

ÉPÍTÉSÜGYI
MINŐSÉGELLENŐRZŐ
INNOVÁCIÓS NKFT.

KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ

2023. év

2023.01.01 – 2023.12.31.

Szentendre, 2024. június 24.



Mayer András János

Vezérigazgató

Szinger Csaba
gazdasági igazgató



ÉPÍTÉSÜGYI
MINŐSÉGELLENŐRZŐ
INNOVÁCIÓS NKFT.

KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ

MÉRLEG

2023. év

2023.01.01. – 2023.12.31.

Szentendre, 2024. június 24.




Mayer András János

Vezérigazgató


Szinger Csaba
Pazarasági igazgató

2	0	7	8	3	1	8	5	7	2	1	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	7	6	1	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ
MÉRLEG
2023.01.01 - 2023.12.31**

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

	Tétel megnevezése	Tárgy év Konzolidált mérleg
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.sor)	7 286 024
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	211 191
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0
5	3. Vagyoni értékű jogok	26 292
6	4. Szellemi termékek	184 899
7	5. Üzleti vagy cégérték	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	5 081 884
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 229 805
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	440 068
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	339 881
14	4. Tenyészállatok	0
15	5. Beruházások, felújítások	72 130
16	6. Beruházásokra adott előlegek	0
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)	1 992 949
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	12 800
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0
23	5. Egyéb tartós részesedés	0
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	33 211
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0
29	11. Tőke konszolidációs különbözet	0
30	- leányvállalatokból	1 946 938
31	- társult vállalkozásokból	0

Kelte Szentendre, 2024. június 24.


Szinger Csaba
gazdasági igazgató





a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2	0	7	8	3	1	8	5	7	2	1	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	7	6	1	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ
MÉRLEG
2023.01.01 - 2023.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

	Tétel megnevezése	Tárgy év Konzolidált mérleg
32	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53.sor)	14 461 265
33	I. KÉSZLETEK (31.-36.sorok)	86 438
34	1. Anyagok	36 851
35	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0
36	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0
37	4. Késztermékek	0
38	5. Áruk	49 587
39	6. Készletekre adott előlegek	0
40	II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)	5 133 982
41	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	643 481
42	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0
43	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0
44	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0
45	5. Váltókövetelések	0
46	6. Egyéb követelések	4 490 501
47	7. Követelések értékelési különbözete	0
48	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0
49	9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0
50	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52.sorok)	0
51	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0
52	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0
53	3. Egyéb részesedés	0
54	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0
55	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0
56	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0
57	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55.sorok)	9 240 845
58	1. Pénztár, csekkek	787
59	2. Bankbetétek	9 240 058
60	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sorok)	10 832 173
61	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 783 355
62	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	48 818
63	3. Halasztott ráfordítások	0
64	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	32 579 462

Kelte Szentendre, 2024. június 24.


Szinger Csaba
gazdasági igazgató




a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2	0	7	8	3	1	8	5	7	2	1	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	7	6	1	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**
KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ
MÉRLEG
2023.01.01 - 2023.12.31

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

	Tétel megnevezése	Tárgyév
65	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	6 626 482
66	I. JEGYZETT TŐKE	400 000
67	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0
68	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0
69	III. TŐKETARTALÉK	277 347
70	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 789 762
71	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	43 354
72	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0
73	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0
74	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0
75	VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	116 019
76	VIII. LEÁNYVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	0
77	IX. KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK	0
78	- adósságkonszolidálás különbözetéből	0
79	- közbeső eredmény különbözetéből	0
80	X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0
81	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0
82	Valós értékelés értékelési tartaléka	0
83	E. Céltartalékok (73.-75.sorok)	0
84	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0
85	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0
86	3. Egyéb céltartalék	0
87	F. Kötelezettségek (77.+82.+92.sor)	24 067 446
88	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81.sorok)	0
89	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
90	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0
91	3. Hátrasorolt köt.egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.szemben	0
92	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0
93	5. Tőke konszolidációs különbözet leányvállalatból	0

Kelte: Szentendre, 2024. június 24.


Slinger Csaba
gazdasági igazgató





a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2	0	7	8	3	1	8	5	7	2	1	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	7	6	1	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ
MÉRLEG
2023.01.01 - 2023.12.31**

MÉRLEG Források (passzívák)

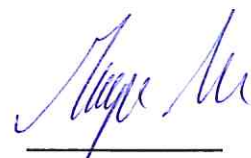
adatok E Ft-ban

	Tétel megnevezése	Tárgyév
94	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91.sorok)	14 270 307
95	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0
96	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0
97	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0
98	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	163 426
99	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0
100	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
101	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0
102	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0
103	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14 106 881
104	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104.sorok kiv.94.)	9 797 139
105	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0
106	-ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0
107	2. Rövid lejáratú hitelek	65 388
108	3. Vevőtől kapott előlegek	35 320
109	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	270 592
110	5. Váltótartozások	0
111	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
112	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0
113	8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.szemb.	0
114	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 425 839
115	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0
116	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0
117	12. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	0
118	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108.sorok)	1 885 534
119	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	119 716
120	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	223 352
121	3. Halasztott bevételek	1 542 466
122	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	32 579 462

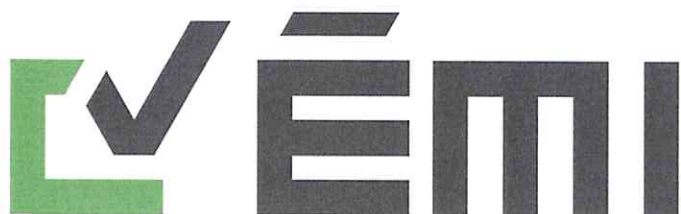
Kelte: Szentendre, 2024. június 24.


Szinger Csaba
gazdasági igazgató





a vállalkozás vezetője
(képviselője)



ÉPÍTÉSÜGYI
MINŐSÉGELENŐRZŐ
INNOVÁCIÓS NKFT.

KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

2023.01.01 – 2023.12.31.

Szentendre, 2024. június 24.



