében elszámolás után az épület tulajdonjoga a Debreceni Egyetemre száll 2028. április 30. napján.
102. Szin-Office Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-031309 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység), amely a Kibocsátó és a Csoport egyéb tagjai részére nyújt ügyviteli szolgáltatásokat.
103. Halköz Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-004975 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 4110'08 Épületépítési projekt szervezése), amely a Forest Offices Debrecen Kft. leánycégén keresztül ingatlanfejlesztésben érdekelt.
104. Hun-Office Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-014504 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése), több ingatlannal rendelkezik, melyeken fejlesztéseket tervez.
105. Bajcsy Invest Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-030675 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése), amely egy Debrecen központjában megépítésére kerülő szálloda fejlesztésével foglalkozik.

106. WX Sharing Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6., nyilvántartja a Debreceni Törvényszék Cégbírósága a Cg. 09-09-031291 számon, fő tevékenysége: TEÁOR 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése), amely több ütemben fejleszt korszerű gyáregységet egy nemzetközi elektronikai vállalat újonnan alapított magyarországi leánycége részére.

Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások rövid bemutatása

107. A Kibocsátó lényeges szabadalmakkal, licencekkel nem bír.
108. A Kibocsátó lízingszerződéssel, részletfizetési megállapodással, kibocsátott váltóval, kötvénnyel nem rendelkezik. A Kibocsátó 2019-ben, kezességet vállalt a Halköz Kft-nek a Forest Offices Debrecen Kft-vel szemben fennálló kölcsöntartozásának megfizetéséért.

Alkalmazottak létszáma az Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén

109. A Kibocsátó alkalmazottainak átlagos statisztikai létszáma 2019. december 31-én 8 fő. Az alkalmazottak létszáma 2019. december 31-én Csoport szinten 182 fő.

A Kibocsátó üzleti tevékenységének bemutatása

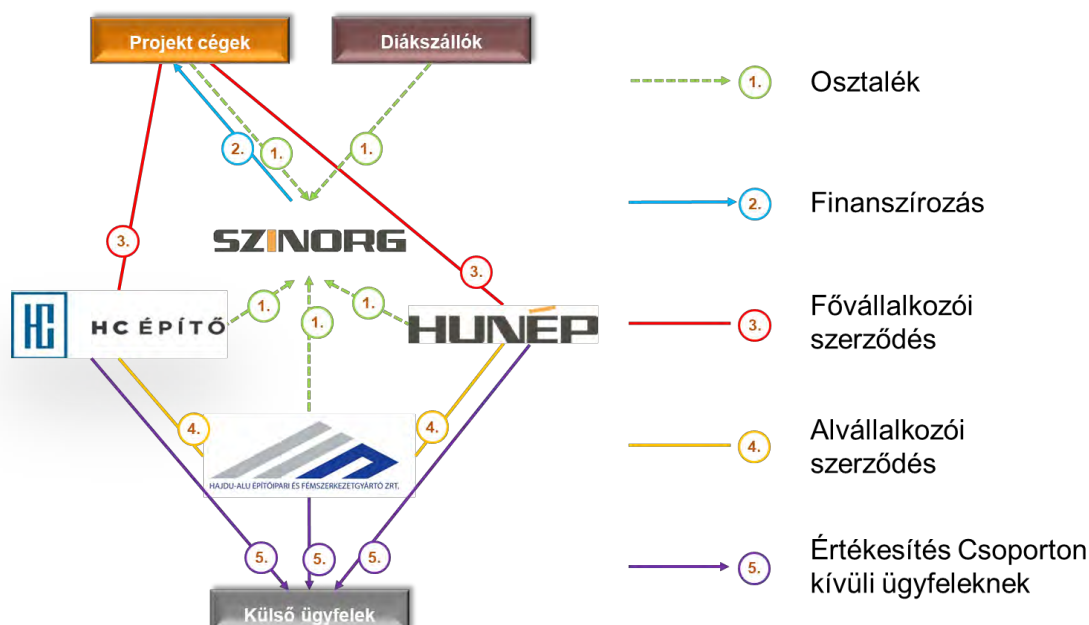
A Kibocsátó működése

110. A Kibocsátó vagyonkezelő holdingként működik. A Csoport Kelet-Magyarország egyik legjelentősebb építőipari cégcsoportja, amely építőipari kivitelezéssel, ingatlanfejlesztéssel és hasznosítással foglalkozik. Erős és stabil pozícióját közel 70 éves iparági múltja alapozza meg.
111. A Csoport története 1951-ben kezdődött a jogelőd Tanácsi Építőipari Vállalat megalakulásával. Az állami vállalat 1991-ben alakult át gazdasági társasággá és az 1992. decemberi privatizáció óta működik 100%-ban hazai tulajdonú részvénytársaságként. A HUNÉP Zrt. kezdetekben építőipari kivitelezésekkel foglalkozott, majd 1997-ben hajtotta végre első ingatlanfejlesztését a HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. nevű projektcégeben. 2001-től az első diákszálló megépítését követően saját ingatlanfejlesztésének hosszú távú működtetése is a Csoport tevékenységei közé került. 2013-ban a vezetőség döntött a profiltisztítás és a különböző cégek egységes holding szemléletű irányítása mellett a hatékony működés érdekében, melynek köszönhetően a HUNÉP Universal Zrt.-ből kiválással létrejött a Kibocsátó.
112. A Kibocsátó elsődleges feladata a Csoportba tartozó cégek stratégiájának meghatározása, a Csoport tagjainak a finanszírozásának biztosítása és erős

kontrolling rendszeren keresztüli ellenőrzése. A Csoport tagjai a stratégia mentén önállóan vállalkoznak. A végrehajtás során a lehető legnagyobb mértékben támaszkodnak a Csoporton belül meglévő szervezői és gyártói kapacitások lekötésére.

113. A lezárt projekteken elért eredményt a Csoport tagjai kifizetik a tulajdonosoknak osztalék formájában, így biztosítva a Kibocsátó forrásait az új projektek finanszírozásához. Ez alól kivétel a HUNÉP Zrt., ahol az elért eredmény 30%-a a HUNÉP Zrt. vezetőinek, mint elsőbbségi részvénytulajdonosoknak kerül kifizetése. Az eredmény fennmaradó 70%-a kerül kifizetésre a törzsrésztvények tulajdonosainak.
114. A Kibocsátó a rendelkezésre álló források egy részét, a felmerülő finanszírozási igényeknek megfelelően a Csoportban lévő és leendő projektcégek finanszírozására fordítja tőke és tagi kölcsön formájában.
115. Az egyes projekt cégek földrajzi elhelyezkedésük alapján szerződnek a HUNÉP Zrt. vagy HC Építő Zrt. generálkivitelező cégekkel, amelyek alvállalkozók bevonásával megépítik az ingatlanokat. A műanyag és fém nyílászáró szerkezetek gyártásával és beépítésével jellemzően szintén a Csoportba tartozó Hajdu-Alu Zrt.-t bízzák meg.
116. A fentiekén túl a HUNÉP Zrt., a HC Építő Zrt és a Hajdu-Alu Zrt. a Csoporton kívüli, harmadik fél megrendelők felé is teljesít.

A Kibocsátó és a Csoport sematikus működési modellje



A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

117. A Kibocsátó fő tevékenysége: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
118. A Kibocsátó tevékenységi körei
- (a) 6202 '08 Információ-technológiai szaktanácsadás
 - (b) 6203 '08 Számítógép-üzemeltetés
 - (c) 6209 '08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
 - (d) 6399 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
 - (e) 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
 - (f) 6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység
 - (g) 6832 '08 Ingatlankezelés
 - (h) 6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
 - (i) 7010 '08 Üzletvezetés
 - (j) 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 - (k) 7111 '08 Építészmérnöki tevékenység
 - (l) 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
 - (m) 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység
 - (n) 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 - (o) 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
 - (p) 7732 '08 Építőipari gép kölcsönzése
 - (q) 7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
 - (r) 7740 '08 Immateriális javak kölcsönzése
 - (s) 8110 '08 Építményüzemeltetés
 - (t) 8211 '08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
 - (u) 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
 - (v) 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
 - (w) 8130 '08 Zöldterület-kezelés
 - (x) 6420 '08 Vagyonkezelés (holding)

A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a kibocsátó versenyhelyzete

Piacok bemutatása

119. A magyar építőipar 2015-től 2019-ig intenzív növekedési fázison ment keresztül. Ennek egyik oka a 2014-2020 EU támogatások hatása, illetve a magánszektor növekvő beruházásai. A Központi Statisztikai Hivatal jelentése szerint 2019-ben az építőipar termelése 21,7%-kal bővült a 2018. évihez képest. Az év egészében az építőipar termelői árai átlagosan 9,7%-kal magasabbak voltak az előző évinél. 2020. februárban az építőipar volumene 2,5%-kal volt magasabb az egy évvel korábbinál.
120. Azonban 2020 júliusában az építőipari termelés volumene 21,0%-kal elmaradt az egy évvel korábbi, magas bázistól. Mindkét építményfőcsoport termelése csökkent: az épületeké 18,8, az egyéb építményeké 22,9%-kal. A koronavírus okozta járvány miatti gazdasági folyamatok hatása 2020. júliusban az építőipar egészére nézve jelentős volt.
121. A jelen Információs Dokumentum aláírásának a napján a Csoport nem tapasztal alapvető problémákat a napi működésében, a COVID-19 pandémiás helyzet hatásai kezelhetők, ugyanakkor késedelem tapasztalható új pályázatok kiírásában, összességében alacsonyabb az építőipari kereslet.
122. A lakóépületek ágazatban az elmúlt évek jelentős reálbér-növekedése, az alacsony kamatkörnyezet és a kormány népesség növekedését ösztönző intézkedései erősítették a keresletet. A nemlakóépület ágazatban számos külföldi befektető jelentős fejlesztéseket hajtott végre az ipar, a turizmus és a logisztika terén. Hajdú-Bihar Megyében 2018-ról 2019-re 32,3%-kal, 128,5 mrd Ft-ra nőtt az építőipari termelés értéke.
123. Az idegenforgalom területén Magyarországra jellemző, hogy a belföldi turizmus volumene meghaladja a nemzetközi turizmusét. Magyarország kereskedelmi szálláshelyeit 2019-ben 12,8 millió vendég összesen 31,3 millió vendégéjszakára vette igénybe. A vendégkör 52%-át a belföldiek adták.
124. A Csoport három ügyfélkört céloz szállás szolgáltatásával: oktatási-, magán- és üzleti célú turista vendégeket Debrecen és körzetében. Hajdú-Bihar megye kereskedelmi szálláshelyeit 2019-ben 545 ezer vendég 1 millió 529 ezer vendégéjszakára vette igénybe. A vendégek száma lényegében nem változott, a vendégéjszakáké az országgal ellentétben csökkent, 0,3%-kal. A kereskedelmi szálláshelyek 2019-ben

22,1 milliárd forint bruttó árbevételt érték el, folyó áron 6,9%-kal többet, mint az előző év azonos időszakában.²

125. Idegenforgalom szempontjából kedvező változás 2020-tól a szálláshely szolgáltatás és vendéglátás ÁFA kulcsának 5%-ra történő csökkentése.

Versenytársak bemutatása

126. A magyar építőiparban a hazai szereplőkön túl, jelentős részesedéssel rendelkeznek az európai nagyvállalatok is.
127. A Csoport fő versenytársai a kivitelezésben: KEVIÉP Kft., Aktuál Bau Kft., Strabag-MML Kft., Háló-Marco Kft., Debalu 2000 Kft.
128. A Csoport fő versenytársai az ingatlanfejlesztésben: DILK csoport, Lorinvest csoport.

Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

129. A legfontosabb, a Csoporton kívüli partnerekkel az elmúlt években az alábbi forgalmat bonyolította a Csoport:

Partner neve	Szolgáltatás bemutatása	Forgalom (ezer forintban)			
		2016	2017	2018	2019
Monolit-Épszer Kft.	Szerkezetépítési munkák	278 007	628 682	708 808	1 605 786
Bayer Construct Zrt.	Szerkezetépítés	26 504	1 035 748	175 464	1 398
Betonacél Szerelő és Szolgáltató Kft,	Betonacél szerelési munkák	357 192	438 905	338 208	307 936
Cívis Légtechnika Kft.	Épületgépészeti munkák	0	543 500	451 140	909 733
Radel és Hahn Zrt.	Épületgépészet	0	524 026	419 902	466 135
Nagymester Kft.	Transzportbeton szállítás, szivattyúzás	0	402 494	519 741	658 988
Evotech Kft.	Épületvillamossági munkák	0	73 782	707 165	399 989
GSV Kereskedelmi Kft.	Építőanyag és kerámia	88 919	376 555	207 022	542 343

² 123. és 124. pontok forrása: KSH kiadvány: Fókuszban a Megyék, 2019 I-IV. negyedév (<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/194/index.html>)

ASA Építőipari Kft.	Vasbeton gyártás, szállítás, szerelés	100 528	483 165	50 241	377 954
Hevesi Mester Kft.	Épületgépészeti munkák	0	310 624	285 442	339 864
ED-LUX KFT.	Erősáram kivitelezés, védőcsövezés	88 689	147 812	297 637	732 854
Thermopolis Kft.	Épületgépészeti munkák	0	0	502 840	175 426
Frissbeton Kft.	Betonszállítás, szivattyúzás	335 311	0	0	63 148
Astron Buildings SA	Acélszerkezet gyártás				315 417

A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

130. A Csoport stratégiája Debrecenre fókuszál és három, egymást erősítő pilléren áll:
- (a) építőipari kivitelezés,
 - (b) ingatlan fejlesztés,
 - (c) épület hasznosítás és üzemeltetés.
131. A három pillér lehetővé teszi a költséghatékony, az iparági vertikum legtöbb elemére kiterjedő üzleti modell alkalmazását, amely jelentősen csökkenti a Csoport működési és egyéb kockázatait.

A Kibocsátó vezetésének elemzése a Kibocsátó elmúlt 1 évének pénzügyi helyzetéről és a működés eredményéről

Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

132. A Kibocsátó tevékenysége során első sorban Kelet-Magyarországra, Hajdú-Bihar megyére fókuszál. A megyeszékhely Debrecen városának az agglomerációval együtt mintegy 450 ezer lakosa van, míg a tágabb régió lakosainak száma megközelíti az 1 millió főt. A régióban 2015 és 2019 között mintegy 710 milliárd Ft értékű beruházás történt, ami hozzávetőleg 6 000 új munkahely létrejöttét eredményezte. Debrecenben található az ország második legnagyobb forgalmú nemzetközi repülőtere.
133. A Kibocsátó üzleti eredménye elsősorban építőipari fővállalkozói és generálkivitelező tevékenységből származik. Ezek elsődleges vezérlője a közületi és magánberuházások dinamikája. 2016-ban lelassultak a közbeszerzési eljárások. Emiatt a Kibocsátó a Csoport vevői körének diverzifikálása mellett döntött, és a

Csoport tagjai több megrendelést vállaltak a magánszektorból. Ennek, valamint az újraeledő közbeszerzési piacnak köszönhetően 2018-ra a Kibocsátó eredményessége jelentősen megnőtt.

134. A Kibocsátó konszolidált árbevételének megoszlása 2019-ben a következőképpen alakult:

Konszolidált adatok, ezer Ft-ban	Értékesítés nettó árbevétele	Kormányzat és közsféra	Kormányzat és közsféra aránya	Vállalati és magán sféra	Vállalati és magán-szféra megoszlása
Szinorg Universal Zrt.	335 453	0	0%	335 453	100%
HUNÉP Zrt	13 946 758	11 190 297	80%	2 756 461	20%
Invest Universal Zrt.	10 202	0	0%	10 202	100%
Bajcsy Invest Kft	225	0	0%	225	100%
Augusztá Hotel Zrt	421 897	20 918	5%	400 979	95%
OEC West Hostel Zrt.	187 491	0	0%	187 491	100%
Forest Office Kft.	28	0	0%	28	100%
HC Építő Zrt.	2 112 874	2 058 211	97%	54 663	3%
HUNÉP Reál Invest Kft.	0	0	0%	0	0%
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	5 763	0	0%	5 763	100%
Hajdu-Alu Zrt.	1 624 360	1 405 080	87%	219 280	13%
Összesen	18 645 051	14 674 506	79%	3 970 545	21%

135. A Kibocsátó stratégiai döntése, hogy az építőipari tevékenységén túl ingatlanfejlesztéssel és ingatlanhasznosítással bővítette tevékenységi körét.
136. A Kibocsátó 2016., 2017., 2018. és 2019. évekre készített konszolidált beszámolójának a főbb számai az alábbiak szerint alakultak:

Árbevétel

137. A Kibocsátó 2016-2019. évi konszolidált árbevétele:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 333 606	15 814 343	18 666 133	18 645 051
Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-
Egyéb bevétel	3 734 690	322 384	295 102	2 622 676
Bevételek összesen	9 068 296	16 136 727	18 961 235	21 267 727

138. A Kibocsátó értékesítési árbevétele 196,5%-os növekedést mutatott 2016-ról 2017-re, 18,0%-os növekedést 2017-ről 2018-ra és 0,1%-os csökkenést 2018-ról 2019-re. A 2016-ról 2017-re történt jelentős növekedésnek az oka, hogy 2016-ban csökkentek a közbeszerzési eljárások. Ennek hatására a Kibocsátó elkezdte diverzifikálni a vevői körét. Részben az ennek eredményeként a magánszektorból jövő megrendelések, és részben a közbeszerzések újraindulásának hatására növekedett a Kibocsátó árbevétele 2017-ben és 2018-ban. A 2016-os kiugró egyéb bevétel oka, hogy a Csoport egyik tagja, a HunOffice Kft. értékesítette az addig bérbeadással hasznosított saját tulajdonú ingatlanát, az ITSH Irodaházat. A 2019 évi kiugró egyéb bevételt a Forest Office Kft-ben lévő ingatlan értékesítése eredményezte.

Működési ráfordítások

139. A Kibocsátó 2016-2019. évi konszolidált működési ráfordításai:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Anyagjellegű ráfordítások	6 358 337	14 964 257	14 971 260	15 541 595
Személyi jellegű ráfordítások	905 912	1 082 344	1 106 749	1 288 361
Egyéb ráfordítások	1 762 308	277 210	331 551	2 804 603
Működési költségek összesen	9 026 557	16 323 811	16 409 560	19 634 559

140. A Kibocsátó költségei 80,8%-os növekedést mutattak 2016-ról 2017-re, 0,5%-os növekedést 2017-ről 2018-ra és 19,7%-os növekedést 2018-ról 2019-re. A 2016-ról 2017-re történt jelentős növekedésnek az oka, hogy a megnövekedett árbevétellel együtt növekedtek a működési költségek is. A 2016. évi működési ráfordítások mintegy 20%-a a következő évben realizált nettó árbevétel érdekében merült fel, melynek eredményt javító hatása az aktivált saját teljesítmények között szerepel. A 2018-ról 2019-re történt 19,6%-os működési költség növekedés oka elsősorban az egyéb ráfordítások jelentős növekedése, melyet a Forest Office Kft. által értékesített ingatlan könyv szerinti értékének kivezetése eredményezett.

Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

141. A Kibocsátó konszolidált üzleti tevékenységének eredménye:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 828 418	1 379 046	1 560 157	1 215 985
Értékcsökkenési leírás	251 508	245 720	260 318	269 193
EBITDA	2 079 926	1 624 766	1 820 475	1 485 178

142. A Kibocsátó EBITDA margin-ja 2016-ban 22,94%, 2017-ben 10,1%, 2018-ban 9,6% és 2019-ben 7% volt. A 2016-os jelentősen átlag feletti EBITDA margin oka az addig bérbeadással hasznosított, saját tulajdonú ingatlan (ITSH Irodaház) értékesítésén elért eredmény, melynek piaci értéke jelentősen meghaladta a nyilvántartási értékét.

Pénzügyi eredmény

143. A Kibocsátó 2016-2019. évi konszolidált pénzügyi eredménye:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Pénzügyi műveletek bevételei	134 859	1 887 251	118 175	115 574
Pénzügyi műveletek ráfordításai	220 902	25 987	44 177	32 152
Pénzügyi műveletek eredménye	-86 043	1 861 264	73 998	83 422

144. A pénzügyi műveletek nettó eredménye 2016-ban -86 043 ezer Ft, 2017-ben 1 861 264 ezer Ft, 2018-ban 73 998 ezer Ft, 2019-ben 83 422 ezer Ft volt. A 2017. évi kimagasló pénzügyi eredmény egyszeri hatású osztalékbevétel eredménye.

Adózott eredmény

145. A Kibocsátó konszolidált adózott eredménye:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Adózás előtti eredmény	1 742 375	3 240 310	1 634 155	1 299 407
Adófizetési kötelezettség	108 571	80 016	60 902	69 277
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (+/-)	22 978	1 400	552	520
Adózott eredmény	1 656 782	3 161 694	1 573 805	1 230 650

146. 2017-ben kiugróan magas volt a Kibocsátó adózott eredménye, melynek oka a fenti egyszeri kimagasló pénzügyi eredmény.

Befektetett eszközök

147. A Kibocsátó konszolidált befektetett eszközeinek értéke:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Immateriális javak	5 033	13 557	9 381	14 784
Tárgyi eszközök	2 407 521	2 331 486	2 268 388	3 069 698
Befektetett pénzügyi eszközök	356 640	1 208 099	1 928 456	394 822
Befektetett eszközök összesen	2 769 194	3 553 142	4 206 225	3 479 304

148. A Kibocsátó nem rendelkezik jelentős mértékű immateriális javakkal. A tárgyi eszközök között első sorban a Csoport tagjainak ingatlanvagyonra található. A befektetett pénzügyi eszközök között a Csoport tagja számára nyújtott hosszú lejáratú tulajdonosi hitelek és a termelő cégekkel szembeni garanciális visszatartások vannak kimutatva.

Forgóeszközök

149. A Kibocsátó konszolidált forgóeszközeinek értéke:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Készletek	2 403 920	2 810 695	2 012 146	1 725 927
Követelések	3 218 958	4 764 763	3 492 707	3 174 055
Értékpapírok	154 651	73 659	-	156 263
Pénzeszközök	4 819 359	4 048 417	6 721 752	9 920 189
Forgóeszközök összesen	10 596 888	11 697 534	12 226 605	14 976 434

150. A Kibocsátó a készletek között főként az adott számviteli időszak végén folyamatban lévő, befejezetlen munkáihoz – építőipari generál kivitelezések, ingatlan fejlesztések - kapcsolódó teljesítmények fordulónapig elszámolt értékét tartja nyilván. A 2017-es üzleti évben a késztermékek között saját ingatlan fejlesztésben megvalósult lakópark szerepelt. A lakópark lakásainak értékesítése a 2018-as üzleti év során eredményesen megtörtént. A Kibocsátó követeléseinek többsége vevőkövetelés, valamint az építőipari tevékenységhez kapcsolódó garanciális követelés. A Kibocsátó nem rendelkezik számottevő értékpapírvagyonnal. A Kibocsátó likviditása a beszámolási időszakok végén kielégítő volt.

Források

151. A Kibocsátó konszolidált forrásainak értéke:

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019
Saját tőke	7 643 592	9 136 389	10 462 413	11 328 226
Céltartalékok	79 565	145 662	77 666	285 266
Hátrasorolt kötelezettségek	1 255 868	1 277 436	1 277 436	1 277 436
Hosszú lejáratú kötelezettségek	870 751	710 513	1 276 165	753 987
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 265 517	3 771 096	2 931 239	4 727 483
Passzív időbeli elhatárolások	278 767	254 918	466 511	117 401
Források összesen	13 394 060	15 296 014	16 491 430	18 489 799

152. A saját tőkéje 19,5%-os növekedést mutatott 2016-ról 2017-re, 14,5%-os növekedést 2017-ről 2018-ra és 8,3%-os növekedést 2018-ról 2019-re. A 2016-ról 2017-re történt jelentős növekedés oka a tárgyév kimagasló – eseti – pénzügyi eredményének hatása, a 2017-ről 2018-ra történt növekedés a Csoport éves működési teljesítményének hatása, míg a 2018-ról 2019-re történt növekedés a Csoport tagjainak saját tőke változásának hatása.

153. A Kibocsátó céltartalékot főként építőipari tevékenységéhez kapcsolódó garanciális kötelezettségekre képez. A Kibocsátó a hátrasorolt kötelezettségek között tartja nyilván a konszolidálásba bevont leányvállalatoknak az anyavállalat könyveiben szereplő részesedésének a leányvállalati saját tőke tulajdoni hányaddal arányos részének különbözetét. A Kibocsátó a hosszú lejáratú kötelezettségei között tartja számon az alvállalkozók teljesítésének fedezetére éven túl visszatartott összegét. A 2018-as növekedés oka a Forrest Office Irodaház beruházásához kapcsolódó hosszú lejáratú hitel. A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségei között a legnagyobb tétel a szállítói tartozás, továbbá itt tartja számon az alvállalkozók teljesítésének fedezetére éven belül visszatartott összeget. 2016-ban a Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségei között jelentős tétel volt az ITSH Irodaház eladása után a HunOffice Kft.-től kapott osztalékkelőleg nyilvántartása. A passzív időbeli elhatárolások között 2018-ban egy, a HUNÉP Zrt. által épített budapesti társasház 2018. decemberi átadása során azonosított, de csak 2019-ben kijavított feladatok ellenértéke szerepelt.

Cash Flow

154. A Kibocsátó konszolidált Cash Flow kimutatása:

#	Tétel megnevezése (adatok ezer Ft-ban)	2019
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	906 074
1a.	Adózás előtti eredmény	1 299 407
	ebből működésre kapott, pénzügyileg rend. támogatás	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-1 040 529
1.	Adózás előtti eredmény	258 878
2.	Elszámolt amortizáció	269 193
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-14 868
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	207 600
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-262 784
6.	Szállítói kötelezettség változása	87 384
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-60 551
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-383 913
9.	Vevőkövetelés változása	-144 868
	Vevőkövetelések értékvesztése	0
10.	Forgóeszközök (vevők és pénzeszközök nélkül) változása	1 034 642
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	45 112
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-85 774
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	-43 973
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	3 529 767
14.	Befektetett eszközök beszerzése	258 177
15.	Befektetett eszközök eladása	2 314 304
16.	Hosszú lejáratú nyújtott kölcs. és elh. bankbet.törl. megszüntetése, beváltása	802 352
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elh.bankbet.	154 935
18.	Kapott osztalék, részesedés	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-1 241 205

19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	374 575
20.	Kötvénykibocsátás bevétele	0
21.	Hitelfelvétel	879 582
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	2 671
23.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0
24.	Kötvényvisszafizetés	0
25.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés	-2 303 815
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-194 217
IV.	Pénzeszközök változása	3 194 637
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	3 800
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változás	3 198 437

Információk a Csoport korábbi és jelenleg is folyamatban lévő projektjeiről

155. Korábbi jelentős projektek:

Projekt megnevezése	A Csoport valamelyik tagjának a szerepe	Befejezés éve	Projekt összköltsége
DEOEC Onkoradiológia Központ befejező építési munkája	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a projekt. Hajdú-Alu Zrt. alvállalkozóként vesz részt.	2020	900 m Ft
Forest Offices Irodaház	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósult meg a projekt.	2018	9 570 m Ft
Dóczy Park társasház	A HUNÉP Építőipari Zrt. által vezetett konzorcium generál építőipari kivitelezésében valósult meg a projekt. A Hajdu-Alu Zrt. nyílászáró szerkezetek gyártásával és szerelésével alvállalkozóként járult hozzá a projekt megvalósításához.	2017	4 721 m Ft
Nagyerdei Víztorony	A HUNÉP Építőipari Zrt. által vezetett konzorcium generál építőipari kivitelezésében valósult meg a projekt. A Hajdu-Alu Zrt. nyílászáró szerkezetek gyártásával és szerelésével alvállalkozóként járult hozzá a projekt megvalósításához.	2015	326 m Ft
Nagyerdei Stadion	A HUNÉP Építőipari Zrt. által vezetett konzorcium generál építőipari kivitelezésében	2014	12 744 m Ft

	valósult meg a projekt. A Hajdu-Alu Zrt. nyílászáró szerkezetek gyártásával és szerelésével alvállalkozóként járult hozzá a projekt megvalósításához.		
Eszterházy Károly Főiskola Líceum	A HUNÉP Építőipari Zrt. által vezetett konzorcium generál építőipari kivitelezésében valósult meg a projekt.	2012	2 448 m Ft
IT Services Hungary irodaház	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósult meg a projekt.	2009	3 491 m Ft
Aquaticum Mediterrán Élményfürdő	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósult meg a projekt.	2003	4 184 m Ft
Nagyerdei Strandfürdő	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a projekt. Hajdú-Alu Zrt. alvállalkozóként vesz részt.	2020.05	9 495 m Ft
Continental gyártó létesítmény kivitelezése	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a projekt. Hajdú-Alu Zrt. alvállalkozóként vesz részt.	2020.05	3 372 m Ft
Zsinagóga és Rhédey kastély felújítása	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a projekt. Hajdú-Alu Zrt. alvállalkozóként vesz részt.	2020.07	400 m Ft

156. Folyamatban lévő beruházások:

Projekt megnevezése	A Csoport valamelyik tagjának a szerepe	Befejezés várható ideje (év, hónap)	Projekt összköltsége
WX Sharing Kft. csarnoképítés	A HUNÉP Építőipari Zrt. kivitelezésében valósul meg a WX Sharing Kft. bérleti célú ipari csarnok fejlesztése. A társaság az egyes szakaszokra a tervek alapján külön ad ajánlatot.	2021.04.	836 m Ft
Debreceni Csokonai Színház	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a Debreceni Csokonai Színház rekonstrukciója.	2023.07.	9 622 m Ft
Rákóczi Tábort és Rendezvényközpont	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg.	2021.05.	1 561 m Ft

Debreceni Egyetem Innovációs Központ	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a projekt Hajdú-Alu Zrt. alvállalkozóként vesz részt.	2021.02	3 770 m Ft
Rátkai borászat	A HUNÉP Építőipari Zrt. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a projekt Hajdú-Alu Zrt. alvállalkozóként vesz részt.	2021.08	3 355 m Ft
Tanterem Szentendrén	A HC-Építő Kft. generál építőipari kivitelezésében valósul meg Szentendrén tanterem tervezése és kivitelezése.	2021.08.	402 m Ft
Tornaterem Pilisborosjenőn	A HC-Építő Kft. generál építőipari kivitelezésében valósul meg az „A” típusú tornaterem kivitelezése.	2021.07.	371 m Ft
Nyíró Gyula Kórház OPAl vizesblokkok felújítása	A HC-Építő Kft. generál építőipari kivitelezésében valósul meg a felújítás.	2020.12.	277 m Ft

Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

157. A Kibocsátó saját forrás aránya magas, 2019-ben 61,3 % volt. A Kibocsátó saját tőkéje 2019-ben 11,33 Mrd Ft volt, ebből jegyzett tőke 454,6 m Ft, eredménytartalék 3,27 Mrd Ft, adózott eredmény 1,19 Mrd Ft. A Kibocsátó 2019-ben nem fizetett osztalékot, a teljes adózott eredménye eredménytartalékba került.

158. A HUNÉP Zrt. 2019. december 31-én a következő hitelekkel rendelkezett:

Bank (m Ft-ban)	Hitel elnevezése	Limit	Kihasználtság
OTP Bank	Garanciavállalás	1400	828
Unicredit Bank	Folyószámla hitel	500	0
Unicredit Bank	Forgóeszköz hitel	500	0
Unicredit Bank	Garanciavállalás	1 249	212
K&H Bank	Folyószámla hitel	300	0
K&H Bank	Garanciavállalás	1135	145
Erste Bank	Folyószámla hitel	100	0
Erste Bank	Forgóeszköz hitel	400	0
Erste Bank	Garanciavállalás	1 000	0

MKB Bank	Garanciavállalás	910	10
MKB Bank	Forgóeszköz hitel	250	0
MKB Bank	Folyószámla hitel	250	0
Összesen		7 994	1 195

159. A HC Építő Kft. 2019. december 31-én a következő hitelekkel rendelkezett:

Bank (m Ft-ban)	Hitel elnevezése	Limit	Kihasználtság
OTP Bank	Folyószámla hitel	50	0
OTP Bank	Garanciavállalás	500	6
Unicredit Bank	Folyószámla hitel	100	0
Unicredit Bank	Garanciavállalás	600	117
Összesen		1 250	123

160. A Hajdú-Alu Zrt. 2019. december 31-én a következő hitelekkel rendelkezett:

Bank (m Ft-ban)	Hitel elnevezése	Limit	Kihasználtság
OTP Bank	Folyószámla hitel	50	0
OTP Bank	Garanciavállalás	300	0
Unicredit Bank	Folyószámla hitel	60	0
Unicredit Bank	Garanciavállalás	190	89
Összesen/Total		600	89

161. A Kibocsátó kötelezettségeinek értéke 2019-ben 6,76 mrd Ft volt. A Kibocsátó a hátrasorolt kötelezettségei között számolja el a leányvállalataival szembeni tőkekonszolidációs különbözetet. A Kibocsátó a hosszú lejáratú kötelezettségei között tartja számon az alvállalkozók teljesítésének fedezetére éven túl visszatartott összeget. A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségei között a legnagyobb tétel a szállítói tartozás, továbbá itt tartja számon az alvállalkozók teljesítésének fedezetére éven belül visszatartott összegét.

162. A Kibocsátó rövid lejáratú kötelezettségei 2019. év végi záró állománya:

(a) 1,92 mrd Ft a szállítókkal szembeni tartozás;

(b) 1,39 mrd Ft a vevőktől kapott előlegek;

(c) 1,42 mrd Ft az egyéb kötelezettség.

163. A Kibocsátó 2019-ben támogatást nem kapott.

Tulajdonosok, tisztségviselők bemutatása

Tulajdonos

164. A Kibocsátóban 5%-ot meghaladó tulajdoni részesedéssel vagy szavazati joggal rendelkező tulajdonosai:

(a) Győrffy József

(b) Hegymegi István Sándor

(c) Hegymegi Tamás

(d) Kamuti Géza

(e) Sebők Tibor József

(f) Szűcs Gyula

165. A tulajdonosok ellen az elmúlt 3 évben semmilyen, szakmai tevékenységükkel kapcsolatos eljárás nem folyt.

166. A Kibocsátóban az 5%-nál nagyobb tulajdoni részesedéssel rendelkező részvényesek nem rendelkeznek eltérő szavazati joggal.

Elnök-vezérigazgató

167. A Kibocsátó elnök-vezérigazgatója Szűcs Gyula, építőmérnök. Diplomáját 1980-ban szerezte a Budapesti Műszaki Egyetem Építőmérnöki Karán, Szerkezetépítő szakon. 1980. szeptemberében a Hajdú-Bihar megyei Tanács Építőipari Vállalatnál helyezkedett el műszaki gyakornokként. 1991. áprilisától 2018. decemberéig első számú vezetőként irányította a HUNÉP Universal Építőipari Részvénytársaságot, illetve jogelődjét. A Kibocsátót 2013. – a Kibocsátó megalakulása – óta vezeti elnök-vezérigazgatóként.

Egyéb testületi vezetés, felügyelő bizottság

168. Az Kibocsátó igazgatóságának tagjai:

(a) A Kibocsátó igazgatósági tagja, műszaki vezérigazgató-helyettese Hegymegi István, építészmérnök. Diplomáját 1980-ban a Budapesti Műszaki Egyetem Építészmérnöki Karán szerezte. Pályafutását 1980-ban a Hajdú-Bihar megyei Tanács Építőipari Vállalatnál műszaki gyakornokként kezdte, ahol 1991-ig művezető, termelési

koordinátor majd építésvezető beosztásban dolgozott. A vállalat átalakulását követően 1991-től folyamatosan a cég műszaki igazgatója, az igazgatóság tagja volt. Jelenleg a Szinorg Universal Zrt. és a HUNÉP Zrt. igazgatósági tagja, több leányvállalt ügyvezetője.

