

12278648-6820-113-01
Statistikai számjel

01-09-663791
Cégjegyzékszám

CPI Hungary Investments Kft.

a vállalkozás megnevezése

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

a vállalkozás székhelye

2025. január 1 - 2025. december 31.

A beszámoló időszaka

Éves beszámoló

Keltezés: 2026. május 28.

Signed by:

 Gersken Máttyás

Signed by:

 Madler Attila

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Tételszám	A tétel megnevezése	Előző időszak	Tárgyidőszak
a	b	c	d
1	A. Befektetett eszközök	44 373 313	43 916 571
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	3 496	2 321
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	3. Vagyon értékű jogok	0	0
6	4. Szellemi termékek	3 496	2 321
7	5. Üzleti vagy cégerék	0	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	13 853 064	13 397 497
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 122 248	2 186 329
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	420 266	442 293
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 688	17 377
14	4. Tenyészállatok	0	0
15	5. Beruházások, felújítások	65 751	8 140
16	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	11 235 111	10 743 358
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	30 516 753	30 516 753
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	30 516 753	30 516 753
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23	5. Egyéb tartós részesedés	0	0
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0
31	B. Forgóeszközök	4 137 193	469 547
31	I. KÉSZLETEK	0	0
32	1. Anyagok	0	0
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
34	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
35	4. Késztermékek	0	0
36	5. Árúk	0	0
37	6. Készletekre adott előlegek	0	0
38	II. KÖVETELÉSEK	4 137 193	469 547
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	171 825	69 678
40	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 956 010	398 738
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
43	5. Váltókövetelések	0	0
44	6. Egyéb követelések	9 358	1 131
45	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
47	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
48	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
49	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
50	3. Egyéb részesedés	0	0
51	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
52	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
53	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK	0	0
55	1. Pénztár, csekkok	0	0
56	2. Bankbetétek	0	0
57	C. Aktív időbeli elhatárolások	225 983	112 191
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	141 931	53 445
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	84 052	58 746
60	3. Halasztott ráfordítások	0	0
61	ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	48 736 489	44 498 309

Keltezés: 2026. május 28.

Signed by:

 Geresben Máttyás

Signed by:

 Madler Attila

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Tételszám a	A tétel megnevezése b	Előző időszak c	Tárgyidőszak d
62	D. Saját tőke	16 560 942	12 168 283
63	I. JEGYZETT TŐKE	553 000	553 000
64	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
66	III. TOKETARTALÉK	0	0
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 451 117	114 991
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	114 991	0
69	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	11 235 111	10 743 358
70	1. Értékelyesbítés értékelési tartaléka	11 235 111	10 743 358
71	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 206 723	756 934
73	E. Céltartalékok	0	0
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
76	3. Egyéb céltartalék	0	0
77	F. Kötelezettségek	30 893 992	31 107 564
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
79	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
80	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
81	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
82	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	30 512 035	30 503 054
84	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
85	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
86	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	30 000 000	30 000 000
87	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
88	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
89	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
90	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdonosi részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
91	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
92	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	512 035	503 054
93	10. Halasztott adókötelezettség	0	0
94	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	381 957	604 510
95	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
96	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
97	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
98	3. Vevőktől kapott előlegek	0	0
99	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	258 868	249 049
100	5. Váltótartozások	0	0
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	22 084	271 380
102	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
103	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
104	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	101 005	84 081
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
106	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
107	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 281 555	1 222 462
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	909 721	792 465
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	371 834	429 997
110	3. Halasztott bevételek	0	0
111	FORRASOK (PASSZIVAK) ÖSSZESEN	48 736 489	44 498 309

Keltetés: 2026. május 28.

Signed by: *Gereben Máttyás*
 Signed by: *Müller Attila*
 a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

2025. december 31.
 adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző időszak	Tárgyidőszak
a	b	c	d
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 367 697	2 562 654
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)	2 367 697	2 562 654
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
4.	Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	0
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±3.+4.)	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	15 415	238
III./ b.	- ebből visszalírt értékvesztés	0	0
5.	Anyagköltség	164	533
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	116 190	203 172
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	19 482	19 558
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	883 643	1 042 132
IV.	ANYAGJELLEGŰ RAFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)	1 019 479	1 265 395
10.	Béreköltség	0	0
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 807	2 704
12.	Bérráulások	494	902
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RAFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	6 301	3 606
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	355 411	455 852
VII.	EGYÉB RAFORDÍTÁSOK	53 526	46 645
VII.b.	- ebből értékvesztés	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	948 395	791 394
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pü-i eszközökből (értékp., kölcsönökből) származó bevételek, árf. nyereségek	0	0
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	858 042	784 253
	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott	858 042	784 253
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	225 710	97 134
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 083 752	881 387
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	0	0
19.	Befektetett pü-i eszközökből (értékp., kölcsönökből) származó ráford., árfolyamveszt.	0	0
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	678 900	707 971
	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott	3 900	32 971
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	6 145	102 572
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RAFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	685 045	810 543
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	398 707	70 844
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 347 102	862 238
X.	Adófizetési kötelezettség	140 379	105 304
X/I.	Halasztott adókülönbözlet (±)	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.±X/I.)	1 206 723	756 934

Keltezés: 2026. május 28.