Mayer András János

Vezérigazgató

Szinger Csaba
gazdasági igazgató

2	0	7	8	3	1	8	5	7	2	1	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	7	6	1	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

**KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2023.01.01 - 2023.12.31**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(össz költség eljárással)**

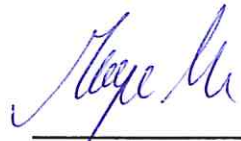
adatok E Ft-ban

	Tétel megnevezése	Tárgyév
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 322 455
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	327 842
I	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	4 650 297
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-03+04.)	0
III	Egyéb bevételek	10 713 184
	Ebből: visszaírt értékvesztés	5 659
III/A	Adóssághoz konszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	0
05	Anyagköltség	383 672
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 121 573
07	Egyéb szolgáltatások értéke	78 795
08	Eladott áruk beszerzési értéke	348 228
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	353 796
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	2 286 064
10	Bérek	3 738 109
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	392 655
12	Bérfizetések	530 933
V	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	4 661 697
VI	Értékcsökkenési leírás	548 812
VII	Egyéb ráfordítások	7 710 414
	Ebből: értékvesztés	0
VII/A	Adóssághoz konszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	156 494

Kelte: Szentendre, 2024. június 24.


Szinger Csaba
Gazdasági igazgató




a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2	0	7	8	3	1	8	5	7	2	1	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	7	6	1	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

**KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2023.01.01 - 2023.12.31**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összsköltség eljárással)**

adatok E Ft-ban

	Tétel megnevezése	Tárgyév
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
13/a	Kapott osztalékok társult vállalkozástól	10 000
13/b	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0
15	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	29 600
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11 384
	Ebből értékelési különbözet	0
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	50 984
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
19	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	47 826
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
21	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	26 585
	Ebből értékelési különbözet	0
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	74 411
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-23 427
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	133 067
X	Adófizetési kötelezettség	17 048
X/A	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (+)	0
X/B.	Halasztott adókülönbözet (+,-)	0
D	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.)	116 019

Kelte: Szentendre, 2024. június 24.

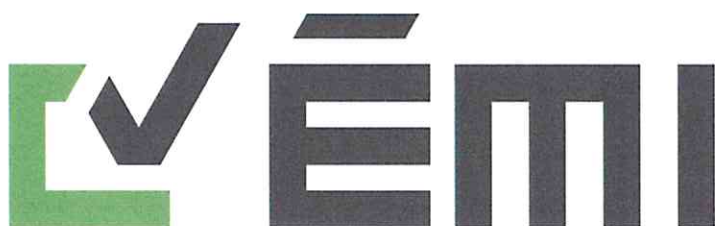

Szinger Csaba
gazdasági igazgató




a vállalkozás vezetője
(képviselője)

**ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű
Társaság**

Adószám: 20783185-2-13
Cégbíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 13-09-176128
Székhely: 2000 Szentendre, Dózsa György út 26.



**ÉPÍTÉSÜGYI
MINŐSÉGELLENŐRZŐ
INNOVÁCIÓS NKFT.**

**Konszolidált beszámoló
Kiegészítő melléklet
2023.**

Fordulónap: 2023. december 31.

Beszámolási időszak: 2023. január 01. - 2023. december 31.

Szentendre, 2024. június 24.



Mayer András János
Vezérigazgató

Szinger Csaba
Gazdasági igazgató

TARTALOM

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	3
2. A SZÁMVITELI POLITIKA.....	7
3. TÁRSASÁGCSOPORT ÉRTÉKELÉSE	10
3.1 VAGYONI HELYZET	10
3.2 LIKVIDITÁS ÉS FIZETŐKÉPESSÉG	10
3.3 PÉNZÜGYI ÉS HATÉKONYSÁGI MUTATÓK	11
4. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	12
4.1 BEFEKTETETT ESZKÖZÖK.....	12
4.2 FORGÓESZKÖZÖK	14
4.3 AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK.....	15
4.4 SAJÁT TŐKE	17
4.5 CÉLTARTALÉKOK.....	18
4.6 KÖTELEZETTSÉGEK	18
4.7 PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK.....	20
5. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	22
5.1 BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	22
5.2 EXPORTÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	23
5.3 EGYÉB BEVÉTELEK.....	23
5.4 KÖLTSÉGEK	28
5.5 KIVÉTELES NAGYSÁGÚ VAGY ELŐFORDULÁSÚ KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK.....	31
6. CASH FLOW-KIMUTATÁS	33
7. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK	34

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

A vállalkozás megnevezése: **ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

A vállalkozás székhelye: 2000 Szentendre, Dózsa György út 26.

A vállalkozás fióktelepei: 3515 Miskolc, Egyetemváros E/7. irodaház VI. em. 612.

3515 Miskolc, Egyetemváros C/3

7030 Paks, Ipari Park 4703/39

8200 Veszprém, Dózsa György u. 34.

1013 Budapest, Pauler utca 11.

7677 Orfű, Dollár u. 23.

7030 Paks, Ipari Park 4703/68 (törölve: 2023.05.31.)

7030 Paks, Ipari Park 4703/69 (törölve: 2023.05.31.)

7624 Pécs, Boszorkány út 2. (törölve: 2023.05.31.)

1012 Budapest, Márvány utca 18. (törölve: 2023.05.31.)

4031 Debrecen, Köntösgát sor 1-3. (törölve: 2023.05.31.)

8900 Zalaegerszeg, 0788/101 hrsz. (törölve: 2023.05.31.)

8900 Zalaegerszeg, 0782/2 hrsz. (törölve: 2023.12.04.)

9027 Győr, Vágóhíd u. 2. (törölve: 2023.12.04.)

A vállalkozás adószáma: 20783185-2-13

A vállalkozás társasági formája: Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

A Társaság 2000.11.23-án az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Rt-ből átalakulással jött létre. A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény rendelkezései szerint a közhasznú társaságoknak legkésőbb 2009. június 30-áig át kellett alakulniuk. Az ÉMI Kht. 2009. május 19-vel alakult át nonprofit korlátolt felelősségű társasággá.

A vállalkozás főbb tevékenységi körei:

7219'08 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés
(Főtevékenység, Közhasznú tevékenység)

2651'08 Mérőműszergyártás

4110'08 Épületépítési projekt szervezése

4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése

5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

- 7111'08 Építészmérnöki tevékenység
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés
- 7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 8299'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 8413'08 Üzleti élet szabályozása, hatékonyságának ösztönzése
- 8559'08 M.n.s. egyéb oktatás
- 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység

A vállalkozás tulajdonosa: Magyar Állam
A tulajdonosi jog gyakorlója: Építési és Közlekedési Minisztérium
(2023. év során: Nemzetgazdasági Minisztérium)

Képviselőre és beszámoló aláírására jogosult: Mayer András János

Születési hely, idő: Budapest 21, 1959. július 11.
Anyja neve: Cedzidlowszki Aranka
Lakóhelye: 2330 Dunaharaszti, Petőfi Sándor utca 43.

Könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Szinger Csaba (gazdasági igazgató)
Születési hely, idő: Paks, 1971. január 27.
Anyja neve: Remler Rozina
Lakóhelye: 1021 Budapest, Ötvös János utca 1/b.1.lph,1.em., 5.a.

Mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik.

Regisztrációs száma: 123227

A társaság a 2000. évi C. törvény a számvitelről 155. §-a alapján könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló adatai: Domoszlai Rita
Cím: 2040 Budaörs, Szilvia utca 41/B
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Kamarai tagsági-szám: 007371

A leányvállalat neve: TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
A társaság székhelye: 1149 Budapest, Pillangó park 9.,

A társaság 1990. november 8-án határozatlan időre alakult. Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A társaság törzstőkéje: 113 000 000 Ft.

Az Alapító okirat alapján 2022. október 24-től a Társaság új tulajdonosa 100 %-ban az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság.

Képviselőre és beszámoló aláírására jogosult: Huber Krisztián

1131 Budapest, Szomszéd utca 10.

Az éves beszámoló elkészítéséért felelős: Szinger Csaba

1021 Budapest, Ötvös János utca 1/b.1.lph,1.em., 5.

regisztrációs száma: 123227.

A társaság a taggyűlési határozatának megfelelően könyvvizsgálatra kötelezett.

A Kft. könyvvizsgálója:

Priszter Erzsébet

kamarai az.: 004098

EVIX Audit Kft.

székhely: 1024 Budapest, Fillér utca 8-12. A. 5/13.

cégjegyzékszám: 01-09-412078,

adószám: 32208348-2-41

A társaság jelentősebb tevékenységi körei:

5829 '08	Egyéb szoftverkiadás - Főtevékenység.
1820 '08	Egyéb sokszorosítás
5814 '08	Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
5819 '08	Egyéb kiadói tevékenység
6209 '08	Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
1813 '08	Nyomdai előkészítő tevékenység
1814 '08	Könyvkötés, kapcsolódó szolgáltatás
4741 '08	Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme
4761 '08	Könyv-kiskereskedelem
5811 '08	Könyvkiadás
6201 '08	Számítógépes programozás
7112 '08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7490 '08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
8299 '08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8532 '08	Szakmai középfokú oktatás

8559 '08	M.n.s. egyéb oktatás
8560 '08	Oktatást kiegészítő tevékenység
9511 '08	Számítógép, -periféria javítása
4651 '08	Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme

A leányvállalat neve: **TERC IRODAHÁZ Üzemeltető Kft.**

A társaság székhelye: 1149 Budapest, Pillangó park 9.

Tulajdonos: ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság,
tulajdoni hányad: 100%

Képviselőre és beszámoló aláírására jogosult: Huber Krisztián
1131 Budapest, Szomszéd utca 10.

Az éves beszámoló elkészítéséért felelős: Szinger Csaba
1021 Budapest, Ötvös János utca 1/b.1.lph,1.em., 5.
regisztrációs száma: 123227.

A társaság a taggyűlési határozatának megfelelően könyvvizsgálatra kötelezett.

A Kft. könyvvizsgálója: Priszter Erzsébet
kamarai az.: 004098
EVIX Audit Kft.
székhely: 1024 Budapest, Fillér utca 8-12. A. 5/13.
cégjegyzékszám: 01-09-412078,
adószám: 32208348-2-41

Fő tevékenység: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A TERC Irodaház Üzemeltető Kft. 2005. augusztus 18-án alakult meg 7.300.000 Ft alaptőkével.

A jelentős részesedésű vállalkozás neve: **ÉMI – TÜV SÜD Kft.**

Székhelye: 2000 Szentendre, Dózsa György út 26.

A kapcsolt társaság alaptőkéje 33.800 E Ft, ebből 12.800 E Ft törzsbetéttel az ÉMI Nonprofit Kft.,
21.000 E Ft törzsbetéttel a Magyar TÜV SÜD Kft. bír.

A törzsbetétek aránya 37,9 % szavazati jogot biztosít társaságunknak.

2. A SZÁMVITELI POLITIKA

Beszámoló

A beszámoló formája: az anyavállalat esetében: éves beszámoló,
a leányvállalatok esetében: egyszerűsített éves beszámoló.

A mérlegkészítés időpontja: anyavállalat esetében: 2024. február 15.,
leányvállalatok esetében: 2024. február 29.

A beszámoló pénzneme: A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

A konszolidált éves beszámoló részei:

- „A” változatú összevont (konszolidált) mérleg,
- összköltség eljárással készült összevont (konszolidált) eredménykimutatás,
- összevont (konszolidált) kiegészítő melléklet,
- összevont (konszolidált) üzleti jelentés.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló a számviteli törvény 6. sz. melléklete szerinti tagolást tartalmazza.

Az összevont (konszolidált) éves beszámolót a naptári évről december 31. fordulónappal kell elkészíteni, az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

Az anyavállalat és a leányvállalatok a könyveiket a kettős könyvvitel rendszerében vezetik, a költségeket kizárólag az 5. számlaosztályban, költségnemenként mutatják ki.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra.

A konszolidációs kör meghatározása:

A konszolidálási kör kialakítása során az anyavállalat a számviteli törvényben meghatározott szabályok szerint jár el. A Terc Kft és a Terc Irodaház Kft akvizíciójára 2022-ben került sor, ezért a bevonásra 2023.01.01 dátummal került sor a 2022.december 31-i könyvszerinti érték figyelembevételével.

A konszolidálásba bevont leányvállalatok mérlegéből az összevont (konszolidált) mérlegbe az anyavállalatot megillető részesedés helyébe a leányvállalatok eszközei, illetve a források közé a leányvállalatok sajátjatként kívüli forrásai kerülnek.

Konszolidáció előkészítése

A részesedés megszerzésekor kapott támogatás a passzív időbeli elhatárolások közül a társaság saját tőkéjébe kerül átvezetésre.

Tőkekonszolidáció

A leányvállalatok tőkekonszolidálása minden esetben könyv szerinti összegekkel történik.

Rejtett tartalékok, terhek megállapításával az anyavállalat nem él.

A teljeskörűen bevont leányvállalatok saját tőkéjéből az anyavállalatra jutó részt a társaság tulajdoni hányadára jutó összegben, 100 %-ban állapította meg.

Az első bevonás során keletkezett aktív tőkekonszolidációs különbözetet a társaság 10 üzleti év alatt amortizálja, az első év a 2023. év, 2033. évtől értékcsökkenés már nem kerül elszámolásra.

Adósságkonszolidáció

A számviteli törvény előírásainak megfelelően a konszolidálásba bevont vállalatok egymás közötti követelése, céltartalékai, kötelezettségei, a megfelelő időbeli elhatárolások tételei az összevont (konszolidált) mérlegben nem szerepelhetnek.