- (b) A Kibocsátó igazgatósági tagja, gazdasági vezérigazgató-helyettese Lehrreich Mária, közgazdász. Diplomáját 2001-ben a Debreceni Egyetem Közgazdaságtudományi Karán szerezte számvitel-pénzügy szakirányon. Pályafutását a HUNÉP Zrt.-nél 2001-ben számviteli-pénzügyi ügyintézőként kezdte, majd 2004-től a HUNÉP Invest Rt. gazdasági igazgatójaként dolgozott. 2005-től 2 évig vezette a Csoport kontrolling területét, 2007-től a HUNÉP Universal Zrt. gazdasági igazgatója, 2011-től a HUNÉP Zrt. igazgatósági tagja volt. 2013-tól a Kibocsátó igazgatósági tagja, és irányítja a társaság gazdasági területének tevékenységét.
- (c) A Kibocsátó igazgatósági tagja Kamuti Géza, építészmérnök. Diplomáját 1977 évben szerezte Debrecenben az Ybl Miklós Műszaki Főiskola magasépítész szakán, majd 1982-ben építőipari szervező szakmérnöki diplomát szerzett. A Tanácsi Építőipari vállalat ösztöndíjasa volt 1974-től, majd a diploma megszerzése után mint művezető dolgozott. 1984-től befejező üzemvezető 1988-ig, majd asztalos üzemvezető 1990-ig, szakipari üzemvezető 1991-ig. 1991 év szeptemberétől termelési igazgató 2018. december 31-ig. A Kibocsátónál és jogelődjeinél összesen 41 év munkaviszonya volt. Termelési igazgatói munkaköre mellett Igazgatósági tag volt a részvénytársaságnál 15 éven keresztül. A Szinorg Universal Zrt.-nél 2013 óta igazgatósági tag.
- (d) A Kibocsátó pénzügyi igazgatója Rédl Pál, közgazdász. Diplomáját 2004-ben a Debreceni Egyetem Közgazdaságtudományi Karának számvitel-pénzügy szakirányán szerezte. Pályafutását 2004-ben a Raiffeisen Bank Zrt. debreceni fiókjában vállalati területen kezdte asszisztensként, majd 2005-től kapcsolattartóként. 2008-tól a CIB Bank Zrt.-nél töltött be szintén finanszírozói munkakört, majd 2011-től a KKV Üzletág Kelet-Magyarországi régiójának működését támogatta hitelezési szakértő pozícióban, döntően a kockázatvállalással járó ügyekkel kapcsolatban. 2020. áprilisától a Kibocsátó pénzügyi igazgatója.
- (e) A Kibocsátó kontrolling igazgatója Zsugyó Árpád, agrármérnök, szakközgazdász. 1989-ben szerzett agrármérnöki diplomát a Debreceni Agrártudományi Egyetem Mezőgazdaságtudományi Karán, majd 1998-ban szakközgazdász képesítést szerzett a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán. Pályafutását 1989-ben elemzőként kezdte a Balmazújvárosi MgtSz Közgazdasági osztályán, majd 1991-től gazdasági vezetőként dolgozott a Balmaz-Tej Bt.-nél. 1992 és 1997 között a Magyar Telekom Nyrt. (korábban Matáv Rt.) területi igazgatóságán belső ellenőrzési osztályvezető volt, majd ezt követően a Nyilvános Távbeszélő Igazgatóságán az Értékesítés támogató osztályt, később az Outsourcing menedzsment és infrastruktúra osztályt

vezette. 2009-től a HUNÉP Zrt-nél, majd 2013-tól a Szinorg Universal Zrt-nél vezeti a kontrolling területet.

169. A Kibocsátó felügyelőbizottsági tagjai

- (a) dr. Koczka László, közgazdász. Diplomáját 1978-ban a Marx Károly Közgazdaságtudományi Egyetem Ipar szak tervező-elemző szakán szerezte, majd 1983-ban Szakközgazdász és közgazdaságtudományi doktor (dr. oec.) címet szerzett. Pályáját Hajdúsági Iparműveknél (1978–1979) kezdte, mint Elemző közgazdász, majd Hajdú megyei Állami Építőipari Vállalatnál (1979–1985) Ügyvitelszervező, számviteli osztályvezető, majd Biogal Gyógyszergyárnál (1985–1995) számviteli osztályvezető, pénzügyi-számviteli főosztályvezető, gazdasági vezérigazgató-helyettes. Ezután Magyar Külkereskedelmi Bank Rt., később MKB Bank Zrt-nél 1995. és 2010. között fiókgazgató, régió igazgató, régió vállalati igazgató. Az ÖKOIL Kft.-nél 2010. és 2011. között ügyvezető, a KITE Zrt-nél 2011. és 2014. között gazdasági vezérigazgató-helyettes. Jelenleg saját vállalkozását építi. 2013 óta felügyelő bizottsági tag.
- (b) dr. Varga Péter Benedek, jogász. Diplomáját 2000-ben a Szegedi József Attila Tudományegyetem Állam - és Jogtudományi karán szerezte. Pályafutását 2000-ben ügyvédjelöltként kezdte a Varga és Molnár Ügyvédi Irodában, majd 2004-ben – a sikeres szakvizsgákat követően – megalapította a Dr. Varga Péter Benedek Ügyvédi Irodát, melynek jelenleg is tagja és vezetője. Az ügyvédi iroda elsősorban társasági jog, polgári jog, külkereskedelmi jog, követeléskezelés, polgári peres ügyek, családjog jogterületekre fókuszál.
- (c) Sebők Tibor József, aki diplomáját 1984-ben Debrecenben az Ybl Miklós Építőipari Műszaki Főiskolán szerezte magasépítő üzemmérnök szakon. Pályafutását 1984 szeptemberében a HUNÉP jogelődjénél a Hajdú-Bihar megyei Tanácsi Építőipari Vállalatnál kezdte meg, azóta is a HUNÉP Zrt-nél dolgozik. Jelenleg vállalalkozási igazgató.

Pénzügyi információk

A legutolsó pénzügyi évre, 2019. évre vonatkozó, auditált pénzügyi beszámoló (az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt), továbbá könyvvizsgálói jelentés

170. A Kibocsátó 2019. évi, auditált pénzügyi beszámolója az üzleti jelentéssel és egyéb mellékletekkel együtt, továbbá a könyvvizsgálói jelentés a jelen Információs Dokumentum 5. számú mellékletét képezi.

A Kibocsátó utolsó ellenőrzött pénzügyi beszámolójának időpontja óta negyedévente [vagy félévente] közzétett pénzügyi információk

171. A Kibocsátó utolsó ellenőrzött pénzügyi beszámolójának időpontja óta pénzügyi információkat nem tett közzé.

A saját tőke 10%-át meghaladó értékre vonatkozó, folyamatban lévő bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárások

172. A Kibocsátónak jelen Információs Dokumentum keltezésekor nem volt a Kibocsátó saját tőkéje 10%-át meghaladó értékre vonatkozó pere folyamatban.

Lényeges szerződések

173. A Kibocsátó a fentiekén túl lényeges szerződéssel nem rendelkezik.

INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A kibocsátás célja és a bejövő források felhasználása

174. A Kibocsátó beruházási, ingatlanfejlesztési és ingatlan portfólió építési tevékenységének finanszírozására fordítja a Kötvény kibocsátásból befolyó összeget.

A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetének bemutatása

175. A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett pénzügyi fedezetét a Kibocsátónak az Információs Dokumentum „A Kibocsátó üzleti tevékenységének bemutatása” című fejezetében részletezett eszközei, forrásai, valamint a Kibocsátó üzleti tevékenysége alkotják.

EGYÉB, KULCSFONTOSSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

176. A Kibocsátónak nincs tudomása olyan egyéb, a jelen Információs Dokumentumban nem feltárt információról, amely a Kibocsátó megítélése szerint a kibocsátás szempontjából kulcsfontosságúnak minősül.

AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK (KÖTVÉNYFELTÉTELEK)

A KÖTVÉNYEK

A kibocsátás teljes összege

177. 5.000.000.000 Ft azaz Ötmilliárd forint.

A tőke és kamatok értelmezése

178. A Kötvényfeltételekben a Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi tőkére való hivatkozást úgy kell értelmezni, mint amely – amennyiben alkalmazandó – magában foglalja az alábbiakat:

- (a) a Kötvények (alább meghatározott) Rész törlesztési Összegét;
- (b) a Kötvények (alább meghatározott) Végző Törlesztési Összegét; és
- (c) a Kötvények (alább meghatározott) Lejárat Előtti Visszaváltási Összegét.

Címletbeosztás (névérték)

179. A Kötvények névértéke: 50.000.000 Ft azaz Ötvenmillió forint.
180. A Kötvények forint devizanemben kerülnek forgalomba hozatalra.

A Kötvények darabszáma

181. A Kötvények 100 darabból álló egy sorozatban kerülnek forgalomba hozatalra.

A futamidő, a lejárat

182. A Kötvények futamideje 10 év.
183. A Kötvények tőkeösszegét a Kibocsátó a Munkanap szabály figyelembevételével az alábbi időpontokban (Tőketörlesztési Napok) és részletekben vállalja megfizetni a Kötvénytulajdonosoknak:
- (a) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből

- (i) a futamidő nyolcadik évének végén, 2028. május 15-én Kötvényenként 5 millió Ft-ot törleszt;
 - (ii) A futamidő kilencedik évének végén, 2029. május 15-én Kötvényenként 10 millió Ft-ot törleszt
- (a fenti (i) – (ii) bekezdésekben foglalt összegek a továbbiakban külön-külön a Rész törlesztési Összeg, együtt a Rész törlesztési Összegek); és
- (b) a Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből a Lejárat Napján Kötvényenként 35 millió Ft-ot fizet meg (a Végső Törlesztési Összeg).

- 184. A Kötvényekkel kapcsolatos kamatösszegek, Rész törlesztési Összegek és a Végső Törlesztési Összeg hiánytalan megfizetését követően a Kötvények a KELER Szabályokkal összhangban bevonásra és törlésre kerülnek.
- 185. A Kötvények esedékessége (Lejárat Napja): 2030. május 15.
- 186. A Kötvények futamideje 2020. május 15-től 2030. május 15-ig tartó 10 éves időszaknak felel meg.

Kamat vagy egyéb járulékok

- 187. A Kötvények fix kamatozásúak.
- 188. A kamat mértéke: évi 3%.
- 189. Kamatfizetés: évente.
- 190. Kamatfizetési Napok: A Kötvények 2020. május 15. napjától (ezt a napot is beleértve) a fenti Kötvényfeltétel alapján még nem törlesztett tőkeösszegük után kamatoznak. A Kibocsátó a kamatot a Kötvények futamideje alatt utólag fizeti meg, a Kibocsátás Értéknapját követően évente minden évben május 15-én a Munkanap szabály figyelembevételével. A Kamatszámítási kezdőnap a Forgalomba Hozatal Napja (2020. május 15.). Ennek megfelelően:
 - (a) a Kibocsátó az első teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2021. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
 - (b) a Kibocsátó a második teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2022. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
 - (c) a Kibocsátó a harmadik teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2023. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;

- (d) a Kibocsátó a negyedik teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2024. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
- (e) a Kibocsátó az ötödik teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2025. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
- (f) a Kibocsátó a hatodik teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2026. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
- (g) a Kibocsátó a hetedik teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2027. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
- (h) a Kibocsátó a nyolcadik teljes évre és 50.000.000 Ft teljes Kötvényenkénti névértékre számított kamatösszeget 2028. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
- (i) a Kibocsátó a kilencedik teljes évre és 45.000.000 Ft Kötvényenkénti már kifizetett Résztorlesztési Összeggel csökkentett névértékre számított kamatösszeget 2029. május 15. napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak;
- (j) a Kibocsátó a tizedik teljes évre és 35.000.000 Ft Kötvényenkénti már kifizetett Résztorlesztési Összeggel csökkentett névértékre számított kamatösszeget a Lejárat Napján fizeti meg a Kötvénytulajdonosoknak.

A következő táblázat felsorolja a Kamatfizetési Napokat és a Kötvényenként évente fizetendő kamatot.

Kamatfizetési Napok*	Fennálló tőke (Kötvényenként)	Kamat (Kötvényenként)
2021. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2022. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2023. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2024. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2025. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2026. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2027. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2028. május 15.	50.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft
2029. május 15.	45.000.000,- Ft	1.350.000,- Ft

2030. május 15.	35.000.000,- Ft	1.050.000,- Ft
-----------------	-----------------	----------------

*Munkanap szabály figyelembevételével változhatnak a futamidő alatt.

191. Kamaszámítás módja: Tényleges/Tényleges (ISMA). Az egy Kötvény alapján a teljes évre fizetendő kamat kiszámításához a Kötvénynek (a már törlesztett Rész törlesztési Összegekkel csökkentett) névértékét össze kell szorozni a Kötvény kamatlábával. Amennyiben a (felhalmozott) kamatot egy teljes évnél rövidebb időszakra kell kiszámítani, akkor a legutóbbi Kamatfizetési Nap óta eltelt napok számát el kell osztani 365-tel (vagy 366-tal, ha az adott Kamatidőszak tartalmazza február 29. napját), majd az így kapott hányadost össze kell szorozni a teljes évre fizetendő kamatösszeggel.

Késedelmi kamat

192. Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától kezdve nem kamatoznak. Abban az esetben, ha a Kibocsátó a Kötvényeken alapuló bármely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, köteles a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot fizetni.

Munkanap szabály

193. Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékessége nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni, és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg

194. A Kötvények Lejárat Előtti Visszaváltási Összege megegyezik az adott visszaváltási napon még vissza nem fizetett tőkeösszeg és a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok együttes összegével.

A forgalomba hozatal módja

195. A forgalomba hozatal módja a Prospektusrendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli, nyilvános forgalomba hozatal volt a Prospektusrendelet és a kibocsátáskor hatályos Tpt. alapján. Ez a Prospektusrendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. alapján a Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni.
196. A forgalomba hozatal módja nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítés volt a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező aukciós modulon keresztül. A Kötvények keletkeztetésére a Kibocsátás Értéknapijával került sor

197. Az Aukció eredményeként a forgalomba hozatalra került Kötvénysorozatba tartozó Kötvények legfeljebb 50%-a kerülhetett egy Kötvénytulajdonos birtokába.

A Kötvények forgalomba hozatali ára

198. A minimális forgalomba hozatali ár, azaz az Aukció során benyújtható árajánlatok alsó korlátja Kötvényenként a névérték 88,5216%-a volt (amely évi 4,50%-os hozamnak felel meg).

A forgalomba hozatal helye

199. A forgalomba hozatal helye Magyarország.

A forgalomba hozatalra és a Kötvényekre alkalmazandó jog

200. A forgalomba hozatalra és a Kötvényekre a magyar jog alkalmazandó.

A Kötvény-sorozat értékpapírkódja

201. A Kötvény-sorozat értékpapírkódja (ISIN kód): HU0000359633

A Kötvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése (ideértve a jogok bármely korlátozását, és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást, a Kötvény szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások leírása, kiemelve a többségi tulajdonosok és a társaságra vonatkozó értékesítési korlátozásokat

202. A Kötvények a Tpt. 12/B. §-a, valamint a Kötvényrendelet, továbbá a Ptk. alapján hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, névre szóló értékpapírok.
203. A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése értelmében a kötvény névre szóló, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely lejárat nélküli vagy lejáratral rendelkezik. A kötvényben a kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt pénzüsszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat (a továbbiakban együtt: kamat), továbbá a pénzüsszeget a kötvény mindenkorai tulajdonosának, illetve jogosultjának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti és teljesíti.
204. A Kötvénytulajdonosok jogosultak a Kötvényből eredő tőke- és kamatkifizetésekre, valamint a Kötvényben meghatározott vagy jogszabály alapján a Kötvénytulajdonosokat megillető egyéb jogaik gyakorlására a Kibocsátóval szemben.
205. A Kötvények dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A Kibocsátó a Tpt. értelmében kiállította, és a KELER Zrt.-nél letétbe helyezte a Kötvények adatait tartalmazó – értékpapírnak nem minősülő – okiratot (az Okirat). Az Okirat mindaddig letétben marad, amíg a Kötvénytulajdonosoknak a Kötvényeken alapuló fizetési igényei teljes mértékben kielégítésre nem kerülnek. A Tpt. 6. § (5) bekezdése

értelmében, ha a kibocsátó dematerializált értékpapírt bocsátott ki, vagy az értékpapírt dematerializált értékpapírrá alakította át, annak nyomdai úton történő előállításáról – zártkörűen működő részvénytársaság részvényei kivételével – utóbb nem rendelkezhet. Az Okirat mintáját a jelen Információs Dokumentum 4. számú melléklete tartalmazza.

206. A Kötvények kibocsátására és keletkeztetésére 2020. május 15-ével, mint értéknappal került sor, amely nap a Kötvények Forgalomba Hozatala Napja is egyben.
207. A Tpt. 138. § (2) bekezdésének megfelelően a Kötvénytulajdonosra vagy Kötvénytulajdonosokra történő hivatkozások a Kötvények vonatkozásában az ellenkező bizonyításáig azon személyt vagy személyeket jelentik, akiknek az értékpapír-számláján a Kötvényeket nyilvántartják. Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki jogosultságát a fentieknek megfelelően igazolja, a Kötvény jogosultjának tekintendő és akként kezelendő, és jogosult minden, a Kötvény kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Kötvény lejárt.
208. A Kötvények átruházhatóak, az átruházás az átruházó értékpapírszámlájának megterhelésével, és a Kötvényeknek a Kötvényeket megszerző értékpapírszámláján történő jóváírásával valósul meg. A Kötvények átruházása esetén az értékpapírszámla-vezetők összevont értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a KELER Szabályok a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra kötelezőek.
209. A Kibocsátó elfogadja és betartja a KELER Szabályokat és a KELER Zrt., mint letéti hely által, illetve a KELER Zrt. igazolása alapján kiállított letéti igazolást/értékpapírszámla-kivonatot az értékpapír jogosultság igazolásául.
210. A Kötvénytulajdonosok tehát jogosultak:
- (a) igényelni a tőkeösszeget, annak összes kamatával együtt a Kibocsátótól;
 - (b) megismerni az összes, a kibocsátással kapcsolatos tranzakciós dokumentumot;
 - (c) értékpapírszámla nyilvántartás útján birtokolni a Kötvényeket az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően;
 - (d) megterhelni, elidegeníteni a Kötvényeket az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelően;
 - (e) gyakorolni a Tpt., az alkalmazandó jogszabályok és a jelen Információs Dokumentumban meghatározott és rájuk ruházott jogokat; és

- (f) érvényesíteni a Lejárat Nap előtt a Kibocsátóval szemben a Kötvényből eredő jogait, ideértve a Kötvények visszaváltását is Rendkívüli lejárati események bekövetkezése esetén.