Signed by: *Gerőken Máttyás*
 Signed by: *Mádlér Átila*
 a vállalkozás vezetője (képviselője)

12278648-6820-113-01
Statistical code

01-09-663791
Company registration number

CPI Hungary Investments Kft. name of the company

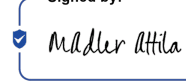
1139 Budapest, Váci út 99-105 Balance Hall. 6. em. seat of the company

1 January 2025 - 31 December 2025 period of the report

Annual Report

Date: 28 May 2026

Signed by:


Signed by:


Manager (executive officer)

Item nr a	Item name b	Previous period c	Current period d
1	A. Fixed assets	44 373 313	43 916 571
2	I. Intangible assets	3 496	2 321
3	Capitalised value of formation/ restructuring expenses	0	0
4	Capitalised value of research and development	0	0
5	Concessions, licenses and similar rights	0	0
6	Intellectual property products	3 496	2 321
7	Goodwill	0	0
8	Advances and payments on account in respect of tangible assets	0	0
9	Adjusted value of intangible assets	0	0
10	II. Tangible assets	13 853 064	13 397 497
11	Land and buildings and rights to immovables	2 122 248	2 186 329
12	Plant and machinery, vehicles	420 266	442 293
13	Other fixtures and fittings, tools and equipment, vehicles	9 688	17 377
14	Breeding stock	0	0
15	Assets in the course of construction	65 751	8 140
16	Payments on account and tangible assets in the course of construction	0	0
17	Adjusted value of tangible assets	11 235 111	10 743 358
18	III. Financial investments	30 516 753	30 516 753
19	Long-term participations in affiliated companies	0	0
20	Long-term loans to affiliated companies	30 516 753	30 516 753
21	Long-term major participating interests	0	0
22	Long-term loans to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
23	Other long-term participations	0	0
24	Long-term loans to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
25	Other long-term loans	0	0
26	Long-term debt securities	0	0
27	Adjusted value of financial investments	0	0
28	Value margin of financial investments	0	0
29	IV. Deferred tax assets	0	0
30	B. Current assets	4 137 193	469 547
31	I. Stocks	0	0
32	Raw materials and consumables	0	0
33	Work in progress and intermediate goods	0	0
34	Rearing animals, hogs and other livestock	0	0
35	Finished products	0	0
36	Goods	0	0
37	Payments on account for inventories	0	0
38	II. Debtors	4 137 193	469 547
39	Trade debtors	171 825	69 678
40	Amounts owed by affiliated companies	3 956 010	398 738
41	Amounts owed by comp. with which the comp. is linked by virtue of major participating int.	0	0
42	Receivables from other companies linked by virtue of participating interests	0	0
43	Notes receivable	0	0
44	Other debtors	9 358	1 131
45	Valuation margin of receivables	0	0
46	Valuation margin of derivative instruments	0	0
47	III Securities	0	0
48	Share in affiliated companies	0	0
49	Major participating interests	0	0
50	Other participating interests	0	0
51	Own shares and own partnership shares	0	0
52	Debt securities held for trading	0	0
53	Valuation margin of securities	0	0
54	IV. Cash at bank and in hand	0	0
55	Cash in hand, checks	0	0
56	Cash at bank	0	0
57	C. Accrued and deferred assets	225 983	112 191
58	Accrued income	141 931	53 445
59	Accrued expenses	84 052	58 746
60	Deferred expenses	0	0
61	TOTAL ASSETS	48 736 489	44 498 309

Keltetés: 28 May 2026

Signed by:



Signed by:



Manager (executive officer)