A konszolidálást nem kell alkalmazni, ha az elhagyandó tételek a konszolidálásba bevont vállalkozások vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére vonatkozó megbízható és valós összkép szempontjából elhanyagolhatóak (nem lényegesek).

Közbenső eredmények konszolidálása

Azokat az eszközöket, amelyek a konszolidálásba bevont vállalkozások egymás közötti szállításaiból és szolgáltatásteljesítéseiből származnak, az összevont (konszolidált) mérlegben olyan értékre kell helyesbíteni, amellyel a konszolidálásba bevont vállalkozások ugyanazon mérlegfordulónapra vonatkozó mérlegébe beállíthatók lettek volna, ha a konszolidálásba bevont vállalkozások együttesen, jogilag is egyetlen vállalkozást képeznének (azaz eszközeiket bekerülési értéken kellene szerepeltetni).

Ráfordítások és bevételek konszolidálása

Az összevont (konszolidált) eredménykimutatásban:

A konszolidálásba bevont vállalkozások egymás közötti szállításaiból és szolgáltatásteljesítéseiből származó árbevételeket, valamint az ezekre jutó közvetlen költségeket ki kell szűrni. Az összevont

(konszolidált) eredménykimutatás összköltség eljárással készül, így a konszolidált árbevételre jutó közvetlen költségeket nem kell kiszűrni, amennyiben a közvetlen költségek a félkész és késztermékek, vagy az aktivált saját teljesítmények állományát növelik;

Továbbá nem kerülhetnek az összevont (konszolidált) eredménykimutatásba az egymás közötti nem áruszállításokból és nem szolgáltatásteljesítésekből származó egyéb bevételek, az egymás közötti pénzügyi műveletek bevételei, valamint ezek ráfordításai sem.

A konszolidálás miatti társasági adókülönbözet kimutatása

Ha az összevont (konszolidált) éves beszámoló alapján számított éves adózás előtti eredmény – az összevonás következtében – alacsonyabb vagy magasabb, mint a konszolidálásba bevont vállalkozások adózás előtti eredményeinek együttes összege, úgy a konszolidálásba bevont vállalkozások szerint és az összevont (konszolidált) eredménykimutatás szerint fizetendő adó különbözetéből azt az összeget, ami a konszolidálásba bevont vállalkozások ki nem gazdálkodott negatív adóalapjából, továbbá a megelőző üzleti évek, a tárgyév konszolidálási intézkedéseiből származik és várhatóan kiegyenlítődik a későbbi üzleti években, konszolidálás miatti társasági adó-különbözetként ki kell mutatni.

Társult vállalkozás konszolidálása

A társult vállalkozásban lévő részesedést a következő módszer szerint mutatjuk ki: könyv szerinti értékkel.

A társult vállalkozás első alkalommal történő bevonása esetén - meg kell állapítani a társult vállalkozás saját tőkéjéből a részesedésre a tulajdoni hányad arányában jutó összeget. A részesedés könyv szerinti értéke és a társult vállalkozás saját tőkéjéből a részesedésre jutó összeg különbözetét az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben elkülönítetten mutatjuk ki.

A társult vállalkozásban lévő részesedésnek a tulajdoni hányad alapján megállapított értékét a következő években módosítani kell a társult vállalkozás saját tőkéje változásának a részesedéssel arányos összegével.

3. TÁRSASÁGCSOPORT ÉRTÉKELÉSE

3.1 Vagyoni helyzet

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke a tárgyévben 90,95 %-ban fedezte.

Tőkeerősség

A vállalkozás saját tőke aránya az összes forráson belül a tárgyévben 20,34 %.

adatok E Ft-ban

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓSZÁMAI			
MUTATÓ MEGNEVEZÉSE	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	2023.12.31	
Tőkeszerkezeti mutató	<u>Saját tőke</u> Kötelezettségek	<u>6 626 482</u> 24 067 446	= 27,53%
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	<u>6 626 482</u> 400 000	= 1656,62%
Befektetett eszközök	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>6 626 482</u> 7 286 024	= 90,95%
Vagyonszerkezet	<u>Befektetett eszközök</u> Forgóeszközök	<u>7 286 024</u> 14 461 265	= 50,38%
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Teljes eszközállomány	<u>7 286 024</u> 32 579 462	= 22,36%

3.2 Likviditás és fizetőképesség

adatok E Ft-ban

LIKVIDITÁS ÉS FIZETŐKÉPESSÉG			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Tárgyév	
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>7 286 024</u> 32 579 462	22,36%
Tőkeellátottság	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszk. + Készl.	<u>6 626 482</u> 7 372 462	89,88%
Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>14 461 265</u> 9 797 139	147,61%
Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszk.+értékpapírok+köv.</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>14 374 827</u> 9 797 139	146,72%
Készpénzlikviditás	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>9 240 845</u> 9 797 139	94,32%
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek	4 664 126	-
Vevőintélevőség napokban	<u>Záró vevőállomány</u> Átlagos napi árbevétel	<u>643 481</u> 8 874	72,51

Pénzeszközök változása:

A Társaságok együttes pénzeszközök állománya 11.738.835 E Ft értékkel csökkent, 20.979.680 E Ft-ról 9.240.845 E Ft-ra, az előző évhez képest.

3.3 Pénzügyi és hatékonysági mutatók

adatok E Ft-ban

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Tárgyév	Tárgyév
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u>	<u>5 133 982</u>	52,40%
	Rövid lejáratú kötelezettségek	9 797 139	
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>	<u>24 067 446</u>	73,87%
	Eszközök összesen	32 579 462	
Dinamikus likviditás	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>156 494</u>	1,60%
	Rövid lejáratú kötelezettségek	9 797 139	
Vevő / Szállítói állomány aránya	<u>Vevők</u>	<u>643 481</u>	237,80%
	Szállítók	270 592	
Vevők átfutási ideje	<u>Átlagos vevő állomány</u>	<u>509 967</u>	0,11
	Nettó árbevétel	4 650 297	
Szállítók átfutási ideje	<u>Átlagos szállítói állomány</u>	<u>106 440</u>	0,05
	Anyagjellegű ráfordítások	2 286 064	

A hitelfedezettségi-, eladósodottsági- és dinamikus likviditás mutatóinak alakulását a támogatások, illetve azok elszámolása befolyásolja.