Rendkívüli lejárati események

211. Amennyiben az alábbi események közül bármelyik bekövetkezik, a Kötvényekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségek lejáratú és esedékessé válnak:

- (a) a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- (b) a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkor jogszabályok szerint a Kibocsátó vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata társasági intézkedést tesz vagy a Kibocsátó, vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata ellen a bíróság elrendeli bármilyen ilyen eljárás megindítását;
- (c) a Kibocsátó vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata bármely nem vitatott, lejárt pénzügyi kötelezettségét bármely hitelezője irányában összesen 100.000.000 Ft összeget meghaladóan több mint 15 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- (d) Hitelminősítés romlás
 - (i) amennyiben a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése B vagy B- kategóriába esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy
 - (ii) a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése B- kategóriánál kedvezőtlenebb;
- (e) a Kibocsátóban a jelenlegi tulajdonosi kontroll megváltozik, azaz az Információs Összeállítás keltezésé napján a részvénykönyvbe bejegyzett részvényeseknek a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen és közvetett befolyása együttesen bármely oknál fogva 50%+1 szavazat alá kerül. Nem minősül ilyen változásnak, ha az új részvényes az Információs Összeállítás keltezésé napján bejegyzett részvényes egyenesági leszármazottja;
- (f) a HUNÉP Zrt.-ben a jelenlegi tulajdonosi kontroll megváltozik, azaz ezen társaságban az Információs Összeállítás keltezésé napján a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen és közvetett befolyással rendelkezők befolyása együttesen bármely oknál fogva 50%+1 szavazat alá kerül;
- (g) a HC Építő Kft. vagy a HAJDU-ALU Zrt. bármelyikében a Kibocsátó részesedése vagy szavazati joga 85% alá kerül;

- (h) a Kibocsátó részvényesként, illetve tagként úgy dönt, hogy a HUNÉP Zrt., a HC Építő Kft. vagy a HAJDU-ALU Zrt. bármelyikének az Információs Összeállítás keltezése napján a cégjegyzékben szereplő főtevékenységét ezen társaságok helyett más, a Csoporton kívüli gazdasági társaság lássa el;
- (i) a Kibocsátó a 2020-as üzleti évet követően (2020-at is beleértve) a mindenkor osztalékfizetésre fordítható összeg (a 2020-tól felhalmozott adózott eredmény) 25%-át meghaladó osztalékot fizet;
- (j) a HUNÉP Zrt. által az osztalékelsőbbségi részvények után fizetendő elsőbbségi osztalék meghaladja az adott évi adózott eredmény 30%-át;
- (k) a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „*pari passu*” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy
- (l) a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékaul zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket (negative pledge).
212. Ha a Rendkívüli lejárati események bármelyike bekövetkezik, a Kibocsátó erről haladéktalanul írásban köteles értesíteni a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot, megjelölve a visszaváltás napját is. A visszaváltás napja ezesetben a visszaváltásra okot adó Rendkívüli lejárati esemény bekövetkezésétől számított 15. Munkanap.
213. Ha a Rendkívüli lejárati események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 15 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Bankot. Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás kezdeményezéséről. A visszaváltás napja ezesetben a Kötvénytulajdonosok első fenti írásbeli értesítésének Kibocsátó általi kézhezvételétől számított 15. Munkanap.
214. A Kibocsátó a visszaváltási napon a visszaváltásra kerülő Kötvényeket a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetése mellett visszaváltja, azaz a Kötvények Lejárat Előtti Visszaváltási Összegét megfizeti azon Kötvénytulajdonosok részére, akik a visszaváltásra kerülő Kötvények tekintetében a Kibocsátó felé az értékpapírszámlájukon nyilvántartott Kötvények mennyiségét megfelelően igazolták.

A Kötvények átruházásának korlátozása

215. A Kötvények átruházását a Kibocsátó nem korlátozza.
216. A Kötvények átruházása esetén az értékpapírszámla-vezetők összevont értékpapírszámlái közötti átvezetésre vonatkozóan a mindenkor KEKER Szabályok a Kötvényekhez kapcsolódó jogok átszállása tekintetében korlátozásokat és zárt időszakokat tartalmazhatnak, amelyek a Kötvénytulajdonosokra is kötelezőek.

Visszavásárlás

217. A Kötvények forgalomba hozatalát követően – harmadik személyek mellett – a Kibocsátó is jogosult Kötvényeket vásárolni. Amennyiben a Kibocsátó vásárol Kötvényeket, úgy a visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.
218. A Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvények egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza Kötvényeket az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB a Kötvényekből rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

A Kötvények tőkeösszegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások

219. A Kötvények tőkeösszegének visszafizetését, illetve a kamatok megfizetését sem dologi biztosíték, sem harmadik személy kötelezettségvállalása nem biztosítja.

Adózás

220. A Kötvények tekintetében a Kibocsátó által vagy nevében teljesítendő valamennyi tőke-, kamat- és egyéb kifizetésre anélkül kerül sor, hogy bármilyen természetű, Magyarország vagy bármely magyar adókiutési jogkörrel rendelkező hatóság részéről vagy annak nevében kivetett vagy kiírt adó vagy illeték levonásra vagy visszatartásra kerülne, kivéve, amennyiben az adott adó vagy illeték levonását vagy visszatartását jogszabály írja elő. Ez utóbbi esetben a Kibocsátó és a Fizető Bank nem fizeti meg azokat az összegeket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a Kötvénytulajdonosok által az ilyen visszatartást vagy levonást követően kapott összegek megegyezzenek azzal a tőke- és/vagy kamatösszeggel, amely egyébként, az ilyen visszatartás vagy levonás nélkül járna a Kötvényekkel kapcsolatosan. Sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó, sem pedig a Fizető Bank nem felel a Kötvénytulajdonosok felé semmilyen a Kötvényekkel kapcsolatos tőke-, kamat- és egyéb kifizetéshez kapcsolódó díj, kiadás vagy veszteség megtérítéséért.

Elévülés

221. A Kötvényeken alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.

Egyéb, a Kötvényekre vonatkozó rendelkezések

222. A Kötvényekre történő kifizetéseket a mindenkor hatályos KELER Szabályokkal összhangban, az adójogi szabályok figyelembevételével, a Fizető Bankon keresztül kell teljesíteni azoknak az értékpapír-számlavezetőknek, akiknek az értékpapír-számláján a KELER Zrt. a Kötvényeket az adott fizetés Fordulónapján nyilvántartja, a mindenkor hatályos KELER Szabályoknak megfelelően. A fizetést annak a személynek a javára kell teljesíteni, akit a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak kell tekinteni.
223. Amennyiben a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják vagy akadályozhatják a határidőben történő teljesítést vagy a Kötvény szerinti kötelezettségvállalásoknak való megfelelést, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül írásban, közvetlenül, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a körülményről, az orvosolásra tett vagy tenni szándékozott intézkedésekről, az orvoslás várható időtartamáról.

Nyilatkozat azon határozatokról, engedélyekről és jóváhagyásokról, amelyek alapján a Kötvényeket kibocsátják

224. A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó a 2/2020. (03.27.) számú igazgatósági határozatával döntött 2020. március 27-én.

Minden olyan szabályozott vagy azzal egyenértékű piac megnevezése, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a regisztrálandó értékpapírokkal kereskednek

225. A Kötvényekkel nem kereskednek egyetlen szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon sem. A Kötvények kizárólag az XBond multilaterális kereskedési helyszínen kerülnek regisztrálásra a Forgalomba Hozatal Napját követő 180 (száznyolcvan) napon belül.

A Kötvények jellege

226. A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségét testesítik meg. A Kötvények egymással, valamint a Kibocsátónak más hasonló jellegű kötelezettségével biztosított egyéb jelenlegi és jövőbeli, továbbá a nem biztosított, nem alárendelt kötelezettségeivel legalább azonos rangsorban (pari passu) állnak.
227. A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

228. A Kibocsátó tájékoztatja a befektetőket, hogy a jelen Információs Dokumentum hatályossága alatt a következő dokumentumokba (vagy másolataikba) be lehet tekinteni:
- (a) a Kibocsátó alapszabálya;
 - (b) a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk.
229. A fenti elektronikus formátumú dokumentumok a Kibocsátó honlapján (www.szinorg.hu) tekinthetők meg.

Debrecen, 2020. október 19.

Szűcs Gyula

az igazgatóság elnöke

Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: NYILATKOZAT

NYILATKOZAT

Alulírott a Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36.) a jelen nyilatkozattal nyilatkozik arról, hogy az Információs Dokumentum az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudása szerint megfelel a tényeknek, és nem mellőzi azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket, a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, illetve a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Debrecen, 2020. október 19.

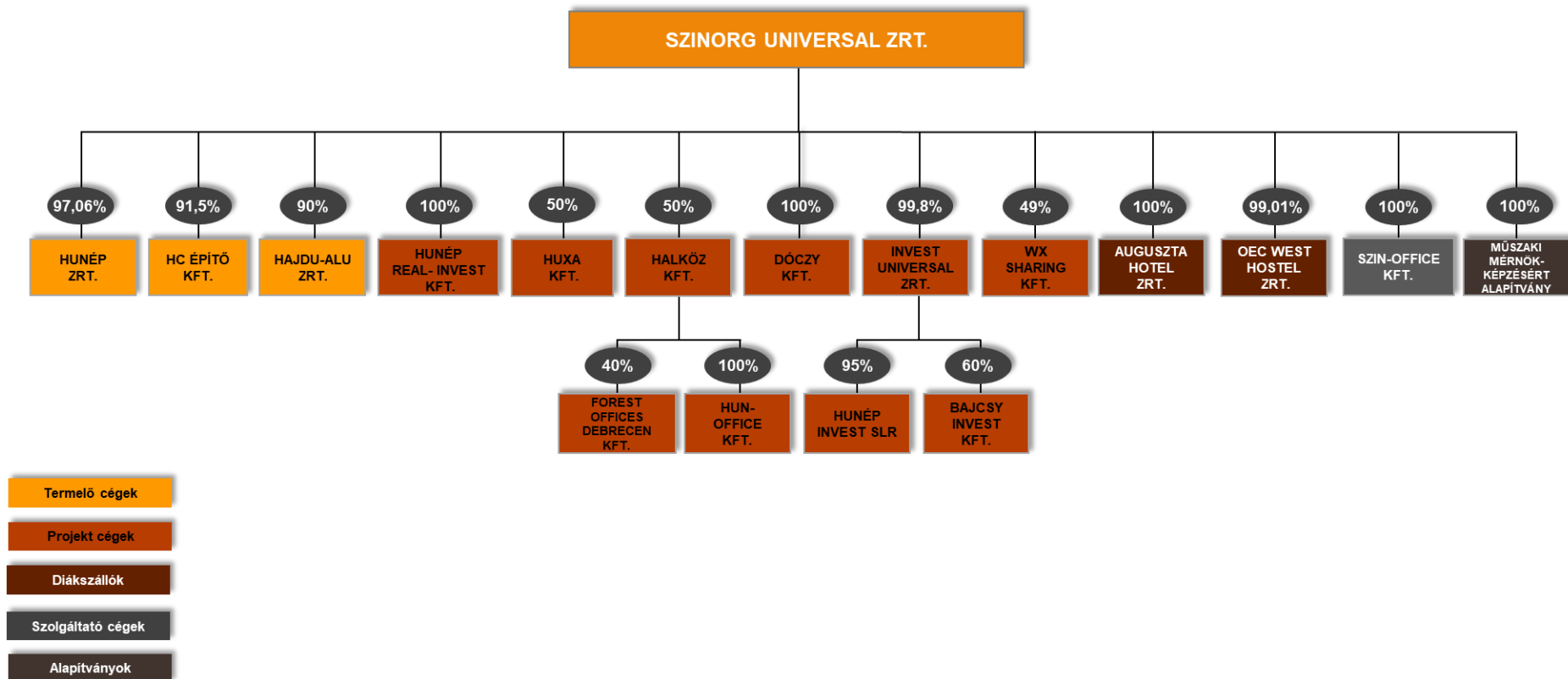
Szűcs Gyula

az igazgatóság elnöke

Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

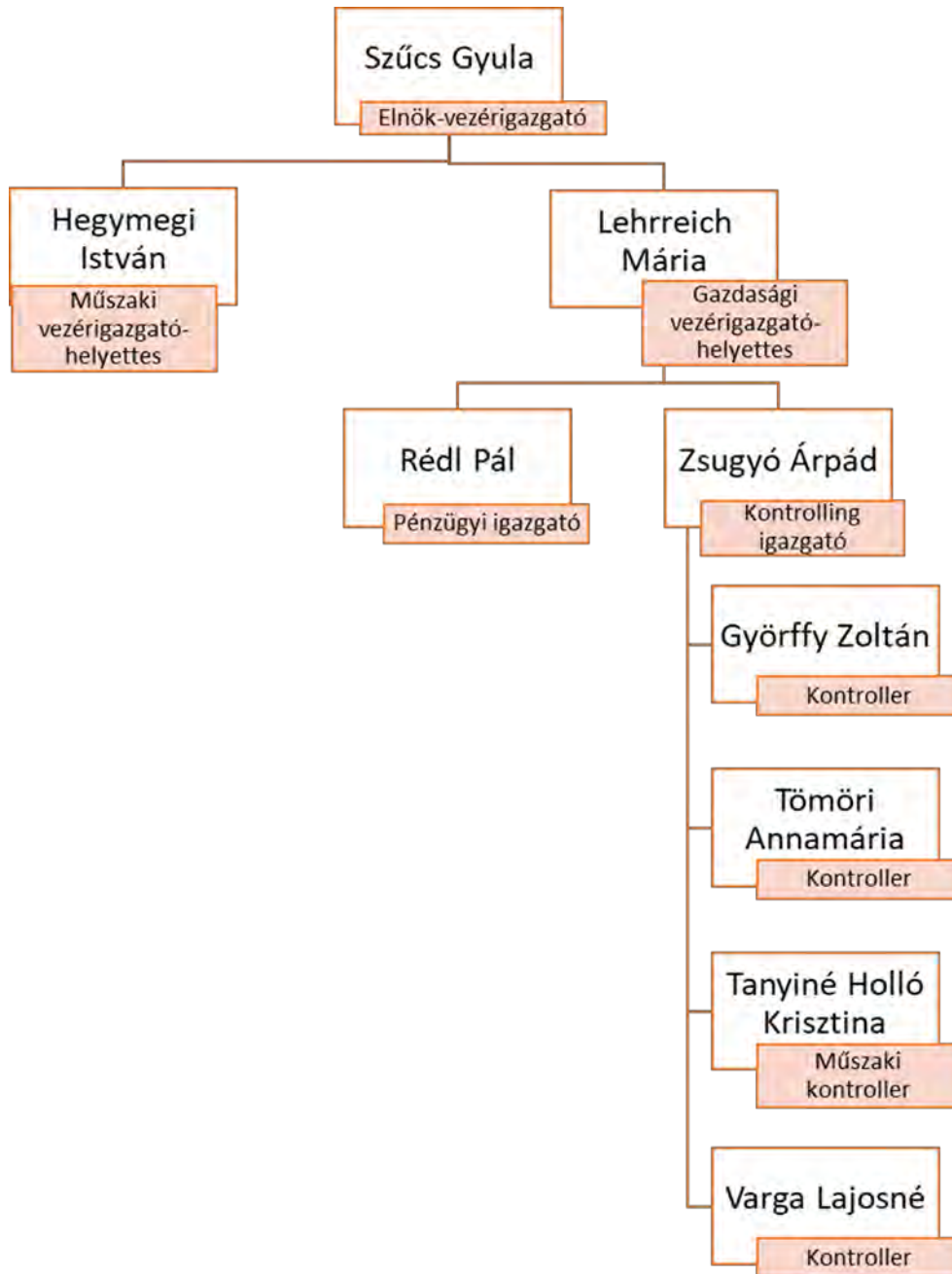
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A CSOPORT SZERVEZETI ÁBRÁJA

Az ábra a Kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb jogi személyeket ábrázolja.



3. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETI ÁBRÁJA

Az ábra a Kibocsátó szervezeti felépítését ábrázolja.



4. SZÁMÚ MELLÉKLET: A DEMATERIALIZÁLT KÖTVÉNYEKRŐL KIÁLLÍTOTT OKIRAT MINTÁJA

1. A Kibocsátóra vonatkozó adatok

Teljes név:	Szinorg Universal Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövid név:	Szinorg Universal Zrt.
Székhely:	4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36.
Cégjegyzékszám:	09-10-000503
Adószám:	24670250-2-09
Az Okiratot aláíró adatai:	
az első aláíró neve:	Szűcs Gyula
képviselési jogának alapja (beosztás):	elnök-vezérigazgató
a második aláíró neve:	---
képviselési jogának alapja (beosztás):	---

2. Sorozatrészletre vonatkozó adatok

Eddigi kibocsátások összesen névérték darabszáma:	---
A kibocsátói döntés jellege:	A Kibocsátó 2/2020. (03.27.) számú igazgatósági határozata
A kibocsátói döntés időpontja:	2020. március 27.
Sorozatrészlet száma:	1
Névérték:	50.000.000 Ft
Darabszám	100
Össznévérték:	5.000.000.000 Ft
Értéknap:	2020. május 15.

3. A teljes kötvénysorozatra vonatkozó adatok:

Elnevezés:	Szinorg 2030 Kötvény
Betűjel és kód:	SZU2030
ISIN-azonosító:	HU0000359633
Típus:	Névre szóló.
Névérték és devizanem:	50.000.000 Ft
Darabszám:	100 db
Össznévérték:	5.000.000.000 Ft

Kibocsátás helye:	Magyarország
Forgalomba hozatal helye:	Magyarország
A forgalomba hozatal módja:	Tájékoztató nélküli nyilvános forgalomba hozatal
Az első kibocsátás időpontja:	2020. május 15.
Az első kibocsátás értéknapja (keletkeztetés napja):	2020. május 15.
Futamidő:	10 év
Lejárat Napja:	2030. május 15.
Kamatfizetési időpontok:	2021. május 15. 2022. május 15. 2023. május 15. 2024. május 15. 2025. május 15. 2026. május 15. 2027. május 15. 2028. május 15. 2029. május 15. 2030. május 15. A Munkanap szabály figyelembevételével.
Futamidőn belül van beváltás (törlesztés):	Igen
Beváltási (törlesztési) időpontok és az azokhoz kapcsolódó aktuális tőkeérték névértéke:	Kibocsátó a Kötvények tőkeösszegéből 2028. május 15-én Kötvényenként 5 millió Ft-ot törleszt; 2029. május 15-én Kötvényenként 10 millió Ft-ot törleszt 2030. május 15-én (a Lejárat Napján) Kötvényenként 35 millió Ft-ot törleszt. A Munkanap szabály figyelembevételével.
Kamatfizetési és beváltási (törlesztési) feltételek:	A Kötvényekre történő esedékes kamatfizetéseket és tőketörlesztéseket a KELER Zrt. mindenkor hatályos szabályaival összhangban, a Munkanap szabály figyelembevételével, az adójogi szabályok figyelembevételével, a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-n, mint Fizető Bankon

	keresztül kell teljesíteni azoknak az értékpapír-számlavezetőknek, akiknek az értékpapír-számláján a KELER Zrt. a Kötvényeket az adott fizetés Fordulónapján nyilvántartja, a KELER Zrt. mindenkor hatályos előírásainak megfelelően. A fizetést annak a személynek a javára kell teljesíteni, akit a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak kell tekinteni.
A kamatozás módja (fix/változó/indexált):	Fix kamatozás
Fix kamatozás esetén kamatláb mértéke:	évi 3%
Változó és indexált kamatozás esetén	---
az induló kamatláb mértéke:	---
a kamatláb változásának elvei:	---
a kamat számításának módja:	---
Átruházás korlátozása:	A Kötvények átruházását a Kibocsátó nem korlátozza.
A Kötvény összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások:	Nincsenek
A Kötvény kibocsátásának célja:	A Kibocsátó beruházási, ingatlanfejlesztési és ingatlan portfólió építési tevékenységének finanszírozására fordítja a Kötvény kibocsátásból befolyó összeget.