Item nr a	Item name b	Previous period c	Current period d
62	D. Equity	16 560 942	12 168 283
63	I. Subscribed capital	553 000	553 000
64	Showing separately: ownership shares repurchased at nominal value	0	0
65	II. Subscribed capital unpaid (-)	0	0
66	III Capital reserve	0	0
67	IV. Retained earnings	3 451 117	114 991
68	V. Tied-up reserve	114 991	0
69	VI. Revaluation reserve	11 235 111	10 743 358
70	1. Valuation reserve for adjustments	11 235 111	10 743 358
71	2. Fair value reserve	0	0
72	VII. Profit or loss for the year	1 206 723	756 934
73	E. Provisions	0	0
74	Provision for contingent liabilities	0	0
75	Provisions for future expenses	0	0
76	Other provisions	0	0
77	F. Creditors	30 893 992	31 107 564
78	I. Subordinated liabilities	0	0
79	Subordinated liabilities to affiliated companies	0	0
80	Subordinated liabilities to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
81	Subordinated liabilities to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
82	Subordinated liabilities to other economic entities	0	0
83	II. Long-term liabilities	30 512 035	30 503 054
84	Long-term loans	0	0
85	Convertible and equity bonds	0	0
86	Debenture loans	30 000 000	30 000 000
87	Investment and development credits	0	0
88	Other long-term credits	0	0
89	Long-term liabilities to affiliated companies	0	0
90	Long-term liabilities to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
91	Long-term liabilities to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
92	Other long-term liabilities	512 035	503 054
93	Deferred tax liabilities	0	0
94	III Current liabilities	381 957	604 510
95	Short-term loans	0	0
96	Showing separately: convertible or equity bonds	0	0
97	Short-term credits	0	0
98	Advances received from customers	0	0
99	Trade creditors	258 868	249 049
100	Bills payable	0	0
101	Short-term liabilities to affiliated companies	22 084	271 380
102	Short-term liabilities to companies linked by virtue of major participating interests	0	0
103	Short-term liabilities to other companies linked by virtue of participating interests	0	0
104	Other short-term liabilities	101 005	84 081
105	Valuation margin of liabilities	0	0
106	Valuation margin of derivative instruments	0	0
107	G. Accruals and deferred income	1 281 555	1 222 462
108	Accrued and deferred income	909 721	792 465
109	Deferred costs and expenses	371 834	429 997
110	Deferred income	0	0
111	TOTAL LIABILITIES	48 736 489	44 498 309

Keltetés: 28 May 2026

Signed by:

 Gerben Matyas

Signed by:

 Madler Attila

Manager (executive officer)

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

31 December 2025
THUF

Item nr a	Item name b	Previous period c	Current period d
1.	Net domestic sales	2 367 697	2 562 654
2.	Net external sales	0	0
I.	Total net sales (01+02)	2 367 697	2 562 654
3.	Variation in stocks of finished goods and in work in progress	0	0
4.	Own work capitalized	0	0
II.	Work performed by the company for its own purposes and capitalized (+03+04)	0	0
III.	Other income	15 415	238
III./b.	<i>Show separately: impairment loss reserved</i>	0	0
5.	Raw materials and consumables	164	533
6.	Value of services consumed	116 190	203 172
7.	Cost of other services	19 482	19 558
8.	Cost of goods sold	0	0
9.	Value of services sold (mediated)	883 643	1 042 132
IV.	Material costs (05+06+07+08+09)	1 019 479	1 265 395
10.	Wages and salaries	0	0
11.	Other employee benefits	5 807	2 704
12.	Contributions on wages and salaries	494	902
V.	Staff costs (10+11+12)	6 301	3 606
VI.	Depreciation	355 411	455 852
VII.	Other operating charges	53 526	46 645
VII./b.	<i>Showing separately: impairment loss</i>	0	0
A.	Result of operating activities (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII)	948 395	791 394
13.	Dividends and profit-sharing receivable	0	0
13/b.	<i>Showing separately: from affiliated companies</i>	0	0
14.	Income from participating interests, capital gains	0	0
14/b.	<i>Showing separately: from affiliated companies</i>	0	0
15.	Income from financial investments (equity shares, loans), capital gains	0	0
15/b.	<i>Showing separately: from affiliated companies</i>	0	0
16.	Other interest receivable and similar income	858 042	784 253
16/b.	<i>Show separately: from affiliated companies</i>	858 042	784 253
17.	Other income from financial transactions	225 710	97 134
17/a.	<i>Show separately: valuation margin</i>	0	0
VIII.	Income from financial transactions (13+14+15+16+17)	1 083 752	881 387
18.	Expenses and losses on participating interests	0	0
18/b.	<i>Show separately: to affiliated companies</i>	0	0
19.	Expenses on financial investments (equity shares, loans), losses	0	0
19/b.	<i>Show separately: to affiliated companies</i>	0	0
20.	Interest (paid) payable and similar charges	678 900	707 971
20/b.	<i>Show separately: to affiliated companies</i>	3 900	32 971
21.	Losses on shares, securities, long-term loans and bank deposits	0	0
22.	Other expenses on financial transactions	6 145	102 572
22/a.	<i>Show separately: valuation margin</i>	0	0
IX.	Expenses on financial transactions (18+19+20+21+22)	685 045	810 543
B.	Profit or loss from financial transactions (VIII.-IX.)	398 707	70 844
C.	Profit or loss on before tax (+-A.+B.)	1 347 102	862 238
X.	Tax expense	140 379	105 304
X/1.	Deferred tax differential (±)	0	0
D.	Profit after tax (+-C.-X.±X/1.)	1 206 723	756 934

Keltetés: 28 May 2026

Signed by:


Signed by:


Manager (executive officer)