adatok E Ft-ban

HATÉKONYSÁGI MUTATÓK			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Tárgyév	Tárgyév
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>156 494</u>	3,37%
	Nettó árbevétel	4 650 297	
Tőkearányos jövedelmezőség	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>156 494</u>	2,36%
	Saját tőke	6 626 482	
Eszközarányos jövedelmezőség	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	<u>156 494</u>	0,48%
	Összes eszköz	32 579 462	

4. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

4.1 Befektetett eszközök

adatok E Ft-ban								
Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Ingatlanok és vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, gépek, járművek	Eszközök összesen	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek
Bruttó érték nyitó állomány	283 419	406 037	4 286 386	1 167 466	681 643	6 824 950	1 171 501	9 352
Növekedés	3 262	12 333	772 128	243 730	282 545	1 313 997	245 652	2 386
Csökkenés	62 218	17 432	-	21 024	35 330	136 003	1 345 023	11 737
Záró állomány	224 463	400 937	5 058 514	1 390 172	928 858	8 002 944	72 130	-
ÉCS nyitó állomány	237 433	217 612	726 918	875 149	532 579	2 589 691	-	-
Növekedés	23 834	15 859	101 790	70 682	120 460	332 624	-	-
Csökkenés	63 096	17 432	-	23 902	35 887	140 316	-	-
Halmazott összesen	198 171	216 039	828 709	921 929	617 152	2 781 999	-	-
Nettó érték nyitó állomány	45 986	185 418	3 557 691	283 923	146 946	4 219 964	-	-
Növekedés	4 140	12 333	772 128	243 730	282 545	1 314 875	-	-
Csökkenés	23 834	12 852	100 014	59 410	117 785	313 894	-	-
Záró érték mérleg alapján	26 292	184 899	4 229 805	468 243	311 706	5 220 945	72 130	-

A befektetett eszközök állománya az elszámolt értékcsökkenési leírások miatt csökkent, ezen belül viszont a végrehajtott és befejezett beruházások révén mind az ingatlanok, mind a műszaki berendezések, gépek, járművek, mind az egyéb berendezések, felszerelések, járművek nettó értéke növekedett.

I. Immateriális javak

Az immateriális javak záró értéke 211.191 E Ft.

II. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök záró értéke 5.081.884 E Ft.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök záró értéke 1.992.949 E Ft.

A záró érték tartalma a következő:

Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból: 1.946.938 E Ft.

Az egyedi beszámolóban a Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 2.500.000 E Ft, a konszolidálást követően az értéke 0 E Ft. Ezzel szemben a tőkekonszolidációs különbözet 2023.01.01-jén 2.163.265 E Ft, amelyből 216.327 értékcsökkenés került elszámolásra 2023. évre, 2023.12.31-én az értéke 1.946.938 E Ft.

A Társaság 100 %-os részesedést szerzett a TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és a TERC Irodaház Üzemeltető Kft.-ben. Ezen akvizíció 2022. évben kiemelt feladatként valósult meg, melynek forrását állami támogatási szerződés biztosította.

adatok E Ft-ban

LEÁNYVÁLLALATOK					
Leányvállalatok	Részesedés	Saját tőke 2023.01.01	Aktív tőke- konszolidációs különbözet 2023.01.01	Érték- csökkenés 2023	Aktív tőke- konszolidációs különbözet 2023.12.31
TERC Kft	1 773 000	260 236	1 512 764	151 277	1 361 487
TERC Irodaház Kft	727 000	76 499	650 501	65 050	585 451
Összesen	2 500 000	336 735	2 163 265	216 327	1 946 938

Tartós jelentős tulajdoni részesedés: 12.800 E Ft.

Részesedéssel az ÉMI – TÜV SÜD Kft.-ben (Székhelye: 2000 Szentendre, Dózsa György út 26.) az ÉMI Nonprofit Kft. rendelkezik. A kapcsolt társaság alaptőkéje 33.800 E Ft, ebből 12.800 E Ft törzsbetétet az ÉMI Nonprofit Kft., 21.000 E Ft törzsbetétet a Magyar TÜV SÜD Kft. tulajdonol. A törzsbetétek aránya 37,9 % szavazati jogot biztosít társaságunknak, meghatározó befolyásunk nincs a kapcsolt társaságban. Állományában az előző évhez képest változás nem történt.

adatok E Ft-ban

ÉMI-TÜV SÜD Kft.			
ÉMI-TÜV SÜD Kft.	2023.01.01	2023.12.31	Változás
Saját tőke	947 531	988 341	40 810
Részesedés mértéke	37,9%	37,9%	0
Saját tőke arány	359 114	374 581	15 467
Részesedés	12 800	12 800	0
Különbözet	346 314	361 781	15 467

Egyéb tartósan adott kölcsönök: 33.211 E Ft.

Környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök

adatok E Ft-ban

Megnevezés	A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök
	Hőszivattyús gépház, Napelemes rendszer (Terc Irodaház Kft)
Bruttó érték nyitó állomány	198 086
Növekedés	0
Csökkenés	0
Záró állomány	198 086
ÉCS nyitó állomány	41 882
Növekedés	6 325
Csökkenés	0
Halmazott összesen	48 207
Nettó érték nyitó állomány	156 204
Növekedés	0
Csökkenés	6 325
Záró érték mérleg alapján	149 879

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz az ÉMI Nkft. épületeit szolgáló hőszivattyús gépház és a Terc Irodaház Kft. napelemes rendszere.

4.2 Forgóeszközök

adatok E Ft-ban

FORGÓESZKÖZÖK	
Forgóeszközök	2023.év
Anyagok	36 851
Áruk	49 587
Vevőkkel szembeni követelések	643 481
Egyéb követelések	4 490 501
Pénzeszközök	9 240 845
Összesen	14 461 265

A tárgyidőszakban a forgóeszközök értéke 14.461.265 E Ft.

I. Készletek

Értéke: 86.438 E Ft.

II. Követelések

Értéke: 5.133.982 E Ft.

A vevő követeléseink záró értéke: 643.481 E Ft, az egyéb követelések záró értéke: 4.490.501 E Ft.

Az egyéb követelések összetételét az alábbi táblázat szemlélteti.

adatok E Ft-ban	
EGYÉB KÖVETELÉSEK ÖSSZESEN	ÖSSZEG
Szolgáltatásra adott előleg	14 019
Továbbadott támogatások előlege	4 439 027
Egyéb adott előlegek	704
Társadalombiztosítási kifizetőhelyi követelés	11 239
Nem realizált ÁFA	2 307
Óvadék, biztosíték	10 566
HIPA	3 112
Egyéb	9 526
Összesen	4 490 501

III. Értékpapírok

A Társaságcsoporth az éves beszámoló fordulónapján értékpapírral nem rendelkezett.