4. A Kibocsátó által az Okiraton megjelentetni kívánt további információk:

Amennyiben az alábbi események közül bármelyik bekövetkezik, a Kötvényekkel kapcsolatos fizetési kötelezettségek lejárttá és esedékessé válnak:

- (a) a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- (b) a fizetéseképtelenségére vonatkozó mindenkorai jogszabályok szerint a Kibocsátó vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata csődeljárás, felszámolási eljárás vagy hasonló eljárás alá vonása érdekében a Kibocsátó vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata társasági intézkedést tesz vagy a Kibocsátó, vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata ellen a bíróság elrendeli bármilyen ilyen eljárás megindítását;

- (c) a Kibocsátó vagy a Számviteli törvény szerinti bármely leányvállalata bármely nem vitatott, lejárt pénzügyi kötelezettségét bármely hitelezője irányában összesen 100.000.000 Ft összeget meghaladóan több mint 15 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- (d) Hitelminősítés romlás
- (i) amennyiben a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése B vagy B- kategóriába esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy
 - (ii) a Kötvény Hitelminősítő általi hitelminősítése B- kategóriánál kedvezőtlenebb;
- (e) a Kibocsátóban a jelenlegi tulajdonosi kontroll megváltozik, azaz az Információs Összeállítás keltezése napján a részvénykönyvbe bejegyzett részvényeseknek a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen és közvetett befolyása együttesen bármely oknál fogva 50%+1 szavazat alá kerül. Nem minősül ilyen változásnak, ha az új részvényes az Információs Összeállítás keltezése napján bejegyzett részvényes egyenesági leszármazottja;
- (f) a HUNÉP Zrt.-ben a jelenlegi tulajdonosi kontroll megváltozik, azaz ezen társaságban az Információs Összeállítás keltezése napján a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen és közvetett befolyással rendelkezők befolyása együttesen bármely oknál fogva 50%+1 szavazat alá kerül;
- (g) a HC Építő Kft. vagy a HAJDU-ALU Zrt. bármelyikében a Kibocsátó részesedése vagy szavazati joga 85% alá kerül;
- (h) a Kibocsátó részvényesként, illetve tagként úgy dönt, hogy a HUNÉP Zrt., a HC Építő Kft. vagy a HAJDU-ALU Zrt. bármelyikének az Információs Összeállítás keltezése napján a cégjegyzékben szereplő főtevékenységét ezen társaságok helyett más, a Csoporton kívüli gazdasági társaság lássa el;
- (i) a Kibocsátó a 2020-as üzleti évet követően (2020-at is beleértve) a mindenkor osztalékfizetésre fordítható összeg (a 2020-tól felhalmozott adózott eredmény) 25%-át meghaladó osztalékot fizet;
- (j) a HUNÉP Zrt. által az osztalékelsőbbbségi részvények után fizetendő elsőbbségi osztalék meghaladja az adott évi adózott eredmény 30%-át;
- (k) a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy

(l) a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket (negative pledge).

Ha a Rendkívüli lejárati események bármelyike bekövetkezik, a Kibocsátó erről haladéktalanul írásban köteles értesíteni a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot, megjelölve a visszaváltás napját is. A visszaváltás napja ez esetben a visszaváltásra okot adó Rendkívüli lejárati esemény bekövetkezésétől számított 15. Munkanap.

Ha a Rendkívüli lejárati események bármelyike bekövetkezik, és a Kibocsátó erről nem értesítette a Kötvénytulajdonosokat és a Fizető Bankot, úgy a Kötvénytulajdonos erről nem kevesebb, mint 15 Munkanappal a visszaváltást megelőzően írásban értesíti a Kibocsátót és a Fizető Bankot. Az ilyen értesítés visszavonhatatlan. Az értesítés kézhezvételét követően a Kibocsátó haladéktalanul tájékoztatja a többi Kötvénytulajdonost a visszaváltás kezdeményezéséről. A visszaváltás napja ez esetben a Kötvénytulajdonosok első fenti írásbeli értesítésének Kibocsátó általi kézhezvételétől számított 15. Munkanap.

A Kibocsátó a visszaváltási napon a visszaváltásra kerülő Kötvényeket a Lejárat Előtti Visszaváltási Összeg megfizetése mellett visszaváltja, azaz a Kötvények Lejárat Előtti Visszaváltási Összegét megfizeti azon Kötvénytulajdonosok részére, akik a visszaváltásra kerülő Kötvények tekintetében a Kibocsátó felé az értékpapírszámlájukon nyilvántartott Kötvények mennyiségét megfelelően igazolták.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

A jelen Okirat nem minősül értékpapírnak.

Debrecen, 2020. május 15.

Szűcs Gyula

Szinorg Universal Vagyonkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: A KIBOCSÁTÓ 2019 ÉVI, AUDITÁLT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJA AZ ÜZLETI JELENTÉSEL ÉS EGYÉB MELLÉKLETEKKEL EGYÜTT, TOVÁBBÁ A KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

2	4	6	7	0	2	5	0	6	8	2	0	1	1	4	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	9	-	1	0	-	0	0	0	5	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ ZRT.

a vállalkozás megnevezése

4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Tel.: 52/507-210

a vállalkozás címe, telefonszáma

2019. december 31.

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Debrecen, 2020. július 03.

Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24670250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (1.)
Szlsz.: 10918001-00000046-81740003


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2 | 4 | 6 | 7 | 0 | 2 | 5 | 0 | 6 | 8 | 2 | 0 | 1 | 1 | 4 | 0 | 9 |

Statizuka számjel

0 | 9 | - | 1 | 0 | - | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 3 |

Cégszám

SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ ZRT.

2019. december 31.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	4 206 225		3 479 304
02	1. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-19. sorok)	9 381		14 784
03	1. Alapítás-átszervezés aktívái értéke	28		1 506
04	2. Kísérleti fejlesztés aktívái értéke	0		0
05	3. Vagyoni értékű jogok	8 921		12 953
06	4. Szellemi termékek	432		325
07	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
08	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09	7. Immateriális javak értékhezesítése	0		0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	2 268 388		3 069 698
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 894 384		1 677 802
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	165 483		197 043
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	74 348		79 412
14	4. Tényészállok	0		0
15	5. Beruházások, felújítások	132 993		1 108 620
16	6. Beruházásokra adott előlegek	1 180		6 821
17	7. Tárgyi eszközök értékhezesítése	0		0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	1 928 456		394 822
19	1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	513		513
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	1 212 870		217 092
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	401 500		0
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni viszonyban álló vállalkozásban	126 963		0
23	5. Egyéb tartós részesedés	309		168 878
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	186 301		8 339
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhezesítése	0		0
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbsze	0		0
29	II. Tőkekonszolidációs különbözet (30.-31. sorok)	0		0
30	Leányvállalatokból	0		0
31	Társult vállalkozásokból	0		0
32	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	12 226 605		14 976 434
33	1. Készletek (31.-36. sorok)	2 012 146		1 725 927
34	1. Anyagok	225 252		183 400
35	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	1 250 455		1 101 377
36	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
37	4. Késztermékek	7 230		7 230
38	5. Árúk	466 833		411 440
39	6. Készletekre adott előlegek	62 376		22 480
40	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	3 492 707		3 174 055
41	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	2 234 949		2 363 886
42	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	135 658		738
43	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	10 427		0
44	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
45	5. Válsókövetelések	0		0
46	6. Egyéb követelések	1 111 121		809 431
47	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
48	8. Származékok ügylete pozitív értékelési különbözete	0		0
49	9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adókövetelés	552		0
50	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0		156 263
51	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0		0
52	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
53	3. Egyéb részesedés	0		0
54	4. Saját részvények, saját üzletreszek	0		0
55	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		156 263
56	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
57	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	6 721 752		9 920 189
58	1. Pénztár, esekkek	5 892		5 795
59	2. Bankbetétek	6 715 860		9 914 394
60	C. Aktív időbeli elhatárolások	58 600		34 061
61	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	27 896		5 502
62	2. Költségek, elfordítások aktív időbeli elhatárolása	30 704		28 559
63	3. Halasztott ráfordítások	0		0
64	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	16 491 430		18 489 799

Készítés: Debrecen, 2020. július 03.

Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
4029 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24670250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (1.)
Szlsz.: 10918001-00000046-81740008

ch
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2 4 6 7 0 2 5 0 6 8 2 0 1 1 4 0 9

Statisztikai számjel

0 9 - 1 0 - 0 0 0 5 0 3

Cégjegyzékszám

SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ ZRT.
2019. december 31.
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
65.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	10 462 413		11 328 226
66.	I. ILLEGYETI FŐKE	454 608		454 608
67.	Ebből: visszatartott tulajdoni részesedés névértéke	0		0
68.	ILLEGYETI, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
69.	III. FŐKEFARTALÉK	0		0
70.	IV. EREDMÉNY FARTALÉK	3 531 268		3 269 324
71.	V. ELKÖTOFT FARTALÉK	0		0
72.	VI. ERTÉKELESI FARTALÉK	0		0
73.	1. Értékelésként értékelési tartaléka	0		0
74.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
75.	VII. KORIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1 611 610		1 186 226
76.	VIII. LEÁNYVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA (+/-)	4 835 060		6 422 429
77.	IX. KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK (76.-77. SOROK) (+/-)	16 674		-65 933
78.	Adóssággkonszolidációs különbözetről			
79.	Közbenjáró eredmény különbözetről	16 674		-65 933
80.	X. KÜLSŐ LAGOK (MÁS TULAJDONOSOK) RÉSZESÉDÉSE	13 193		61 572
81.	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	77 666		285 266
82.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	77 666		285 266
83.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
84.	3. Egyéb céltartalék	0		0
85.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	5 484 840		6 758 906
86.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	1 277 436		1 277 436
87.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	0		0
88.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
89.	3. Hátrasorolt kötelezettségek részvétel viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
90.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
91.	5. Tőkekönyvben szereplő különféle állományokból	1 277 436		1 277 436
92.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (83.-91. sorok)	1 276 165		753 987
93.	1. Hosszú lejáratú kölcsönök	0		0
94.	2. Átváltoztatható kölcsönök	0		0
95.	3. Farkozások kölcsönök kibocsátásából	0		0
96.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
97.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		1 357
98.	6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	528 556		0
99.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
100.	8. Tartós kötelezettségek részvétel viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
101.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	747 609		752 630
102.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	2 931 239		4 727 483
103.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
104.	Ebből: az átváltoztatható kölcsönök	0		0
105.	2. Rövid lejáratú hitelek	39 005		84
106.	3. Vevőitől kapott előlegek	156 676		1 386 164
107.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 818 340		1 916 167
108.	5. Vállalkozások	0		0
109.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	118 648		82
110.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
111.	8. Rövid lej. kötelezettségek részvétel viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
112.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	798 570		1 419 542
113.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
114.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
115.	12. Konszolidációból adódó (számitott) társasági adókötelezettség			5 444
116.	G. Passzív időbeli elhatárolások	466 511		117 401
117.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	123 005		66 360
118.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	295 397		46 317
119.	3. Tartalékok bevételek	48 109		4 724
120.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	16 491 430		18 489 799

Keltetés: Debrecen, 2020. július 03.

Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24670250-2-09
Célsz.: 09-16-000503 (1.)
Szlsz.: 10918001-00000046-81740000

di
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2 4 6 7 0 2 5 0 6 8 2 0 1 1 4 0 9

Statisztikai számjel

0 9 - 1 0 - 0 0 0 5 0 3

Cégjegyzék szám

SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ ZRT.
2019. december 31.
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(részletesség elhárítása)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	18 666 133		18 645 051
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
1.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	18 666 133		18 645 051
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-732 685		-149 078
04.	Saját elválttáru eszközök aktívált értéke	1 485		1 088
11.	Aktívált saját teljesítmények értéke (03+04)	-731 200		-147 990
101.	Értékbevételek	295 102		2 622 676
	Ebből: visszatér értékesítés	9 495		3 718
101.1.	Adóssághozszovalítás miatt keletkező eredményt növelő konszolidált különbözet	0		0
05.	Árnyagértékesítés	3 247 095		4 162 308
06.	Igenlybe vett szolgáltatások értéke	11 129 504		10 868 503
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	95 077		107 560
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	466 331		376 234
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 253		26 990
IV.	Árnyagellátó ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	14 971 260		15 541 595
10.	Béreköltség	760 148		937 727
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	166 919		150 014
12.	Bérmunkások	179 682		200 620
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 106 749		1 288 361
VI.	Értékpapírok értéke	260 318		269 193
VII.	Egyéb ráfordítások	331 551		2 804 603
	Ebből: értékesítés	2 179		4 199
VII.1.a.	Adóssághozszovalítás miatt keletkező eredményt csökkentő konszolidált különbözet	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 560 157		1 215 985
13.a.	Kapott osztalékok társult vállalkozástól	0		0
13.b.	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamvesztések	0		0
15.	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	2 351		2 422
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 351		2 422
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	61 888		37 210
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	17 592		10 135
	Ebből: értékesítési különbözet	53 936		75 942
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	0		0
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	118 175		115 574
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	0		800
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	14 406		12 581
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	7 526		381
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai Ebből: értékesítési különbözet	29 771		18 771
	Ebből: értékesítési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	44 177		32 152
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	73 998		83 422
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 634 155		1 299 407
X.	Adófizetési kötelezettség	60 902		69 277
X.1.	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (+/-)	552		520
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	1 573 805		1 230 650
E.	Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok) részére	-37 805		44 424
F.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY (±D.-E.)	1 611 610		1 186 226

Keltetés:

Debrecen, 2020. június 03.

Szinorg Universal Vagyongkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4023 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24670250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (1.)
Szisz.: 10918001-00000046-81740008

ah
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2 4 6 7 0 2 5 0 6 8 2 0 1 1 4 0 9

Statisztikai számjel

0 9 - 1 0 - 0 0 0 5 0 3

Cégjegyzék szám

SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ ZRT.
2019. december 31.
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(forgalmi költség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	18 666 133		18 645 051
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
1.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	18 666 133		18 645 051
03.	Értékesítés elszámlái közvetlen önköltsége	15 199 964		15 371 736
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	466 331		376 234
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 253		26 990
11.	Az értékesítés közvetlen költségei (03.+04.+05.)	15 699 548		15 774 960
111.	Értékesítés bruttó eredménye (1.11.)	2 966 585		2 870 091
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek	0		0
07.	Igazgatási költségek	1 307 011		1 363 714
08.	Egyéb általános költségek	62 968		108 465
1V.	Az értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	1 369 979		1 472 179
V.	Egyéb bevételek	295 102		2 622 676
	Ebből: visszatér értékesítés	9 495		3 718
V./a.	Adóssághozszozlódás miatt keletkező -eredményt csökkentő- konszolidált különbözet			
VI.	Egyéb ráfordítások	331 551		2 804 605
	Ebből: értékesítés	2 179		4 199
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±III.-IV.+V.-VI.)	1 560 157		1 215 985
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Árfolyamvesztések	2 351		2 422
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 351		2 422
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamattelleg bevételek	61 888		37 210
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	17 592		10 135
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	53 936		75 942
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	118 175		115 574
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		800
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamattelleg ráfordítások	14 406		12 581
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	7 526		381
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai Ebből: értékelési különbözet	29 771		18 771
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	44 177		32 152
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	73 998		83 422
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 634 155		1 299 407
X.	Adófizetési kötelezettség	60 902		69 277
X./A.	Konszolidálásból adódó (számitott) társasági adóközlönbözet (+/-)	552		520
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	1 573 805		1 230 650
E.	Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok) részére	-37 805		44 424
F.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY (±D.-E.)	1 611 610		1 186 226

Keltetési: 12debrecen, 2020. július 03.

Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zárkörűen Működő Részvénytársaság
4020 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24570250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (1.)
Szlsz.: 10918001-00000046-81740008

a vállalkozás vezetője

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

2019. 12. 31-i

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Debrecen, 2020. július 03.


Szűcs Gyula
elnök-vezérigazgató

Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24670250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (1.)
Számsz.: 10918001-00000046-81740008

TARTALOM

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	3
I.1 A cégcsoport bemutatása	3
I.1.1. Az anyavállalat bemutatása	3
I.1.2. A leányvállalatok bemutatása	4
I.1.3. Közös vezetésű vállalatok bemutatása	8
I.2. A számviteli politika fő vonása, alapelvek	9
I.3. A mérlegértékelési eljárások bemutatása	11
I.4. Az összehasonlíthatóság biztosítása, a lényeges változás minősítése	12
I.5. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet	13
II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	15
II.1. Nem összehasonlítható adatok	15
II.2. A befektetett eszközök változása	15
II.3. A készletek összetétele	18
II.4. A követelések összetétele	19
II.5. Az értékvesztés elszámolása	20
II.6. Az értékpapírok összetétele	21
II.7. A pénzeszközök összetétele	21
II.8. Az aktív időbeli elhatárolások összetétele	21
II.9. A saját tőke összetétele	22
II.10. A céltartalék változása	25
II.11. A hátrasorolt kötelezettségek változása	25
II.12. A hosszú lejáratú kötelezettségek változása	25
II.13. A rövid lejáratú kötelezettségek változása	26
II.14. A passzív időbeli elhatárolások változása	29
II.15. Mérlegen kívüli tételekhez kapcsolódó kiegészítések:	30
III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	31
III.1. A nettó árbevétel alakulása	31
III.2. Költségek bemutatása költségnemenként	31
III.3. Üzemi tevékenység, pénzügyi műveletek	33
III.4. Adóalapot módosító tételek (e Ft)	34
IV. IV.TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ	35

IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók	35
IV.2. Létszám, kereset, jövedelem	37
IV.3. Részesedések	39
IV.4. Egyéb tájékoztató kiegészítések	42
IV. 5 Tájékoztató a tisztségviselőkről	44
V. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS	45

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I.1 A cégcsoport bemutatása

I.1.1. Az anyavállalat bemutatása

2013. 08. 31-én a HUNÉP Universal Zrt-ből kiválással jött létre a SZINORG Universal Vagyongkezelő 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.

A társaság főtevékenysége (2019.12.31): Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése TEÁOR 6820*08

Főbb tevékenységi körök: Vagyongkezelés (holding)
m.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
összetett adminisztratív szolgáltatás
építményüzemeltetés
immateriális javak kölcsönzése
egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
építőipari gép kölcsönzése
személygépjármű kölcsönzése
m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
reklámügynöki tevékenység
mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
építésmérnöki tevékenység
üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
üzletvezetés
számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
ingatlankezelés
ingatlanügynöki tevékenység
saját tulajdonú ingatlan adásvétele
m.n.s. egyéb információs szolgáltatás
egyéb információ-technológiai szolgáltatás
számítógép-üzemeltetés
információ-technológiai szaktanácsadás

Elnök-vezérigazgató: Szűcs Gyula

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

Magyar Kereskedelmi és Iparkamara regisztrációs száma: HA24670250

Az éves beszámoló aláírására jogosult képviselő: Szűcs Gyula elnök-vezérigazgató

A Szinorg Universal Zrt. konszolidált beszámolót készít, a beszámolóhoz kapcsolódó közzétételi kötelezettségét teljesíti, illetve a beszámoló teljes terjedelmében a Társaság székhelyén megtekinthető.