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A CPI Hungary Investments Kft.
2025. évi éves beszámolójához

Székhelye:	1139 Budapest, Váci út 99-105 Balance Hall. 6. em.
Cégjegyzékszáma:	01-09-663791
A beszámolót összeállító személy (regisztrációs szám):	Vámosi Nikolett 190446
A beszámolót összeállító személy lakcíme:	2111 Szada, Fenyő utca 9.
Cégjegyzésre jogosultak:	Zdenek Havelka CZ-11000 Prága Hradcany, Loretánská c.p. 106/23. Pavel Mechura CZ 46008 Liberec, Tálínská 689.
A Társaság főtevékenysége:	682025 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A beszámoló aláírására kötelezett meghatalmazottak:	Madler Attila és Gereben Máttyás
A beszámoló aláírására kötelezettek lakcíme:	Madler Attila (1144 Budapest, Ond vezér útja 80.) Gereben Máttyás (1028 Budapest, Piszke u. 48.)
A Társaság könyvvizgálatra kötelezett a számviteli törvény alapján	
A könyvvizsgálat éves díja:	10 977 EUR
Könyvvizsgáló cég neve:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
Könyvvizsgáló cég címe:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cég regisztrációs száma:	001165
A bejegyzett könyvvizsgáló neve:	Dr. Hruby Attila
Igazolvány száma:	007118
A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott.	
A cég tevékenységének rövid ismertetése:	

A Társaság projekt céggként működik és ennek megfelelően 1998-ban egy telekingatlant vásárolt Budapest, XIII. Váci út 30. alatt, irodaház-építés céljából. A Társaság 2000-ben megvásárolta a Budapest, XIII. Kresz Géza u. 37/C. sz. alatti ingatlan további ingatlanfejlesztési célok érdekében. A két ingatlan összevonásra került, 2004 folyamán megkapta a cég az építési engedélyt és 2007-ben az irodaház átadásra került. Az iroda bruttó bérbeadható területe 12.906 nm. 2018-ban a tulajdonosi kör megváltozott és a vállalat végső tulajdonosa a Czech Property Investments s.a. lett. A Társaság 2015. április 1-én nevet változtatott BCP Ingatlanfejlesztő Kft-ről BC 30 Property Kft-re, majd 2020. június 15-én CPI Hungary Investments Kft-re. Főtevékenysége 682025-Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A társaság 100%-os tulajdonosa a Czech Property Investments a.s. (Címe: CZ-110 Prága, Purkynova 2121/3.). A Társaságot a Czech Property Investments a.s. vonta be konszolidációjába. A konszolidált beszámoló a következő internetes honlapon érhető el: www.cpipg.com/reports-presentation-en.

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

Számviteli politika fő vonásai

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

1. Könyvvizetés módja

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

2. Mérlegkészítés időpontja

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

3. A mérlegforma megválasztása

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

4. Az eredménykimutatás megválasztása

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

5. Amortizációs politika

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

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

A Társaság az 200.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti tartós eszközök esetében azok használatba vételekor egy összegben számolja el az értékesítést.

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

A Társaság terven felüli értékesítést a befektetett eszközök esetében a számviteli törvény által meghatározott esetekben számol el.

A terven felüli értékesítés összegét egyéb ráfordításként kell kimutatni, ha az eszközök állományban maradnak.

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

A terven felüli értékesítést vissza kell írni, ha

- az alacsonyabb értéken való értékelés okai megszűntek

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

Fogalmak:

Tartósan: egy évet meghaladó időtartam

Jelentősen: egy év terv szerinti értékesítésének megfelelő összege

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

5.1. A maradványérték meghatározása:

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

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

Vagyoni értékű jogok: 3 év

Üzleti- vagy cégérték: 3 év

Szellemi termékek: 3 év

Épületek: 50 év

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

Személygépjárművek: 5 év

Bútorok: 7 év

Számítástechnikai eszközök: 3 év

Egyéb berendezések, eszközök : 7 év

5.3. Értékelyesítés:

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

A piaci érték meghatározásához az értékbecslő hardcore and top slice method módszert alkalmazott. A modell felépítése során a 2025. végi bérleti szerződés állományból indult ki és ezt egészítette ki a saját feltételezéseiivel (EMRV, Non recoverable cost %, Initial void, Void after expiry, New lease length, Discount rate, Exit yield).

6. Az alkalmazott értékelési eljárások

- A vállalkozás a letartozási szabályzatának megfelelően veszi állományba az eszközzeit és az eszközök és a források értékelési szabályzatának megfelelően kíséri figyelemmel a sorsukat: elszámolt értékesöklkenést, értéknövekedést, értékvesztést.