IV. Pénzeszközök

A pénzeszközeink állománya 9.240.845 E Ft, az előző időszakhoz viszonyítva 11.738.835 E Ft csökkenést mutat, a csökkenés legfontosabb eleme, hogy az ÉMI NKft. részéről, 8 milliárd Ft összegben feladatcsökkenés okán, fel nem használt támogatás került visszautalásra.

4.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban	
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	
Aktív időbeli elhatárolások	2023.év
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 783 355
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	48 818

Összesen	10 832 173
----------	------------

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 10.832.173 E Ft, melynek főbb tételeit az alábbi táblázat tartalmazza.

adatok E Ft-ban	
BEVÉTELEK AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSÁNAK JELENTŐSEBB ÖSSZEGEI	ÖSSZEG
Ágazati támogatáskezelés ÁTK 2019/2 (ÉPÍTŐ-4) - Az építőipari ágazat technológiai korszerűsítésére, hatékonyságának növelésére irányuló támogatás költség ellentételezés	18 217
Víziközművek Állami Rekonstrukciós Alapjából nyújtandó támogatás költség ellentételezés	226 838
Okos költségmegosztás alkalmazásának elterjesztése, radiátor csere alprogramból nyújtandó támogatások komplex megvalósítása támogatás költség ellentételezés	425 606
Lakossági napelem használat és fűtéskorszerűsítés támogatás költség ellentételezés	2 841 294
Ágazati támogatáskezelés ÁTK 2021/1 (ÉPÍTŐ-5) - Az építőipari ágazat termelékenységének, hatékonyságának növelésére irányuló támogatás költség ellentételezés	4 186 030
Paks II. nukleáris biztonság szempontjából lényeges vasbeton szerkezetek betonösszetételének tervezéséhez szükséges kutatási program költség ellentételezés	132 493
BUS-GoCircular - Stimulate demand for sustainable energy skills with circularity as a driver and multifunctional green use of roofs, façades and interior elements as focus költség ellentételezés	9 107
Budapest Diákváros 1 tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlásához szükséges eljárások előkészítése költség ellentételezés	105 993
A budapest Diákváros 2 megvalósításának érdekében felmerülő feladatok működési támogatása aktív időbeli elhatárolás	28 660
Solar Decathlon Europe	39 196
MiniStor - MINImal Size Thermal and Electrical Energy STORAge System for InSitu Residential Installation -építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	26 011
CAV_EPBD	8 774
Pocityf - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	30 013
Metabuilding Lab - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	20 645
TungsrAm	21 771
Az építőipari ágazat technológiai korszerűsítésére, hatékonyságának növelésére irányuló ÉPÍTŐ-1. és ÉPÍTŐ-2. Támogatási programok lebonyolítása.	29 986
Termékdíjköteles termékekből keletkező hulladékokkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási ipar fejlesztése - a körforgásos gazdaság megvalósulásának elősegítése érdekében projekt megvalósítása	18 525
Termékdíj továbbadott támogatás	1 152 977

Hulladékos szemléletformálás feladatok megvalósítása	732 185
Hulladékos szemlélet továbbadott támogatás	249 463
BAY AKH - Nemzeti Kutatóintézet-Hálózat kialakítása	24 994
ConstructSkills4Life - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	45 051
CapaCITIES - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	10 300
Nebula - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	3 112
Építő Elemzés - Építéságazati Támogatási program keretében nyújtandó támogatásokkal kapcsolatos elemzési feladatok elvégzése	85 883
EPBD6 - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	3 132
SZIP-ÉMI Laboratóriumi háttér és infrastruktúra fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok elvégzése időbeli elhatárolás	186 460
tuNES projekt - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	8 358
EPBD.wise - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	1 708
Renoinvest - építésgazdasági koordinációs feladatok ellátása	2 963
A stratégiai jelentőségű építési termékek egyszerűsített környezeti értékelési rendszerének kialakításával, nemzetközi építésgazdasági szakmai szervezeti tagságok, nemzetközi kapcsolatok kiépítésével, valamint az állami beruházások költségkontrolljának kialakításával kapcsolatos feladatok elvégzéséhez kapcsolódó elhatárolás	92 403
Bevételek aktív időbeli elhatárolás egyéb	64 025
Összesen	10 832 173

4.4 Saját tőke

adatok E Ft-ban

SAJÁT TŐKE	ZÁRÓ
I. JEGYZETT TŐKE	400 000
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0
III. TŐKETARTALÉK	277 347
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 789 762
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	43 354
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0
VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	116 019
Összesen	6 626 482

Az eredménytartalékban mutatjuk ki az ÉMI NKft. eredménytartalékán felül a TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és a TERC Irodaház Kft. megvételére az Állam által támogatási okiratban biztosított 2,5 milliárd Ft összegű forrást.

A lekötött tartalék 113.260 E Ft-ról 43.354 E Ft-ra változott, amely fejlesztési tartalék felhasználásából adódik.

LEKÖTÖTT TARTALÉK	Idő- korlát	adatok E Ft-ban									
		2019.év		2020.év		2021.év		2022.év		2023.év	
		Növekedés (képzés) [+]	Csökkenés (feloldás) [-]	Növekedés (képzés) [+]	Csökkenés (feloldás) [-]	Növekedés (képzés) [+]	Csökkenés (feloldás) [-]	Növekedés (képzés) [+]	Csökkenés (feloldás) [-]	Növekedés (képzés) [+]	Csökkenés (feloldás) [-]
Eredménytartalékból lekötött összeg:				170 000	4 131	-	34 212	-	73 397	-	69 906
Alapítás-átszervezés aktivált értékeiből még le nem írt összeg											
Fejlesztési tartalék miatt lekötött összeg, 2019-ben	4 év	55 000			4 131		17 610		17 621		15 638
Fejlesztési tartalék miatt lekötött összeg, 2020-ban	4 év			170 000			16 602		55 776		54 268
Lekötött tartalék összesen - mérlegérték:			55 000		220 869		186 657		113 260		43 354

A 2023. évi korrigált adózott eredmény értéke: 116.019 E Ft.

4.5 Céltartalékok

A tárgyidőszakban céltartalék képzésére nem került sor.

4.6 Kötelezettségek

I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hátra sorolt kötelezettség nem állt fenn.

II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

A hosszú lejáratú kötelezettségek záró értéke: 14.270.307 E Ft.

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi tételekből állnak:

- Beruházási és fejlesztési hitelek: 163.426 E Ft.

A Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-től felvett beruházási hitel futamideje 15 év, a Szentendrei Ipari Parkban történő beruházáshoz használta fel az ÉMI NKft. A felvett 850.000 E Ft hitel tőketörlesztése 2014. III. negyedévében kezdődött.

- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek: 14.106.881 E Ft, melyből 14.097.261 E Ft a több éves felhasználás támogatási előlegek következő évben még nem esedékes része.

III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

A rövid lejáratú kötelezettségek záró értéke: 9.797.139 E Ft.

adatok E Ft-ban	
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2023.
Rövid lejáratú hitelek	65 388
Vevőtől kapott előlegek	35 320
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	270 592
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 425 839
Összesen	9 797 139

- Rövid lejáratú hitelek: 65.388 E Ft. Ez az összeg a hosszú lejáratú kötelezettségekből a mérleg fordulónapját követő 1 évben esedékes MFB beruházási hitel törlesztőrészletének összege.
- A vevőktől kapott előlegek összege 35.320 E Ft.
- A szállítók állománya 270.592 E Ft.
- Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 9.425.839 E Ft.

A több évre kapott támogatási előlegek Támogatók által teljesítésigazolásra még nem került részei a hosszú lejáratú kötelezettségek és a rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sorokon szerepelnek.

adatok E Ft-ban	
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	ÖSSZEG
Ágazati támogatáskezelés ÁTK 2019/2 (ÉPÍTŐ-4) - Az építőipari ágazat technológiai korszerűsítésére, hatékonyságának növelésére irányuló támogatás 2019-2025 következő évre jutó része	19 027
Ágazati támogatáskezelés ÁTK 2021/1 (ÉPÍTŐ-5) - Az építőipari ágazat termelékenységének, hatékonyságának növelésére irányuló következő évi támogatás	4 186 030
Ágazati támogatáskezelés ÁTK 2021-2025 (ÉPÍTŐ-1/2) - Az építőipari ágazat technológiai korszerűsítésére, hatékonyságának növelésére irányuló következő évi támogatás	29 986

Stratégiai jelentőségű építési termékek egyszerűsített környezeti értékelési rendszerének kialakításával, nemzetközi építésgazdasági szakmai szervezeti tagságok, nemzetközi kapcsolatok kiépítésével, valamint az állami beruházások költségkontrolljának kialakításával kapcsolatos feladatok elvégzése. ÁHT: 401451 következő évi támogatás	400 000
Hulladékos szemléletformálás feladatok megvalósítása. Kommunikációs kampányok lebonyolítás és a kapcsolódó rendezvényszervezési feladatok. Pályázati felhívás előkészítése és teljeskörű kezelése. ÁHT:386651	1 405 000
Paks II. nukleáris biztonság szempontjából lényeges vasbeton szerkezetek betonösszetételének tervezéséhez szükséges kutatási program köv.évi tám.	250 196
Víziközművek Állami Rekonstrukciós Alapjából nyújtandó támogatás köv.évi tám.	227 439
Okos költségmegosztás alkalmazásának elterjesztése, radiátor csere alprogramból nyújtandó támogatások komplex megvalósítása köv.évi tám.	426 198
Termékdíjköteles termékekből keletkező hulladékokkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási ipar fejlesztése köv.évi támogatás	1 171 502
Solar Decathlon Europe köv.évi tám.	513 135
Napelem támogatás	594 995
ÉPÍTŐ ELEMZÉS köv. évi támogatás	972
Munkált. terh. SZJA telj. 290	866
Kifizetőt terh. szja telj. 103	3 443
Szoc. hozzájár. adó telj._258	3 611
Rehabilitációs hozzájárulás_119	8 630
Költségv.bef.köt. CÉGAUTÓ ADÓ_241	549
Jövedelemelszámolási számla	4 050
TB járulék_407	983
TAO elszámolása	2 526
HIPA	100
ÁFA pénzügyi elszámolási szla	109 028
Kifizetőhelyi kötelezettség	432
Egyéb	67 141
Összesen	9 425 839

4.7 Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2023.év
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	119 716
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	223 352
Halasztott bevételek	1 542 466
Összesen	1 885 534

A passzív időbeli elhatárolások záró értéke 1.885.534E Ft.

- A bevételek passzív időbeli elhatárolása 119.716 E Ft.

adatok E Ft-ban

BEVÉTELEK PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSA	ÖSSZEG
KTV ETALON árbevétel elhatárolás (TERC Kft)	81 550
Egyéb bevételek elhatárolása	38 166
Összesen	119 716

- Az általános működési költségek időbeli elhatárolása 223.352 E Ft összeget tett ki a pénzügyi évben.

Jelentősebb jogcímek:

- rezsi költség
- könyvvizsgálati díj
- bér és járulék

- A támogatások passzív időbeli elhatárolása 1.542.466 E Ft.

adatok E Ft-ban

HALASZTOTT BEVÉTELEK (TÁMOGATÁSBÓL ADÓDÓAN)	ÖSSZEG
Solar Decathlon Europe 2019 - Nemzetközi házépítő verseny támogatáshoz tartozó tárgyi eszköz halasztott értéke	891 398
Szentendrei Ipari Park KOMP támogatáshoz tartozó tárgyi eszköz halasztott értéke	365 688
Egyéb halasztott bevételek	285 380
Összesen	1 542 466

5. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

5.1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele

adatok E Ft-ban

TEVÉKENYSÉG	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
Állami építési beruházásokkal kapcsolatos műszaki szolgáltatási feladatok	1 875 732
Laboratóriumi vizsgálatok, minősítések	346 317
MÉK megfelelőségértékelések	377 681
Műszaki szakértési feladatok	280 826
Bérleti díj, továbbszámlázás	144 303
Műszerkalibrálás	1 274
CAD Stúdió Hardver eszközök (TERC Kft.)	363 496
CAD Stúdió Szoftver eszközök (TERC Kft.)	101 853
Könyvértékesítés (TERC Kft.)	45 465
Költségvetési szoftverek (TERC Kft.)	701 388
Oktatás (TERC Kft.)	4 038
DMS szolgáltatás + Hardver (TERC Kft.)	38 536
Bérleti díj (TERC Irodaház Kft.)	13 040
Egyéb	28 507
Összesen	4 322 455

A Társaság tárgyévi belföldi értékesítési nettó árbevétele jelentős mértékben állami építési beruházásokkal kapcsolatos műszaki szolgáltatási feladatokból és laboratóriumi vizsgálatokból, minősítésekből származott.

adatok E Ft-ban

VEVŐ MEGNEVEZÉSE	ÖSSZEG
Várkapitányság Nonprofit Zrt.	1 324 331
Oltóanyaggyár Zrt.	336 000
MVM Paksi Atomerőmű Zrt.	165 108
Citadella Vagyongazdálkodó Nonprofit Kft.	105 940
Zalazone Iparipark Zrt.	74 807
ÉMI-TÜV SÜD Kft.	57 098
Polikróm Kft.	55 458
Magyar Tudományos Akadémia	46 500
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata	32 500
Trans-Europe Zrt (TERC Kft.)	25 100

A belföldi értékesítés nettó árbevétele elsősorban a Várkapitányság Nonprofit Zrt-nek és az Oltóanyaggyár Zrt-nek, mint legfontosabb vevőknek végzett állami beruházásokkal kapcsolatos műszaki szolgáltatási feladatokból származott.