I.1.2. A leányvállalatok bemutatása

A SZINORG Universal Vagyonkezelő Zrt. a 2013-as gazdasági évben – meghívásos tőkeemelés során - 495 M Ft-os tőkeemelést hajtott végre a Hunép Universal Zrt.-ben, amely tulajdonának bejegyzése 2013. december 05-én megtörtént. 2019.10.01-től a részvénytársaság neve megváltozott, **HUNÉP Építőipari Zrt.-re**.

Az anyavállalat tulajdoni részesedése: 97,06 %.

A társaság főtevékenysége: Lakó- és nem lakó épület építése

Főbb tevékenységi körök:

- épületasztalos-ipari termék gyártása
- építési betontermék gyártása
- fűrészarugyártás
- síkfűrésztovábbfeldolgozása
- egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
- bontás
- tetőfedés, tetőszerkezet-építés
- fém szerkezet gyártása
- villanyszerelés
- víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
- egyéb épületgépészeti szerelés
- vakolás
- épületasztalos-szerkezet szerelés
- padló-, falburkolás
- fémfelület-kezelés
- festés, üvegezés
- fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
- egyéb termelési célú termék nagykereskedelme
- épületépítési projekt szervezése
- ingatlanügynöki tevékenység
- ingatlankezelés
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- műszaki vizsgálat, elemzés
- reklámügynöki tevékenység
- építőipari gép kölcsönzése
- általános épületkarítás
- számítógép üzemeltetés
- összetett adminisztratív szolgáltatás
- műanyag építőanyag gyártása

Vezérigazgató :

Bakos Miklós

A HC Építő Kft. 2006-ban alakult **HUNÉP CAPITAL-BAU BERUHÁZÓ ÉS FŐVÁLLALKOZÓ Kft.** néven, cégbírósági bejegyzése 2006. szeptember 22-én történt meg. Az alapító a társaságot elsősorban a Budapest környéki és dunántúli építőipari munkákhoz kapcsolódó mérnökirodai feladatok, valamint építőipari feladatok ellátására

hozta létre. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. A társaság névváltozását 2014. 07. 25-én jegyezte be a cégbíróság.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 91,5%.

A társaság főtevékenysége: lakó- és nem lakóépület építés

Főbb tevékenységi körök: épületasztalos-ipari termék gyártása
építési betontermék gyártása
fém épületelem gyártása
egyéb szerszámgép gyártása
irodabútor gyártása
épületbontás
egyéb épületgépeszeti szerelés
épületasztalos-szerkezet szerelése
egyéb speciális szaképítés m.n.s.
egyéb termelési célú termék nagykereskedelme
épületépítési projekt szervezése
ingatlankezelés
mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás

Ügyvezető:

Szabó Péter

A **HAJDU-ALU Építőipari és Fémszerkezetgyártó 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.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 90%.

A társaság főtevékenysége: fém épületelem gyártása

Főbb tevékenységi körök: fémmegmunkálás
síkküveg tovább feldolgozása
hidegen hajlított acélidom gyártása
fémszerkezet gyártása
fémfelület-kezelés
m.n.s. egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
épületépítési projekt szervezése
egyéb m.n.s. építés
épületasztalos-szerkezet szerelése
lakó- és nem lakó épület építés
út, autópálya építése
bontás
építési terület előkészítése
villanszerelés

Vezérigazgató:

Heim Imre

A **HUNÉP REAL-INVEST Kft.** 2008. május 20-án alakult. A társaság alakulásának célja egy konkrét egészségügyi beruházás létrehozása volt. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. június 04-én jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: lakó- és nem lakó épület építése

Főbb tevékenységi körök: egyéb m.n.s. építés
egyéb speciális szaképítés m.n.s.

Ügyvezető: saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Hegymegi István Sándor

A **Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.** 2015. december 22-én alakult, mint projekt cég a Dóczy lakópark létrehozására. A vállalkozást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2015. december 23-án jegyezte be.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: Épületépítési projekt szervezése

Főbb tevékenységi körök: Saját tulajdonú ingatlanok adásvétele
Összetett adminisztratív szolgáltatás
Személygépjármű kölcsönzése

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

A **HUNÉP INVEST Zrt.** - melynek névváltozása 2014.07.21-én **INVEST UNIVERSAL Ingatlanfejlesztő Zrt.** néven került bejegyzésre a cégbíróságon - 2001. évben alakult. Alakuló közgyűlését 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 kertült bejegyzésre a fenti társaság. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdoni részesedése: 99,8%.

A társaság főtevékenysége: épületépítési projekt szervezése

Főbb tevékenységi körök: saját tulajdonú ingatlan adásvétel
ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
lakó- és nem lakó épület építése
építményüzemeltetés

Vezérigazgató: Hegymegi István Sándor

Az **INVEST SRL-t** (unokavállalatot) 2007.09.21-én jegyezték be a romániai cégbíróságon.

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

A társaság főtevékenysége: Ingatlanfejlesztés

Főbb tevékenységi körök: Épületbontás
Híd, alagút építése
Egyéb speciális szaképítés
Vakolás
Egyéb épületgépészeti szerelés m.n.s.
Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Egyéb befejező építés m.n.s.

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

Bajcsy Invest Kft unokavállalatban is közvetett tulajdoni hányaddal, 59,88%-os részesedéssel rendelkezik a Szinorg Universal Zrt. anyavállalat.

A Társaság anyavállalata az Invest Universal Zrt., melynek részesedése 60% a Bajcsy Invest Kft-ben. A részesedés megszerzése alapítással, 2019. április 23-án történt.

A társaság főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: egyéb m.n.s. építés
egyéb speciális szaképítés m.n.s.
összetett adminisztratív szolgáltatás

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

Az **AUGUSZTA HOTEL Szálloda, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.** az egykori Hunép Invest Rt.-ből kiválással jött létre. A cégbírósági végzés alapján a jogelődnél 2005. december 30-án került bejegyzésre a társaság **HUNÉP AUGUSZTA HOTEL Zrt néven**. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. A társaság névváltozása 2014. 07. 15-én került bejegyzésre a cégbíróságon.

A Szinorg Universal Zrt. tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: szállodai szolgáltatás
üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
egyéb szálláshely szolgáltatás

Vezérigazgató: Gönczi Zsuzsanna

Az **OEC WEST HOSTEL Szálloda, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.** 2008. január 28-án alakult **HUNÉP – OEC WEST HOSTEL SZÁLLODA, IDEGENFORGALMI ÉS SZOLGÁLTATÓ 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.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 99,01%.

A társaság fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: szállodai szolgáltatás
üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
kempingszolgáltatás

Vezérigazgató: Gönczi Zsuzsanna

„MŰSZAKI MÉRNÖKKÉPZÉSÉRT” Képzést Támogató Közhasznú Alapítvány 2010. május 03-án alakult. Az alapítványt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2010. június 07-én jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A közhasznú szervezetekről szóló 1997.évi CLVI. tv. 26.§ c./ pontjában megjelölt közhasznú tevékenységi körökbe tartozik:

tudományos tevékenység, kutatás
nevelés és oktatás,
képesítésfejlesztés,
ismeretterjesztés
az euroatlanti integráció elősegítése

Alapítvány képviselőjére jogosult: Dr. Szűcs Edit

A számviteli törvény rendelkezése értelmében (Szv. tv. 119. § (1).) nem kötelező bevonni a leányvállalatot az éves beszámoló készítésébe, ha

- az összevont éves beszámoló elkészítéséhez szükséges adatokat az adott leányvállalat aránytalanul magas költségek mellett és késedelmesen tudja biztosítani, vagy
- a leányvállalatban lévő részesedést kizárólagosan továbbértékesítési céllal szereztek meg, vagy
- lényeges és tartós jogi korlátozások vagy egyéb körülmények huzamosan akadályozzák az anyavállalatot jogai gyakorlásában, vagy
- az összevont éves beszámoló fordulónapján előtársaságként működik

A számviteli törvény rendelkezése értelmében (Szv. tv. 119. § (2).) nem kell a leányvállalatot bevonni az éves beszámoló készítésébe, ha a beszámoló enélkül is megbízható és valós képet ad az anyavállalat és egyéb leányvállalatai vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.

Az anyavállalat a Szv. tv. 119. § (2) bekezdése értelmében mentesíti a konszolidációs kötelezettség alól a 100%-os tulajdonában lévő, vállalkozási tevékenységet nem folytató „Műszaki Mérnökképzésért” Képzést Támogató Alapítványt, valamint az ugyancsak 95 %-os közvetett tulajdonában lévő Investi Srl.-t., amely vállalkozás az épületépítési projekt szervezési főtevékenység gyakorlását még nem kezdte meg.

1.1.3. Közös vezetésű vállalatok bemutatása

Huxa Logisztikai Fejlesztő Kft.

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2018. 10.09-én jegyezte be. A társaság alakulásának célja az ingatlanfejlesztés területén elsősorban ipari és logisztikai szolgáltatásokkal kapcsolatos beruházások megvalósítása.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 50%

A társaság főtevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: Épületépítési projekt szervezése
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Építményüzemeltetés
Ügyvezetők: Csukás Endre
Hegymegi István Sándor
Lehrreich Mária
Herdon László

A HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.

A társaságot a cégbíróságon 1997.05.13-án jegyezték be.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 50%.

A társaság főtevékenysége: épületépítési projekt szervezése

Főbb tevékenységi körök: mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
lakó- és nem lakó épület építés
Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

A HUN-OFFICE Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. (közös vezetésű vállalat leányvállalata) 2008. január 21-én alakult. 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 Halköz Kft tulajdonosi részesedése: 100%

A társaság fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: saját tulajdonú ingatlan adásvétele
egyéb befejező építés m.n.s.
Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

A **Forest Offices Debrecen Kft.** (közös vezetőségű vállalat közös vezetőségű vállalata) 2017. június 22-én alakult.

A Halköz Kft tulajdonosi részesedése: 40%

Debreceni Ipari Centrum Kft. részesedése 60%

A taggyűlés határozatait nyílt szavazással, a szavazatok $\frac{3}{4}$ -es többségével hozza meg, így a tulajdonosok azonos szavazati aránnyal rendelkeznek.

A társaság fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése
lakó- és nem lakóépület építése

Ügyvezető: Kocsik-Marossy Virág

1.2. A számviteli politika fő vonása, alapelvek

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

A 2019. évi konszolidált mérleg és eredménykimutatás készítésének fordulónapja: 2019.12.31.

A 2019. évi konszolidált beszámoló mérlegkészítés időpontja: 2020.02.20.

A számviteli politikánkban arra törekedünk, 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, az „A” változat tagolása szerint.

A Csoport nem él a számviteli törvényben biztosított valós értékelés lehetőségével és nem alkalmazza a számviteli törvény 57. §-a által a befektetett eszközök meghatározott körére alkalmazható érték helyesbítés lehetőségét.

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 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 visszairással csökkenteni kell.

A konszolidált mérleg nem tartalmazza a Szinorg Zrt., mint Anyavállalat befektetése között nyilvántartott leányvállalatok törzstőkéjét képező részesedést, mert az a tőkekonszolidáció 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 árfolyam nyereség, vagy mint árfolyam veszteség 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 Zrt., mint Anyavállalat Cégbíróságon bejegyzett törzstőkéjének összegével, mivel a leányvállalatok törzstőkéje kiszűrésre kerül.

A tőketartalék csak az Anyavállalat könyveiben kimutatott összeget tartalmazhat.

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

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

A közbenső 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 az anyavállalat 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 konszolidálások során a bevonásra kerülő leányvállalatok, 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 közbeni 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 teljes körűen 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 bevonása az alapításkori, azaz a részesedés megszerzésének időpontjakor –könyvszerinti értéken– határozzuk meg, minden más részesedés esetén a leányvállalatok saját tőkéjének értékelése az első konszolidálásba történő bevonás könyvszerinti értékének módszerével történik.

A leányvállalati konszolidációba történő első bevonáskor tőkekonszolidációs különbözet keletkezhet. Amennyiben az anyavállalatnál kimutatott részesedés könyv szerinti értéke magasabb, mint a számított részesedés értéke, akkor aktív tőkekonszolidációs különbözet keletkezik, melynek leírása ideje öt év. Az értékcsökkenési leírást a bevonás évében 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 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.

- A 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
- Az egységes értékelés elve – a tagvállalatok minden eszközét és forrását egységes értékelési eljárással kell meghatározni
- Az egységes fordulónap elve – az egyes tagvállalatok beszámolóinak is az összevont beszámoló fordulónapjára kell vonatkoznia
- A teljesség elve – biztosítani kell a konszolidálási kör teljességét és a beszámoló tartalmi teljességét
- Folytonosság elve – tartalmi folytonosság 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. Ez 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 (Szv.tv.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.

I.5. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet

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 (Szv.tv.122.§.(3).).

Társaságok 2019. december 31-i konszolidált mérlegfőösszege 18.489.799 e Ft.
Az eszközök és források megoszlására vonatkozó számszerű adatokat foglaltunk össze a következő táblázatban:

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
a./ Eszközök				
Befektetett eszközök	4 206 225	25,51	3 479 304	18,82
Immateriális javak	9 381	0,06	14 784	0,08
Tárgyi eszközök	2 268 388	13,75	3 069 698	16,60
Befektetett pénzügyi eszközök	1 928 456	11,69	394 822	2,14
Forgóeszközök	12 226 605	74,14	14 976 434	81,00
Készletek	2 012 146	12,20	1 725 927	9,33
Követelések	3 492 707	21,18	3 174 055	17,17
Értékpapírok	0	0,00	156 263	0,85
Pénzeszközök	6 721 752	40,76	9 920 189	53,65
Aktív időbeli elhatárolások	58 600	0,36	34 061	0,18
Összesen :	16 491 430	100,00	18 489 799	100,00
b./ Források				
Saját tőke	10 462 413	63,44	11 328 226	61,27
Jegyzett tőke	454 608	2,76	454 608	2,46
Eredménytartalék	3 531 268	21,41	3 269 324	17,68
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00
Korrigált adózott eredmény	1 611 610	9,77	1 186 226	6,42
Leányvállalati saját tőke változása	4 835 060	29,32	6 422 429	34,73
Konszolidáció miatti változás	16 674	0,10	-65 933	-0,36
Külső tagok részesedése	13 193	0,08	61 572	0,33
Céltartalék	77 666	0,47	285 266	1,54
Kötelezettségek	5 484 840	33,26	6 758 906	36,55
Tőkekonszolidációs különbözet	1 277 436	7,75	1 277 436	6,91
Hosszú lejáratú köt.	1 276 165	7,74	753 987	4,08
Rövid lejáratú köt.	2 931 239	17,77	4 727 483	25,57
Passzív időbeli elhat.	466 511	2,83	117 401	0,63
Összesen :	16 491 430	100,00	18 489 799	100,00

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző további mutatókat a IV.1. fejezetben mutatjuk be.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

II.1. Nem összehasonlítható adatok

A 2019-es gazdasági évben nem összehasonlítható adatokat az éves beszámolóban nem szerepeltetünk, nem volt olyan változás, ami miatt az összehasonlíthatóság elve sérülne.

II.2. A befektetett eszközök változása

MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	ÉVKÖZI NÖVEKEDÉS	ÉVKÖZI CSÖKKENÉS	ZÁRÓ ÉRTÉK
	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN
Bruttó érték változása				
I. Immateriális javak összesen:	133 289	13 517	1 325	145 481
111. Alapítás-átszervezés	10 355	1 541	55	11 841
112. Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	32 815	11 519	882	43 452
114. Szellemi termékek	90 119	457	388	90 188
II. Tárgyi eszközök összesen:	4 062 533	6 355 727	5 396 554	5 027 346
12. Ingatlanok	3 052 670	2 174 018	2 314 046	2 912 642
13. Műszaki berendezések és gépek	499 996	265 514	164 516	600 994
14. Egyéb berendezések és gépek	375 695	188 289	189 036	374 948
15. Beruházások (felújítások)	132 993	3 727 905	2 728 956	1 131 942
16. Beruházásokra adott előleg	1 180	6 349	708	6 821

Értékesökkenés változása				
I. Immateriális javak összesen:	123 908	7 657	867	130 698
111. Alapítás-átszervezés	10 327	63	55	10 335
112. Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	23 894	7 126	521	30 499
114. Szellemi termékek	89 687	468	291	89 864
II. Tárgyi eszközök összesen:	1 794 145	288 245	124 741	1 957 649
12. Ingatlanok	1 158 286	169 930	93 376	1 234 840
13. Műszaki berendezések és gépek	334 513	65 681	-3 757	403 951
14. Egyéb berendezések és gépek	301 346	52 599	58 409	295 536
15. Beruházások (felújítások)	0	36	-23 287	23 322
16. Beruházásokra adott előleg	0	0	0	0

Nettó érték				
I. Immateriális javak összesen:	9 381	5 860	458	14 784
111. Alapítás-átszervezés	28	1 478	0	1 506
113. Vagyoni értékű jogok	8 921	4 393	361	12 953
114. Szellemi termékek	432	-11	97	325
II. Tárgyi eszközök összesen:	2 268 387	6 067 481	5 271 813	3 069 697
12. Ingatlanok	1 894 384	2 004 088	2 220 670	1 677 802
13. Műszaki berendezések és gépek	165 483	199 833	168 273	197 043
14. Egyéb berendezések és gépek	74 348	135 691	130 627	79 412
15. Beruházások (felújítások)	132 993	3 727 869	2 752 242	1 108 620
16. Beruházásokra adott előleg	1 180	6 349	708	6 821

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

Megnevezés	Összesen e Ft
Bajcsy Invest Kft.	550 512
Hun-Office Kft.	260 445
Huxa Kft.	238 830
Egyéb	58 833
Összesen:	1 108 620

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Társaság neve	Összesen e Ft
HUNÉP Invest Srl	13
„Műszaki Mérnökképzésért” Képzést Támogató Közhasznú Alapítvány	500
Összesen:	513

A konszolidációba történő bevonás alól mindkét társaság mentesítve.

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:

Megnevezés	Összesen e Ft
Invest Universal Zrt./ Hunép Invest Srl. részére	164 588
Szinorg Universal Zrt./Halköz-Hun Office Kft részére	52 504
Összesen:	217 092

A táblázat a konszolidáció alól mentesített unokavállalat, valamint közös vezetésű vállalkozás részére a konszolidációban részt vevő vállalkozások által tartósan adott kölcsönöket tartalmazza.