Értékvesztés:

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

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

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

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

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

Lényegesnek minősített információk:

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

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

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

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

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

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

Céltartalék

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

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

A vállalkozás folytatásának elve

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

A mérlegkésztés időpontjában is zajló nemzetközi gazdasági környezetet érintő geopolitikai feszültségek, háborúk fokozott bizonytalanságot eredményezhetnek a világgazdaságban. Ezek a hatások elsősorban az energiaárak, üzemanyagárak, a szállítási költségek, valamint a pénzügyi piacok volatilitásán keresztül befolyásolhatják a gazdasági szereplők működését. Folyamatosan nyomon követjük és elemezzük a helyzetet és annak a Társaság működésére gyakorolt lehetséges hatásait, beleértve a vállalkozás folytatására gyakorolt lehetséges hatásokat is. A rendelkezésre álló információk és a Társaság pénzügyi és likviditási helyzetének értékelése alapján a vezetés nem azonosított olyan eseményt vagy körülményt, amely jelentős bizonytalanságot vetne fel a vállalkozás folytatásának képességével kapcsolatban. Ennek megfelelően a jelenlegi értékelés szerint a geopolitikai konfliktusoknak nincs lényeges hatása a Társaság tárgyévi beszámolójára.

A mérleg adatainak kiegészítése

Eszközök bemutatása

1. Befektetett eszközök

1.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

Az érték helyesbítés az ingatlan mérlegfordulónapi, külső (IO Partners Hungary Kft.) értékbecslő által végzett értékelésén alapszik 2025. december 31-i fordulónapra vonatkozóan. A piaci érték EUR-ban került meghatározásra, értéke 34 700 000 EUR, 1 100 000 EUR összeggel nőtt a 2024. december 31-es értékbecsléshez képest. A piaci érték meghatározásához az IO Partners Hungary Kft. harcove and top slice method módszert alkalmazott.

Az értékelési tartalék 2025. december 31-i 11 235 111 eFt összege így 491 753 eFt-tal csökkent. Az ingatlan könyv szerinti értéke 2 630 022 eFt, míg piaci értéke 13 373 380 eFt.

1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök között mutatja ki a Társaság a CPI Property Group-nak 2020.08.06-án nyújtott hitelt. A hitel lejáratá 2030.08.06. fordulónapi összege 30 516 753 eFt, kamatlába: 2,3%. A kamat évente fizetendő. A 2025-re még meg nem fizetett kamat összege a rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben soron került kimutatásra 282 677 eFt összegben.

2. Forgóeszközök

2.1. Követelések áru szállításból és szolgáltatásból

	2024.12.31	2025.12.31
Vevő követelések	171 825	69 678
	2024.12.31	2025.12.31
Vevő értékvesztés nyitó	0	0
Értékvesztés	0	0
Visszaírt értékvesztés	0	0
Értékvesztések kivezetése	0	0
	0	0

2.2. Kapcsolt követelések

	2024.12.31	2025.12.31
Adott kölcsön rövid lejár. tőke - kapcsolt vállalattal szemben	2 888 698	0
Adott kölcsön rövid lej. kamata - kapcsolt vállalattal szemben	319 438	282 817
Röv lej. adott kölcsön - cash-pool - kapcs.v. HUF	668 567	0
Röv lej. adott kölcsön - cash-pool - kapcs.v. EUR	79 307	115 921
Kapcsolt vevő követelések	0	0
	3 956 010	398 738

Az adott kölcsön rövid lejáratú kamata között a CPI FIM-nek és a CPI Property Group-nak nyújtott kölcsön fordulónapig még meg nem fizetett kamata szerepel 282 817 eFt összegben.

2.3. Egyéb követelések

	2024.12.31	2025.12.31
Tartozik egyenlegű követelések átsorolása	228	840
Egyéb követelések	436	291
ÁFA	8 694	0
Összesen	9 358	1 131

2.4. Pénzeszközök

	2024.12.31	2025.12.31
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	0	0
Összesen	0	0

3. Aktív időbeli elhatárolások

3.1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása

	2024.12.31	2025.12.31
Üzemeltetési díj elszámolás	126 583	53 445
Biztosítási díj bevétel	15 348	0
Összesen	141 931	53 445

3.2. Költségek aktív időbeli elhatárolása

	2024.12.31	2025.12.31
Kötvénykibocsátás költségeinek elhatárolása	71 061	58 378
Egyéb költségek	979	368
Group management fee	9 668	0
Local management fee	2 344	0
Összesen	84 052	58 746

A források bemutatása

4. Saját tőke

Saját tőke változásai:	Nyitó	Előző évi eredmény átvezetése eredmény-tartalékba	Értékelési tartalék változása	Osztalék fizetés	Lekötött tartalék változása	Éves eredmény	Záró
Jegyzett tőke	553 000						553 000
Tőketartalék	0						0
Eredménytartalék	3 451 117	1 206 723		-4 657 840	114 991		114 991
Lekötött tartalék	114 991				-114 991		0
Értékelési tartalék	11 235 111		-491 753				10 743 358
Adózott eredmény	1 206 723	-1 206 723				756 934	756 934
Összesen	16 560 942	0	-491 753	-4 657 840	0	756 934	12 168 283

A Társaság a tárgyévben feloldott 114 991 eFt fejlesztési tartalékot, amely összeget a lekötött tartalékból visszavezetett az eredménytartalékba. 2025. év végén a Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

A Társaság a tárgyévben 871 925 eFt osztalékot fizet az adózott eredménye és szabad eredménytartaléka terhére.