Egyéb tartós részesedés:

Társaság neve	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt. részesedése	168 878
Összesen:	168 878

Egyéb tartósan adott kölcsön (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban)

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	4 400
Hajdu-Alu Zrt.	3 939
Összesen:	8 339

II.3. A készletek összetétele

Anyagok (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	169 687
HC Építő Kft.	4 704
Hajdu-Alu Zrt.	9 009
Összesen:	183 400

Befejezetlen termelés és félkész termékek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	231 814
HC Építő Kft.	1 221
Hunép Reál-Invest Kft.	589 006
Hajdu-Alu Zrt.	279 336
Összesen:	1 101 377

Késztermékek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Dóczy Kft.	7 230
Összesen:	7 230

Áruk (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	103 201
Hunép Zrt.	1 872
Forest Offices Kft.	77 772
HC Építő Kft.	30 093
Hunép Reál-Invest Kft.	195 341
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	1 239
Hajdu-Alu Zrt.	1 922
Összesen:	411 440

Készletekre adott előlegek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	20 247
HC Építő Kft.	2 000
Hajdu-Alu Zrt.	233
Összesen:	22 480

II.4. A követelések összetétele

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	186 106
Hunép Zrt.	1 761 805
Augusztai Hotel Zrt.	3 221
OEC-West Hostel Zrt.	3 122
HC Építő Kft.	18 271
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	1 581
Hajdu-Alu Zrt.	389 780
Összesen:	2 363 886

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	141
Hunép Zrt.	597
Összesen:	738

A mérleg sor közös vezetésű vállalkozásokkal szembeni vevőköveteléseket tartalmaz.

Egyéb követelések összetétele

Megnevezés	Összesen e Ft
Letétbe helyezett összeg	238 978
NAV adók egyenlege	188 500
Egyéb adott előlegek, kauciók	111 329
ÁFA technikai számla	106 907
Egyéb rövid lejáratú követelés	101 851
Rövid lejáratú kölcsönök	24 355
Teljesítési garancia visszatartás	19 934
Helyi adók egyenlege	7 533
Konzorciumi elszámolások	3 180
Garanciális visszatartás	2 812
Költségvetési kiutalási igény	2 104
Egyéb pénzügyi elszámolások	1 928
Munkavállalókkal szembeni egyéb követelés	20
Összesen	809 431

II.5. Az értékvesztés elszámolása

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Értékvesztés elszámolása összesen	2 892	100%	4 244	100,00%

Értékvesztés elszámolása csak vevőkövetelések esetén, egyedi értékelés alapján, éven túli lejáratú vevőkövetelések esetén történt. A II.4. fejezetben bemutatott vevőkövetelések az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken szerepelnek.

II.6. Az értékpapírok összetétele

Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	156 263
Összesen:	156 263

II.7. A pénzeszközök összetétele

(a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Cég	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	5 807 142
Hunép Zrt.	2 077 955
Invest Universal Zrt.	550
Halköz Kft.	1 934
Hun-Office Kft.	2 611
Forest Offices Kft.	475 057
Augusztai Hotel Zrt.	61 457
OEC-West Hostel Zrt.	41 844
HC Építő Kft.	606 769
Hunép Reál Invest Kft.	557 212
Bajcsy Invest Kft.	4 158
Huxa Kft.	2 816
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	9 692
Hajdu-Alu Zrt.	270 992
Összesen:	9 920 189

II.8. Az aktív időbeli elhatárolások összetétele

Az aktív időbeli elhatárolások számviteli elszámolásokban történő rögzítése a számviteli törvényben rögzített alapelvek - főként az összemérés elvének - szem előtt tartásával történt.

Az időbeli elhatárolások összetételének változása:

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Bevételek aktív elhatárolása	27 896	47,60%	5 502	16,16%
Árbevétel	4 558	7,78%	4 185	12,29%
Kamatok	378	0,65%	1 317	3,87%
Kártérítés, engedmény, késedelmi kamat	11 713	19,99%	0	0,00%
Közüzemi díjak	1 010	1,72%	0	0,00%
Anyag értékesítés		0,00%	0	0,00%
Egyéb bevétel	10 237	17,47%	0	0,00%
Költségek aktív elhatárolása	30 704	52,40%	28 559	83,84%
Előfizetési díj	3 336	5,69%	1 803	5,29%
Bérleti díj, fenntartási költség	3 399	5,80%	3 359	9,86%
Biztosítás	16 579	28,29%	13 944	40,94%
Bankgarancia, egyéb garancia	4 870	8,31%	7 195	21,12%
Tagdíj	0	0,00%	143	0,42%
Egyéb szolgáltatás	2 520	4,30%	2 114	6,21%
Halasztott ráfordítások	0	0,00%	0	0,00%
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS ÖSSZESEN	58 600	100,00%	34 061	100,00%

II.9. A saját tőke összetétele

A jegyzett tőke értéke 454.608 e Ft (Szinorg Universal Zrt.)

A jegyzett tőke csak az anyavállalat által jegyzett tőkét tartalmazza.

Tőketartalék:

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Tőketartalék	0	100,00	0	100,00

Eredménytartalék:

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
	eFt	eFt
Anyavállalat eredménytartaléka a konszolidálást követően	3 531 268	3 269 324

Lekötött tartalék:

Az anyavállalat sem tárgyévben, sem a megelőző üzleti évben nem mutatott ki könyveiben lekötött tartalékot.

Leányvállalati saját tőke változás:

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
	eFt	eFt
Leányvállalati saját tőke változás	4 835 060	6 422 429

A leányvállalati saját tőke változás értéke tartalmazza az első konszolidálás során megállapított aktív tőkekonszolidációs különbözetek előző években elszámolt értécsökkenését, valamint a konszolidációba bevont társaságoknál az előző években jóváhagyott fizetett osztalékot is, azaz a leányvállalatok első bevonásuk óta mekkora összeggel járultak hozzá a vállalatcsoport vagyonához.

Korrigált adózott eredmény: 1.186.226 e Ft. A közgyűlés a konszolidált beszámolóban osztalékról nem dönthet. A vállalatcsoport konszolidált (összevont) adózott eredménye a 2019-es üzleti évben 1 230 650 e Ft volt, amelyből a külső tagok (más) tulajdonosok 44 424 e Ft összeggel részesedtek.

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

A Szv.tv. 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 közbeső eredmény különbözetéből - kell az összevont (konszolidált) mérlegben (a változás előjelének megfelelően) szerepeltetni.

Külső tulajdonosok részesedése a tárgyévi eredményből:

Megnevezés	Külső tagok, más tulajdonos részesedése (%)	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése (eFt)
Hunép Zrt	2,94	31.959
INVEST UNIVERSAL Zrt	0,20	7
OEC-WEST HOSTEL Zrt	0,99	276
HC Építő	8,50	16.933
Hajdu-Alu Zrt.	10,00	-5.196
Bajcsy Invest Kft.	40,00	445
Összesen		44.424

Közbenső eredménykülönbözöt (a konszolidációba bevont tagvállalatok szerinti megbontásban)

Megnevezés (Átadó/Átvevő)	Közbenső eredménykül.
Szinorg Universal Zrt / Hajdú Alu Zrt	-13.511
Hunép Zrt/ Hajdú Alu Zrt	-6.358
Hunép Zrt/ HC Építő Kft	-12
Hunép Zrt/Oec-West HostelZrt	-2
Hunép Zrt/Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft	-518
Hunép Zrt/Augusztai Hotel Zrt	-3
Hunép Zrt/ Szinorg Universal Zrt	-40.085
Társasági adó	-5.444
Összesen	-65.933

A közbenső eredmény különbségek főként csoporton belül értékesített ingatlanokhoz, valamint műszaki gépek, berendezésekhez kapcsolódnak.

Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése

A külső tagok (más tulajdonosok) részesedése 61 572 e Ft. A konszolidációba teljeskörűen bevont leányvállalatok közül a HUNÉP Zrt, az INVEST UNIVERSAL Zrt, az OEC WEST HOSTEL Zrt., a Bajcsy Invest Kft, a HC Építő Kft és a Hajdu-Alu Zrt. esetében külső tagok is rendelkeznek részesedéssel, amelyet a saját tőkén belül elkülönítetten mutatunk ki. A HC Építő Kft-ben a külső tagok részesedése az előző évi 10%-ról 8,5%-ra csökkent, a Hajdu Alu Zrt-nél 2019-től van külső tag, a Bajcsy Invest Kft pedig a konszolidációs körbe 2019-től bevont –közvetett 40%-os külső részesedéssel rendelkező - unokavállalat.

Megnevezés	Külső tag, más tulajdonos részesedése (%)
Hunép Zrt	2,94
INVEST UNIVERSAL Zrt	0,20
OEC-WEST HOSTEL Zrt	0,99
HC Építő Kft.	8,50
Hajdu-Alu Zrt.	10,00
Bajcsy Invest Kft.	40,00
Összesen	

II.10. A céltartalék változása

Céltartalékok

A céltartalékok értéke 285.266 e Ft, amely a csoporthoz tartozó építőipari tevékenységet folytató vállalatok garanciális kötelezettségéhez kapcsolódó céltartalék.

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Céltartalékok garanciális kötelezettségekre	77 666	100,00%	285 266	100,00%
Céltartalékok a jövőbeni költségekre	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb céltartalék	0	00,00%	0	0,00%
Céltartalékok összesen	77 666	100,00%	285 266	100,00%

II.11. A hátrasorolt kötelezettségek változása

Passzív tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból

A leányvállalati passzív tőkekonszolidációs különbözet értéke 1.277.436 e Ft. Az összeg túlnyomó része a HUNÉP Zrt 2013-ban –tőkeemelés során– vásárolt részvényei bekerülési értéke, a 2014. évi saját tőke változás, valamint a 2015. és 2016. évben visszavásárolt saját részvény és az először bevonásra kerülő leányvállalatok fordulónapi saját tőke összege közti különbözet. A fennmaradó rész az AUGUSZTA HOTEL Zrt részvényei megszerzési értéke és a megszerzési nyilvántartási érték –átalakulás során, kiválással létrejött vállalkozás-különbözete (50 000 eFt).

Megnevezés	Megszerzett részesedés névértéke (eFt)	Megszerzett részesedés bekerülési értéke (eFt)	Halmazódás kiszűrése (eFt)
AUGUSZTA HOTEL Zrt / kiválással létrejött Zrt	50 000	0	50 000
Hunép Zrt	1 722 464	495 028	1 227 436
Összesen			1 277 436

II.12. A hosszú lejáratú kötelezettségek változása

Egyéb hosszú lejáratú hitelek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	1 357
Összesen:	1 357

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	560 837
HC Építő Kft.	147 657
Hajdu-Alu Zrt.	44 127
Huxa Kft.	9
Összesen:	752 630

II.13. A rövid lejáratú kötelezettségek változása

Rövid lejáratú hitelek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	84
Összesen:	84

Vevőktől kapott előleg (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	88
Hunép Zrt.	63 474
Augusztai Hotel Zrt.	98 392
OEC-West Hostel Zrt.	7 548
HC Építő Kft.	20 201
Hunép Reál Invest Kft.	1 119 878
Hajdu-Alu Zrt.	76 583
Összesen:	1 386 164

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	6 551
Hunép Zrt.	1 501 519
Invest Universal Zrt.	133
Halköz Kft.	67
Hun-Office Kft.	13
Forest Offices Kft.	1 507
Augusztai Hotel Zrt.	23 067
OEC-West Hostel Zrt.	6 210
HC Építő Kft.	73 507
Hunép Reál Invest Kft.	148
Bajcsy Invest Kft.	55 036
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	458
Hajdu-Alu Zrt.	247 951
Összesen:	1 916 167

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Cég	Összesen e Ft
Forest Offices Kft. (közös vezetésű)	82
Összesen:	82

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség összege: 1.419.542 eFt, melynek összetétele a következő:

Megnevezés	Összesen e Ft
Garancia visszatartás elszámolás	870 753
Kivitelezési munkához kapcsolódó rövid lejáratú kötelezettség	330 521
NAV adófolyószámla egyenlege	78 024
Jövedelem elszámolási számla	57 970
Jótéjesítési garancia visszatartás	24 109
Kapott foglaló	20 007
Konzorciumi elszámolás	18 600
Következő időszaki ÁFA	9 237
Függő kötelezettségek	5 776
Helyi adó	4 298
Osztalék	153
Munkavállalói levonás, letiltás	95
Összesen	1 419 542

Konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettség (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés (Átadó/Átvevő)	Összesen e Ft
Hunép Zrt. / HC Kft.	1
Hunép Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	572
Hunép Zrt. / Szinorg Zrt.	3 608
Hunép Zrt. / Dóczy Kft.	47
Szinorg Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	1 216
Összesen:	5 444

II.14. A passzív időbeli elhatárolások változása

A passzív időbeli elhatárolások számviteli elszámolásokban történő rögzítése a számviteli törvényben rögzített alapelvek - főként az összemérés elvének - szem előtt tartásával történt.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Bevételek passzív elhatárolása	123 005	26,37%	66 360	56,52%
Árbevétel	123 005	26,37%	66 360	56,52%
Költségek, ráfordítások passzív elhatárolása	295 397	63,32%	46 317	39,45%
Bankköltség, bankgarancia	1 290	0,28%	1 096	0,93%
Könyvvizsgálat	3 200	0,69%	3 880	3,30%
Tanácsadás, megbízási díj, ügyvédi munkadíj	124	0,03%	2 452	2,09%
Bérleti díj, fenntartási költség	4 121	0,88%	0	0,00%
Személyi jellegű költségek	109	0,02%	278	0,24%
Közüzem díj	23 552	5,05%	8 765	7,47%
Reklám		0,00%	16 691	14,22%
Kamatok	375	0,08%	0	0,00%
Illeték	1 138	0,24%	0	0,00%
Őrzési díj	10 524	2,26%	0	0,00%
Biztosítás		0,00%	4	0,00%
Gépkocsi használat	634	0,14%	803	0,68%
Transzferár tanácsadás	1 730	0,37%	1 840	1,57%
Garanciális ügyintézés díja	408	0,09%	885	0,75%
Karbantartás	2 013	0,43%	58	0,05%
Nem számlázott teljesítés	187 171	40,12%	4 500	3,83%
Anyag	40 753	8,74%	0	0,00%
Jogi szolgáltatás	250	0,05%	0	0,00%
Műszaki megbízási díj	800	0,17%	0	0,00%
Takarítás	6 836	1,47%	675	0,57%
Internet	102	0,02%	0	0,00%
Informatikai szolgáltatás	105	0,02%	0	0,00%
Hulladékszállítás	2 512	0,54%	0	0,00%
Kártérítés	9	0,00%	0	0,00%
Egyéb szolgáltatás	7 641	1,64%	3 849	3,28%
Halasztott bevételek	48 109	10,31%	4 724	4,02%
ÉÁOP-1.1.1/D-11-2011-0021 támogatás	8 228	1,76%	0	0,00%
ÉÁOP-1.1.1/D-11-159 FL támogatás	29 617	6,35%	0	0,00%
KEOP-4.2.0/A/11-2011-0588 támogatás	10 264	2,20%	4 724	4,02%
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS ÖSSZESEN	466 511	100,00%	117 401	100,00%

II.15. Mérlegen kívüli tételekhez kapcsolódó kiegészítések:**Jelzálog teher**

A cégcsoport nem rendelkezik jelzálogteherrel sem a megelőző üzleti évben, sem a 2019-es üzleti évben.

Bankgarancia bemutatása

Vállalkozásaink a megpályázott, illetve elnyert közbeszerzési pályázatok biztosítéka miatt jelentős garanciális kerettel rendelkeznek.

Társaságaink részére az MKB Bank Zrt, K&H Bank Zrt, OTP Bank Nyrt, és az UniCredit Bank Hungary Zrt nyújt bankgaranciát.

A 2019.12.31-én fennálló garancia állomány lejárat szerinti bontásban a következő

Adott bankgaranciák

Lejárat éve	Garancia összege (e Ft)
2020	659 476
2021	169 505
2022	316 719
2023	172 548
2028	64 577
Összesen:	1 382 825

Kapott bankgaranciák

Lejárat éve	Garancia összege (e Ft)
2020	72 670
2021	50 545
2022	10 438
2023	48 612
2024	123 415
2025	2 381
Összesen	308 061

Lejárat éve	Garancia összege (EUR)
2021	3 706,25
Összesen:	3 706,25

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

III.1. A nettó árbevétel alakulása

Megnevezés	2018.12.31 e Ft	2019.12.31 e Ft	Változás (%) 2018=100%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	18 645 051	99,89
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
Értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevételek összesen	18 666 133	18 645 051	99,89

III.2. Költségek bemutatása költségnemenként

A költségek költségnemenkénti részletezése

(adatok ezer Ft-ban, illetve a bruttó termelési érték százalékában (%))

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31		Változás
	Összeg e Ft	Összetétel %	Összeg e Ft	Összetétel %	2018=100% %
Saját termelésű készletek állományváltozása	-732 685	-3,93	-149 078	-0,80	20,35
Saját előállítású készletek állományváltozása	1 485	0,01	1 088	0,01	73,27
Aktivált saját teljesítmények	-731 200	-3,92	-147 990	-0,79	20,24
Anyagköltség	3 247 095	17	4 162 308	22	128
Igénybevett szolgáltatások értéke	11 129 504	59,62	10 868 503	58,29	97,65
Egyéb szolgáltatások értéke	95 077	0,51	107 560	0,58	113,13
Eladott áruk beszerzési értéke	466 331	2,50	376 234	2,02	80,68
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 253	0,18	26 990	0,14	81,17
Anyagjellegű ráfordítás összesen	14 971 260	80,21	15 541 595	83,36	103,81
Béreköltség	760 148	4,07	937 727	5,03	123,36
Személyi jellegű egyéb kifizetések	166 919	0,89	150 014	0,80	89,87
Bérfárulék	179 682	0,96	200 620	1,08	111,65
Személyi jellegű ráfordítás összesen:	1 106 749	5,93	1 288 361	6,92	116,41
Értécsökkenési leírás	260 318	1,39	269 193	1,44	103,41
Össz.tev.költség +/- aktivált saját telj.értéke	16 338 327	87,53	17 099 149	91,71	104,66
Értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	100,00	18 645 051	100,00	99,89

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31		Változás
	Összeg	Összetétel	Összeg	Összetétel	2018=100%
	(eFt)	(%)	(eFt)	(%)	(%)
Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	15 199 964	81,43	15 371 736	82,44	101,13
Eladott áruk beszerzési értéke		0,00	376 234	2,02	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 253	0,18	26 990	0,14	81,17
Értékesítés közvetlen költségei	15 233 217	81,61	15 774 960	84,61	103,56
Értékesítési, forgalmazási költségek		0,00		0,00	0
Igazgatási költségek	1 307 011	7,00	1 363 714	7,31	104,34
Egyéb általános költségek	62 968	0,34	108 465	0,58	172,25
Értékesítés közvetett költségei	1 307 011	7,00	1 363 714	7,31	104,34
Értékesítés összes költsége	16 540 228	88,61	17 138 674	91,92	103,62
Értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	100,00	18 645 051	100,00	99,89

III.3. Üzemi tevékenység, pénzügyi műveletek

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	100,00	18 645 051	100,00
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 560 157	8,36	1 215 985	6,52
Pénzügyi műveletek bevételei	118 175	-	115 574	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	44 177	-	32 152	-
Pénzügyi műveletek eredménye	73 998	0,4	83 422	0,45
Adózás előtti eredmény	1 634 155	8,75	1 299 407	6,96

A SZINORG csoport három építőipari tevékenységet folytató vállalkozása (a HUNÉP Zrt, a HC Építő Kft. és a Hajdu-Alu Zrt.) kiemelkedő forgalommal zárta a 2019-es évet. A cégcsoport összesített 20,4 Mrd Ft-os nettó árbevételének csupán 8,47 %-a realizálódott a cégcsoporton belül. Ezen halmozódás kiszűrése után is kiemelkedő, közel 18,6 Mrd Ft-os konszolidált éves nettó árbevétellel zártuk az évet.