5. Céltartalékok

A Társaság 2025-ben nem képzett céltartalékot.

6. Kötelezettségek

6.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Tartozás kötvénykibocsátásból	2024.12.31	2025.12.31
	30 000 000	30 000 000
Összesen	30 000 000	30 000 000

Tartozás kötvénykibocsátásból 5 éven túl visszafizetendő (eFt): 0

Zálogjoggal biztosított hitelek összege (eFt): 0

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

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

6.2. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31
	512 035	503 054

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a vevőtől kapott óvadék összegét mutatjuk ki. Az eredeti összeg 504 431 eFt volt, amelyből a bérleti szerződések lejáratára tekintettel 1 377 eFt átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

6.3. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2024.12.31	2025.12.31
	258 868	249 049

6.4. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2024.12.31	2025.12.31
	22 084	271 380

A Társaság a kapcsolt kötelezettségek között szállításból és cash pool hitelből eredő kötelezettségeket mutat ki. 2025-ben a Real Estate Energy Kft.-vel szemben 6 946 eFt-ot, a CPI FIM-mel szemben 253 234 eFt-ot, míg a CPI Facility Management Kft.-vel szemben 11 200 eFt kötelezettséget mutatott ki.

6.5. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024.12.31	2025.12.31
ÁFA	0	50 147
Társasági adó	92 655	29 853
Innovációs járulék	2 182	1 668
Rövid lejáratú bérleti óvadékok	334	1 377
Helyi iparüzési adó	5 414	734
Személyi jövedelem adó	87	143
Szociális hozzájárulás	75	124
Követel egyenlegű vevők	258	35
Összesen	101 005	84 081

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

7. Passzív időbeli elhatárolások

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

	2024.12.31	2025.12.31
Következő időszak bevételeinek elhatárolása	558 760	504 145
Kötvénykibocsátás névérték és kibocsátási érték kül. elhatárolása	350 961	288 320
Összesen	909 721	792 465

Költségek passzív időbeli elhatárolása

	2024.12.31	2025.12.31
CPI kötvény kamat	270 000	270 000
Javítás, karbantartás	55 076	116 099
Management	2 734	26 298
SAP fee	0	9 327
Közmű	2 436	4 736
Audit díj	4 187	3 208
Marketing költség	784	329
Ingatlanügynöki díj	35 879	0
Értékbecslés	738	0
Összesen	371 834	429 997

A: Eredménykimutatás tételeinek részletezése

8. Értékesítés árbevétele

	2024.12.31	2025.12.31
Bérbeadás árbevétele	1 363 588	1 380 353
Szolgáltatási díj árbevétele	923 910	1 036 243
Közüzemi továbbszámolás bevétele	70 240	65 793
Extra Fit-out továbbszámolás bevétele	0	59 870
Extra szolgáltatások árbevétele	9 959	20 395
Összesen	2 367 697	2 562 654

A Társaság árbevétele ingatlan bérbeadásból és üzemeltetésből származik. 2025-ben a Társaság árbevétele 2 562 654 eFt volt, amely 194 957 eFt növekedést mutat 2024-hez képest.

A Társaság kivételes nagyságú költségekkel, ráfordításokkal és bevételekkel nem rendelkezett 2025-ben. Mérlegen kívüli jelentős pénzügyi kötelezettsége nincs.

9. Egyéb bevételek

	2024.12.31	2025.12.31
Eladott tárgyi eszköz	0	180
Kapott bírság, kötbér, késedelmi kamat	0	42
Egyéb bevételek	67	16
Biztosítótól kapott bevétel	15 348	0
Összesen	15 415	238

10. Anyagjellegű ráfordítások

10.1. Igénybevett szolgáltatások

	2024.12.31	2025.12.31
Javítás, karbantartás költsége	37 608	72 251
Management fee	25 068	77 259
Épületüzemeltetéssel kapcsolatos költségek	12 122	28 543
Ingatlanügynöki díj	35 879	18 616
Audit díj	4 753	4 191
Marketing költségek	0	1 633
Ingatlan értékelés költsége	760	679
Összesen	116 190	203 172

10.2. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

	2024.12.31	2025.12.31
Üzemeltetési költség	803 647	907 132
Közüzemi továbbszámolás ráfordítása	70 240	62 497
Extra fit-out továbbszámolás	0	54 962
Extra szolgáltatások ráfordítása	9 756	17 541
Összesen	883 643	1 042 132