Az egyéb bevételek és ráfordítások alakulását a cégcsoport tagjai által fizetett adók, a Forest Offices Debrecen Kft. ingatlanértékesítésének és céltartalékszámolásának eredményhatása, valamint a támogatások értéke befolyásolta.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulásában a 2019-es évben a kapott kamatok és egyéb pénzügyi bevételek, valamint a hosszú távú ingatlanüzemeltetéssel foglalkozó leánycégek által fizetett kamatok és a devizahitelek árfolyamváltozása játszott meghatározó szerepet.

III.4. Adóalapot módosító tételek (e Ft)

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

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

Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés (Átadó/Átvevő)	Összesen e Ft
Hunép Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	147
Hunép Zrt. / Szinorg Zrt.	305
Hunép Zrt. / Dóczy Kft.	18
Szinorg Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	50
Összesen:	520

Megnevezés	Egyedi értékek eFt	Halmazódás kiszűrése AV és LV eFt	Halmazódás kiszűrése/ Más (külső) tulajdonosok eFt	Közbenső eredménykülönbözet tévi és társasági adókül. eFt	Konszolidált értékek eFt
Adózott eredmény	2 607 620	-1 383 274		6 304	1 230 650
Korrigált adózott eredmény	2 607 620	-1 383 274	-44 424	6 304	1 186 226

Az adózott eredmény az anyavállalat által realizált, valamint a leányvállalatokból a külső (más) tulajdonosokra jutó adózott eredményt foglalja magában. Összességében megállapítható, hogy a társaság konszolidált adózott eredménye 1.230.650 e Ft, ami 1.383.274 e Ft-tal kevesebb, mint a konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóiban szereplő adózott eredmény, azaz 2.607.620 e Ft, illetve a közbenső eredménykülönbözethez kapcsolódó tárgy évi értékcsökkenés és a konszolidálásból adódó

társasági adókülönbözet is korrigálásra kerül (+ 6 304 eFt). A más/külső tulajdonosok részesedése az adózott eredmény halmozódásának kiszűréséből 44.424 e Ft. A Csoport konszolidált korrigált adózott eredménye a 2019-es üzleti évben 1.186.226 e Ft.

IV.TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók

A 2019-es gazdálkodási év fontosabb - az éves beszámolóban és jelen kiegészítő melléklet korábbi fejezeteiben részletesen bemutatott - értékeit, illetve az azokból származtatható mutatóit a teljesség igénye nélkül az alábbiak szemléltetik:

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	MÉRLEG HIVATKOZÁS	2018.12.31	2019.12.31
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B}{F.III.}$	4,17	3,17
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.} + \text{követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B.IV. + B.III. + B.II.}{F.III.}$	3,48	2,80
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B.IV. + B.III.}{F.III.}$	2,29	2,13
Nettó működő tőke	$\text{Forgóeszk.} - \text{Rövid lejáratú köt.}$	$B - F.III.$	9 295 366 eFt	10 248 951 eFt
Vevőkintlevőség napokban	$\frac{\text{Záró vevőállomány}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	$\frac{B.II.1.}{Er.I./365}$	43,70	46,28
Készletállomány napokban	$\frac{\text{Készletek}}{\text{Átlagos napi közvetlen ktg.}}$	$\frac{B.I.}{Er."B".II/365}$	46,78	39,93

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2018. év	2019. év
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszközök}}$	25,51%	18,82%
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{Forgóeszk.} + \text{akt.id.elhat}}{\text{Összes eszköz}}$	74,49%	81,18%
Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	63,44%	61,27%
Eladósodottsági mutató	$\frac{\text{Összes kötelezettség}}{\text{Saját tőke}}$	52,42%	59,66%
Saját tőke növekedési mutatója	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	2301,41%	2491,87%

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	1 560 157	1 215 985
Pénzügyi műveletek eredménye	73 998	83 422
Adózás előtti eredmény összesen	1 634 155	1 299 407
Adózott eredmény	1 573 805	1 230 650

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	MÉRLEG HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye	Er. A	8,36%	6,52%
	Értékesítés nettó árbevétele	Er. I.		
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény	Er. F	15,04%	10,86%
	Saját tőke	D.		
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény	Er. F	9,54%	6,66%
	Teljes eszközállomány	A+B+C		

IV.2. Létszám, kereset, jövedelem

2019-ben a foglalkoztatott munkavállalók létszámára és a kifizetett kereset összegére vonatkozó konszolidált adatokat foglaltunk össze az alábbi táblázatban:

	2018.12.31	2019.12.31
Létszámadatok (fő)		
Teljes munkaidős fizikai	20,02	19,9
Teljes munkaidős nem fizikai	130,42	141,29
Teljes munkaidős összesen	150,44	161,19
Nyugdíjas fizikai	0	0
Nyugdíjas nem fizikai	0	0
Részmunkaidős fizikai	1,94	3,28
Részmunkaidős nem fizikai	19,66	17,37
Részmunkaidős összesen	21,6	20,65
Összes foglalkoztatott	172,04	181,84
Szaktanulók	0	0
Redukált létszám	164,41	171,83
Bérek (e Ft)		
Teljes munkaidős fizikai	58 640	68 641
Teljes munkaidős nem fizikai	545 439	745 593
Teljes munkaidős összesen	604 079	814 234
Nyugdíjas fizikai	0	0
Nyugdíjas nem fizikai	0	0
Részmunkaidős fizikai	1 967	4 090
Részmunkaidős nem fizikai	113 589	108 280
Részmunkaidős összesen	115 556	112 370
Állományon kívüli	15 427	9 249
Szaktanulók	0	0
Összesen	735 062	935 853
Átlagkereset (eFt/fő)		
Teljes munkaidős fizikai	2 929	3 449
Teljes munkaidős nem fizikai	4 182	5 277
Teljes munkaidős összesen	4 015	5 051
Részmunkaidős fizikai	1 013	1 247
Részmunkaidős nem fizikai	5 778	6 233
<i>Részmunkaidős összesen</i>	<i>5 350</i>	<i>5 441</i>
Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)		
Kölcsönzött teljes munkaidős fizikai		0
Teljes munkaidős fizikai	12 868	11 633
Teljes munkaidős nem fizikai	135 756	129 382
Részmunkaidős fizikai	1 180	975
Részmunkaidős nem fizikai	9 513	7 963
Nyugdíjas fizikai		0
Nyugdíjas nem fizikai		0
Állományon kívüli		0
Összesen	159 317	149 953

A személyi jellegű egyéb kifizetések lényegesebb összetevői:

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

IV.3. Részesedések**A konszolidálási körbe tartozó leányvállalatok:**

HUNÉP Zrt-ben 495.028 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 97,06%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 1.600.581 e Ft

Jegyzett tőke: 510.000 e Ft

Tőketartalék: 192.164 e Ft

Eredménytartalék: 252.077 e Ft

Lekötött tartalék: 66.441 e Ft

Adózott eredmény: 579.899 e Ft

INVEST Universal Zrt-ben 49.900 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 99,8%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 116.160 e Ft

Jegyzett tőke: 50.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -19.395 e Ft

Lekötött tartalék: 19.395 e Ft

Adózott eredmény: 66.160 e Ft

Augusta Hotel Zrt-ben 50.000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4028 Debrecen, Kassai út 26.

Saját tőke: 656.121 e Ft

Jegyzett tőke: 50.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 576.011 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 30.110 e Ft

HC Építő Kft-ben 2.745 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 91,5%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 1094 Budapest, Bokréta u.19.

Saját tőke: 586.911 e Ft

Jegyzett tőke: 3.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 397.925 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 185.986 e Ft

OEC-West Hostel Zrt-ben 10.100 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 99,01%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4028 Debrecen, Kassai út 26.

Saját tőke: 381.211 e Ft

Jegyzett tőke: 10.100 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 346.493 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 24.618 e Ft

HUNÉP REAL-INVEST KFT-ben 250.000 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 242.280 e Ft

Jegyzett tőke: 250.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -2.671 e Ft

Lekötött tartalék: 2.671 e Ft

Adózott eredmény: -7.720 e Ft

Hajdu-Alu Zrt-ben 18.000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 90%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhíd u. 14.

Saját tőke: 757.761 e Ft

Jegyzett tőke: 20.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 280.782 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 456.979 e Ft

DÓCZY INGATLANFEJLESZTŐ Kft-ben 5.000 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 127.829 e Ft

Jegyzett tőke: 5.000 e Ft

Jegyzett, de még be nem fizetett tőke: -

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 132.021 e Ft

Lekötött tartalék: 21 e Ft

Adózott eredmény: -9.213 e Ft

A Bajcsy Invest Kft. tulajdonosa az Invest Universal Zrt. 60%-ban és a Priorg-Management Zrt. 40 %-ban, így a Szinorg Universal Zrt. közvetetten 59,88%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik a Bajcsy Invest Kft-ben.

Székhelye: 4032 Debrecen, Doberdó u. 18/A

Saját tőke: 5.543 e Ft

*

Jegyzett tőke: 5.000 e Ft
 Tőketartalék: -
 Eredménytartalék: -
 Lekötött tartalék: -
 Adózott eredmény: 543 e Ft

A konszolidálási kötelezettség alól mentesített leányvállalatok:

„MŰSZAKI MÉRNÖKKÉPZÉSÉRT” képzést Támogató Közhasznú Alapítványban
 500 e Ft-os induló tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.
 Székhelye: 4032 Debrecen, Ótemető u. 2-4.
 Saját tőke: -2.456 e Ft
 Induló tőke / Jegyzett tőke: 500 e Ft
 Tőketartalék: -
 Tőkeváltozás / eredmény: -441 e Ft
 Lekötött tartalék: -
 Tárgyévi eredmény alaptevékenységből: -2.515 e Ft

Az **INVEST SRL**-ben 190 lej törzstőkével rendelkezik az Invest Universal Zrt, ami 95% tulajdoni hányadot jelent.
 Székhelye: Nagyvárád, Piscului utca 10/A, Bihar megye
 Saját tőke: -874.439 lej
 Jegyzett tőke: 200 lej
 Átértékelési tartalék: 518.943 lej
 Áthozott veszteség: -1.298.705 lej
 Folyóév vesztesége: -94.877 lej

Közös vezetésű vállalatok

A konszolidálásba kvóta szerint bevont közös vezetésű vállalatok:

HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft-ben 1.500 e Ft-os törzstőkével rendelkezik az anyavállalat, ami 50%-os tulajdoni hányadot jelent.
 Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
 Saját tőke: -1.813 e Ft
 Jegyzett tőke: 3.000 e Ft
 Tőketartalék: -
 Eredménytartalék: 17.068 e Ft
 Lekötött tartalék: -
 Adózott eredmény: -21.881 e Ft

HUN-OFFICE Kft. (Unokavállalat: a HALKÖZ Kft. 100%-os tulajdonában álló leányvállalat, melyben az anyavállalat 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik)
 Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
 Saját tőke: 534.976 e Ft
 Jegyzett tőke: 20.000 e Ft

Tőketartalék: -
Eredménytartalék: 359.320 e Ft
Lekötött tartalék: 160.514 e Ft
Adózott eredmény: -4.858 e Ft

Huxa Logisztikai Fejlesztő Kft.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 50%
Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Saját tőke: 250.012 e Ft
Jegyzett tőke: 250.000 e Ft
Tőketartalék: -
Eredménytartalék: -205 e Ft
Lekötött tartalék: -
Adózott eredmény: 217 e Ft

A **Forest Offices Debrecen Kft.**, melyben a Szinorg Zrt. 50%-os tulajdonában álló Halköz Kft 40%-os részesedést szerzett 2017. évben. Az anyavállalat közvetett részesedése 20%.

A Halköz Kft tulajdonosi részesedése: 40%
Székhelye: 4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 2. ajtó
Saját tőke: 2.143.275 e Ft
Jegyzett tőke: 500.000 e Ft
Tőketartalék: 1.500.000 e Ft
Eredménytartalék: -77.945 e Ft
Lekötött tartalék: -
Adózott eredmény: 221.220 e Ft

IV.4. Egyéb tájékoztató kiegészítések**Könyvvizsgálat**

A Szinorg Universal Zrt. könyvvizsgálatra kötelezett.
A konszolidációs körbe bevont társaságok, valamint a konszolidációs éves beszámoló könyvvizsgálója:

FAIR-CONTROL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft
4027 Debrecen, Szabó Lőrinc u.33.
Engedély szám: 000543

A könyvvizsgálatért felelős:

dr Ertseyné dr Tóth Mária bejegyzett könyvvizsgáló
1014 Budapest, I.ker. Úri u. 34.sz. I.em.3.a.
Engedély száma: 002 622

2019. évben a tárgyévi üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 1.000 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: Nagy Brigitta, számviteli vezető
Születési hely, idő: Debrecen, 1980. 08. 11.
Anyja neve: Simon Magdolna
Levelezési címe: 4031 Debrecen, Derék utca 44. X/32
Regisztrációs száma: 198529

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 cégesoport tevékenysége során betartja a környezetvédelmi előírásokat, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó EU szabályokat.

Tájékoztató a veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok készletváltozásáról, a vonatkozó jogszabályok szerinti osztályozás alapján (eFt)

Megnevezés	Nytitó			Növekedés			Csökkenés			Záró		
	Összesen			Összesen			Összesen			Összesen		
	Mennyiség db	Mennyiség Kg	Érték eft-ban	Mennyiség db	Érték eft-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték eft-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték eft-ban	
Beton, téglacserép				1 303	0	-897	1 303	0	-897	0	0	0
PE színes fólia				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acél				14	0	0	14	0	0	0	0	0
Kevert építési törmelék				772	0	0	772	0	0	0	0	0
Kommunális hulladék				11	0	-184	11	0	-184	0	0	0
Veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Papír és karton csomagolási hulladék				6	0	11	6	0	11	0	0	0
Egyéb település hulladék				8	0	0	8	0	0	0	0	0
Elektronikai eszközök				1	0	0	1	0	0	0	0	0
Vas és acél hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műanyag hulladék				8	0	400	8	0	400	0	0	0
Műanyag csomagolási hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szennyezett törlőkendő				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beton				300	0	0	300	0	0	0	0	0
Vegyes vaslemez hulladék				47	0	2 328	47	0	2 328	0	0	0
Alumínium				4	0	772	4	0	772	0	0	0
Bitumen keverék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lom hulladék				563	0	-2 449	563	0	-2 449	0	0	0
Üveg hulladék				2	0	-30	2	0	-30	0	0	0
Szigetelő anyagok				46	0	0	46	0	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	3 084	0	-50	3 084	0	-50	0	0	0

IV. 5 Tájékoztatás a tisztségviselőkről

A Szinorg Universal Zrt-nél a tisztségviselők sem tiszteletdíjat, sem egyéb juttatást nem kaptak; az üzleti év során a konszolidációs körbe vont vállalkozások felügyelő bizottsági tagjai összesen 2.300 e Ft tiszteletdíjban részesültek.

V. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

	Megnevezés	Bázis	Tény
I.	Működési cash-flow (1-13.sorok)	2 139 658	906 074
1.a	Adózás előtti eredmény	2 617 946	1 299 407
	ebből működésre kapott, pénzügyileg rend. támogatás	0	0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-930 322	-1 040 529
1.	Adózás előtti eredmény	1 687 624	258 878
2.	Elszámolt amortizáció	258 330	269 193
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	33 881	-14 868
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-67 996	207 600
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-9 773	-262 784
6.	Szállítói kötelezettség változása	-174 768	87 384
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-1 782 640	-60 551
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	242 120	-383 913
9.	Vevőkövetelés változása	403 891	-144 868
	Vevőkövetelések értékvesztése	0	0
10.	Forgóeszközök (vevők és pénzeszközök nélkül) változása	2 733 559	1 034 642
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-43 788	45 112
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-60 782	-85 774
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-1 080 000	-43 978
II.	Befektetési cash-flow (14-16.sorok)	626 186	3 529 767
14.	Befektetett eszközök beszerzése		258 177
15.	Befektetett eszközök eladása	14 487	2 314 304
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs.és elh.bankbet.törl.megszüntetése, beváltása	-151 754	802 352
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs.és elh.bankbet.	4 727	154 935
18.	Kapott osztalék	956 059	0
III.	Finanszírozási cash-flow (19-26.sorok)	-91 863	-1 241 205
19.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	-3 802	374 575
20.	Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
21.	Hitelfelvétel	235 000	879 582
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	6 010	2 671
23.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0	0
24.	Kötvényvisszafizetés	0	0
25.	Hiteltörlesztés, - visszafizetés	-224 010	-2 303 815
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-105 061	-194 217
IV.	Pénzeszközök változása (I.+II.+III.)	2 673 981	3 194 637
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése	-646	3 800
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változás (IV.+27.sor)	2 673 335	3 198 437

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Szinorg Universal Vagyonkezelő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36

Cégjegyzékszám: 09-10-000503

Statisztikai számjel: 24670250-6820-114-09

részvényeseinek

a Csoport összevont (konszolidált) éves beszámolójáról

Vélemény

Elvégeztük a Szinorg Universal Vagyonkezelő Zrt., cégjegyzékszám 09-10-000503 és leányvállalatai (együtt "a Csoport") 2019. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített összevont (konszolidált) mérlegből –melyben az eszközök és források egyező végösszege 18 489 799 E Ft, a saját tőke összege 11 328 226 E Ft, a korrigált adózott eredmény 1 186 226 E Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2019. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az összevont (konszolidált) éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az összevont (konszolidált) éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Független könyvvizsgálói jelentés a Szinorg Universal Vagyongkezelő Zrt. részvényeseinek a Csoport összevont (konszolidált) éves beszámolójáról üzleti év: 2019.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2019. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2019. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összevont (konszolidált) éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott összevont (konszolidált) éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

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

*Független könyvvizsgálói jelentés a Szinorg Universal Vagyongkezelő Zrt. részvényeseinek
a Csoport összevont (konszolidált) éves beszámolójáról
üzleti év: 2019.*

könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összevont (konszolidált) éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az összevont (konszolidált) éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Debrecen, 2020. július 23.

Dr. Ertseyne dr. Tóth Mária
ügyvezető igazgató
Fair-Control Kft
4027 Debrecen, Szabó Lőrinc u. 33.
nyilvántartási szám: 000543

dr. Ertseyne dr. Tóth Mária
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 002622