11. Személyi jellegű ráfordítások

11.1. Bérköltség

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

A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma (szellemi):

0

	2024.12.31	2025.12.31
Reprezentációs költségek	5 807	2 704
Személyi jövedelemadó	229	483
Szociális hozzájárulási adó	265	419
Összesen	6 301	3 606

12. Egyéb ráfordítások

	2024.12.31	2025.12.31
Adók	37 558	41 859
Káresemények miatt fizetendő összegek	15 345	4 529
Leírt követelés bekerülési értéke	0	228
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	48	29
Terven felüli értékcsökkenés	575	0
Összesen	53 526	46 645

13. Pénzügyi műveletek bevétele

	2024.12.31	2025.12.31
Kapcsolat váll.tól kapott kamat	858 042	784 253
Egyéb pénzügyi bevételek	62 812	62 641
Nem realizált árf. nyereség	143 106	30 341
Realizált árfolyamnyereség	19 792	4 152
Összesen	1 083 752	881 387

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

14. Pénzügyi műveletek ráfordítása

	2024.12.31	2025.12.31
Fizetendő kamat - kötvény	675 000	675 000
Realizált árfolyam veszteség	6 145	102 572
Fizetendő kamat - kapcsoló vállalatok	3 900	32 971
Összesen	685 045	810 543

15. Társasági Adóalap levezetése

	2024.12.31	2025.12.31
Adózás előtti eredmény:	1 347 102	862 238
Csökkentő tételek:	143 369	148 304
- Előző évek elhatárolt vesztesége	0	0
- Adótörvény szerinti és	143 369	148 304
- fejlesztési tartalék	0	0
- Elektronikus töltőállomás bekerülési értéke	0	0
- Kapott osztalék	0	0
- Adófelajánlással összefüggésben egyéb bevételként elsz. jóváírás	0	0
- Elszámolható értékvesztés	0	0
- Visszaírt értékvesztés	0	0
- SzT. sz. behajthatatlan köv.	0	0
Növelő	356 033	456 108
+ Számviteli tv. Szerinti és:	355 986	455 851
+ Tárgyi eszköz kivétel SZT szerint	0	0
+ Bírság:	47	29
+ Reprézenciáció:	0	0
+ Elszámolt ÉV	0	0
+ Elengedett követelés	0	228
+ Adomány	0	0
+ Köv-ek és köt-ek nem realizált árfolyamkülönbözete	0	0
Társasági adó alap:	1 559 766	1 170 042
Társasági adó:	140 379	105 304

TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK:

I. A vagyoni helyzet mutatói:

I.1. Eszközök összetételének alakulása:

Megnevezés	2024 (eFt)	2024 (%)	2025 (eFt)	2025 (%)
A. Befektetett e.	44 373 313	91,0%	43 916 571	98,7%
B. Forgó e.	4 137 193	8,5%	469 547	1,1%
C. Aktív időbeli e.	225 983	0,5%	112 191	0,2%
Összesen:	48 736 489	100%	44 498 309	100,0%

Az eszközök összetételében nem történt érdemi változás 2024-hez képest.

I.2. Források összetételének alakulása:

Megnevezés	2024 (eFt)	2024 (%)	2025 (eFt)	2025 (%)
D. Saját tőke	16 560 942	34,0%	12 168 283	27,4%
E. Céltartalék	0	0,0%	0	0,0%
F. Kötelezettségek	30 893 992	63,4%	31 107 564	69,9%
G. Passzív időbeli e.	1 281 555	2,6%	1 222 462	2,7%
Összesen:	48 736 489	100%	44 498 309	100,0%

A források összetételében a hosszú lejáratú kötelezettség összege a legjelentősebb a kibocsátott kötvény miatt, emek következtében a kötelezettségek aránya legmagasabb (69,9%) az összes forrás tekintetében.

I.3. A tőke szerkezete:

Megnevezés	2024 (eFt)	2025 (eFt)
Idegen tőke	30 893 992	31 107 564
Összes forrás	48 736 489	44 498 309

2024-hez képest nem volt jelentős változás a tőke szerkezetében. Az idegen tőke arányát a kötvénykibocsátás magyarázza.

II. Pénzügyi helyzet mutató:

II.1. Likviditási mutató:

Megnevezés	2024 (eFt)	2025 (eFt)
Forgóeszközök	4 137 193	469 547
Rövid lej. kötelezettségek	381 957	604 510

A likviditási mutató értéke megfelelő, ha 100% vagy a feletti értéke mutat. A Társaság likviditási mutatója 2025-ben jelentősen csökkent.

III. Eladósodottsági mutató:

III.1. Eladósodottság mértéke:

Megnevezés	2024 (eFt)	2025 (eFt)
Kötelezettségek	30 893 992	31 107 564
Saját tőke	16 560 942	12 168 283

Az arányszám azt mutatja, hogy a saját források a kötelezettségek hány százalékát fedezik. Törekedni kell, hogy a mutató tartósan 100% alatti értéket érjen el. A mutató jelentős romlását a 2020. évi kötvénykibocsátás okozta, 2025-ben a mutató romlott.

IV. Jövedelmezőségi mutatók

IV.1. ROI mutató:

(befektetés megtérülési ráta)

Megnevezés	2024 (eFt)	2025 (eFt)
Adózás előtti eredmény	1 347 102	862 238
Befektetett eszközök	44 373 313	43 916 571

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

IV.2. ROE mutató:
(tőke megtérülési ráta)

Megnevezés	2024 (eFt)		2025 (eFt)	
<u>Adózás előtti nyereség</u>	<u>1 347 102</u>		<u>862 238</u>	
Saját tőke	16 560 942	8,1%	12 168 283	7,1%

A vállalkozás ROE mutatója azt mutatja, hogy egy egységnyi tőkebefektetés mekkora nyereséget hoz a cégnek, a tulajdonosi tőke felhasználásának hatékonyságát méri. A ROE mutató értéke a 2024 évhez képest csökkent.

IV.3. EBITDA mutató:
(adózás, kamatfizetés és amortizáció előtti nyereség)

Megnevezés	2024 (eFt)	2025 (eFt)
EBITDA	1 303 806	1 247 246

V. Egyéb tájékoztató adatok:

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

Kelt: Budapest 2026. május 28.

Signed by:	Signed by:
	
.....
a vállalkozás képviselője	

1. számú melléklet
Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének és nettó értékének változása (adatok Ft-ban)
2025. január 1- 2025.december 31.

Megnevezés	Bruttó érték					Értékcsökkenés							Nettó érték	
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás	Záró		
							Terv szerinti	Terven felüli	Kisértékű					
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szellemi termék	3 560 544	0	0	0	3 560 544	64 207	1 174 982	0	0	0	0	1 239 189	2 321 355	
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMMATERIÁLIS JAVAK	3 560 544	0	0	0	3 560 544	64 207	1 174 982	0	0	0	0	1 239 189	2 321 355	
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 788 747 245	440 415 346	0	0	5 229 162 591	2 666 499 540	376 334 463	0	0	0	0	3 042 834 003	2 186 328 588	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	897 674 724	95 720 030	0	0	993 394 754	477 408 964	73 692 264	0	0	0	0	551 101 228	442 293 526	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	279 299 234	12 337 961	499 175	0	291 138 020	269 610 604	3 552 374	0	1 097 453	499 175	0	273 761 256	17 376 764	
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	65 751 134	490 862 203	548 473 337	0	8 140 000	0	0	0	0	0	0	0	8 140 000	
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	11 235 110 535	0	491 752 649	0	10 743 357 886	0	0	0	0	0	0	0	10 743 357 886	
TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 266 582 872	1 039 335 540	1 040 725 161	0	17 265 193 251	3 413 519 108	453 579 101	0	1 097 453	499 175	0	3 867 696 487	13 397 496 764	
Mindösszesen immateriális javak és tárgyi eszközök	17 270 143 416	1 039 335 540	1 040 725 161	0	17 268 753 795	3 413 583 315	454 754 083	0	1 097 453	499 175	0	3 868 935 676	13 399 818 119	

2.sz. melléklet
Cash Flow kimutatás

A Társaság pénzügyi és likviditási helyzetét 2025. december 31-én az alábbi összevont cash flow kimutatás mutatja (adatok eFt-ban)

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
I. Működési cash flow	1 320 238	(2 397 835)
1a. Adózás előtti eredmény +/-	1 347 102	862 238
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +/-	(175 871)	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +/-	1 171 231	862 238
2. Elszámolt amortizáció +/-	355 411	455 852
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	(91 076)	(9 819)
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	190 308	223 391
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	10 689	(59 093)
9. Vevőkövetelés változása +/-	(59 624)	102 147
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélk.) változása +/-	(58 171)	676 801
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	(78 931)	113 792
12. Fizetett adó (nyereség után) -	(119 599)	(105 304)
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0	-4 657 840
II. Befektetési cash flow	(1 320 540)	2 397 835
14. Befektetett eszközök beszerzése -	(733 123)	(490 863)
15. Befektetett eszközök eladása +	575	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elh.bankbetétek törll., megsz., beváltása +	137 160	3 971 873
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	(725 152)	(1 083 175)
18. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III. Finanszírozási cash flow	0	0
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +/-	(302)	0
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +/-	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sor) +/-	(302)	0

Mérleg sorok állományváltozásától eltérő összegek magyarázata:

7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása: hosszú lejáratú óvadék átsorolása rövid lejáratú kötelezettségek közé
1 377 eFt összegben

9. Vevőkövetelés változás eltérésének oka: -