5.2 Exportértékesítés nettó árbevétele

adatok E Ft-ban

TEVÉKENYSÉG	EXPORT ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
Laboratóriumi vizsgálatok, minősítések	48 307
MÉK megfelelőségértékelések	259 960
Műszaki szakértési feladatok	16 626
Adatfeldolgozás (TERC Kft.)	2 949
Összesen	327 842

Főbb piacok az Európai Unió országai.

adatok E Ft-ban

EXPORTÉRTÉKESÍTÉS TERÜLETI MEGOSZLÁSA	ÖSSZEG
EU-n belüli export	253 881
EU-n kívüli export	73 961
Összesen	327 842

Az Európai Unión kívüli piacok 2023-ban még nem jelentettek jelentős piacot, de hosszú távon e piaci szegmens bővülésére is számítunk.

5.3 Egyéb bevételek

adatok E Ft-ban

EGYÉB BEVÉTELEK	
Támogatások	10 679 801
Tárgyieszköz értékesítés	7 033
Egyéb tételek	26 350
Összesen:	10 713 184

Az egyéb bevételek összege 2023-ban 10.713.184 E Ft-ot tett ki, melynek döntő részét a kapott támogatások összegei jelentették. A kapott támogatások összegeit és a felhasználások adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Támogatások összege és felhasználása:

KAPOTT TÁMOGATÁSOK ÖSSZEGE, FELHASZNÁLÁSOK (adatok E Ft)												
Támogatási program	Támogatási azonosító	Támogató szervezet	Végleges (VÉ) / Visszatérítendő (VI)	ÉV	Szerződéses összeg	2022.12.31-ig befolyt	2023 évben befolyt	2023.12.31-ig felhasznált teljes összeg	2023. évben felhasznált	2022.12.31-ig felhasznált	Felhasználás jogcíme	Nyilvántartási összeg
Ágazati támogatás Építő 1 2021-2025	EZFF/1726/2021-ITM_SZERZ	Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2021.11.01	105 320	105 320		70 219	29 986	40 233	Fejlesztő támogatás	35 101
Ágazati támogatás Építő-5	STFO/2189-6/2020.-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	KEZELŐI	2020.03.01	11 944 003	11 994 003	-	10 095 729	1 255 467	8 840 262	Fejlesztő támogatás	1 898 274
Ágazati támogatás_Építők 3	ÉIF1043 2019-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2020.09.01	240 208	240 208	-	204 233	16 526	187 707	Fejlesztő támogatás	35 975
Ágazati támogatás_Építők 4	ÉIF/1620-1/2019-ITM	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2019.09.01	207 869	207 869	-	169 163	19 027	150 136	Fejlesztő támogatás	38 706
BAY AKH	2021-1.1.2-AKH-2021-00006	Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal	VÉ	2021.12.10	154 836	154 836	-	24 995	10 594	14 401	Fejlesztő támogatás	129 841
Bus-goCircular	LC-SC3-B4E-2-2020	European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency (CINEA)	VÉ	2021.09.01	16 800	12 375	1 824	14 199	7 307	6 892	Fejlesztő támogatás	-
Capacities	HORIZON-MISS-2021-CIT-01-01	European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency (CINEA)	VÉ	2022.10.01	19 885	15 319	-	9 619	8 106	1 513	Fejlesztő támogatás	5 700
ConstructSkills4LIFE	LIFE-2021-CET-BUILDSKILLS	European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency (CINEA)	VÉ	2022.10.01	57 361	50 661	76 708	125 689	86 064	39 625	Fejlesztő támogatás	1 680
Diákváros-1	ÉZFF/1779/2021-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2021.07.15	400 000	400 000	-	154 918	30 517	124 401	Fejlesztő támogatás	245 082
Diákváros-2	FEIF/2146-4/2021-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2021.12.30	116 000	116 000	-	28 661	18 645	10 016	Fejlesztő támogatás	87 339
Energiaközösségek	EZFF/1397/2021-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2021.11.16	4 280 000	4 168 555	- 2 370 595	1 797 950	1 388	1 796 562	Fejlesztő támogatás	10
EPBD 6	101102078	EU Commission	VÉ	2022.11.01	15 123	-	4 204	2 995	2 995	-	Fejlesztő támogatás	907

KAPOTT TÁMOGATÁSOK ÖSSZEJE, FELHASZNÁLÁSOK (adatok E Ft)												
Támogatási program	Támogatási azonosító	Támogató szervezet	Végleges (VÉ) / Visszatérítendő (VI)	Év	Szerződéses összeg	2022.12.31-ig befolyt	2023 évben befolyt	2023.12.31-ig felhasznált teljes összeg	2023. évben felhasznált	2022.12.31-ig felhasznált	Felhasználás jogcíme	Nyilvántartási összeg
EPBD.wise	101120194	EU Commission	VÉ	2023.09.01	35 771	-	6 128	1 743	1 743	-	Fejlesztő támogatás	4 330
Építő elemzés	ÉKM ÉPA/26/2 (2022)	Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2022.12.20	167 878	164 661	3 217	86 725	86 725	-	Fejlesztő támogatás	81 153
GF/JSZF/855/8/2015 Építésszolgáltatási feladatok ellátása	ÁT-É999C-07531-2015	Miniszterelnökség	VÉ	2015.07.21	170 000	36 597	-	36 597	-	36 597	Fejlesztő támogatás	-
Hulladék személtetformálás	KGEF/2056/2021-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	KEZELŐI	2021.12.29	1 405 000	1 400 000	5 000	1 393 718	265 118	1 128 600	Fejlesztő támogatás	11 282
Hulladékezelés	FPPF/1705-4/2019-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2019.11.28	584 661	584 661	-	584 661	-	584 661	Fenntartó támogatás	-
IS - SUSCon - Spread of Innovative Solution for Sustainable Construction	2019-1-HU01-KA204-061230	Erasmus +	VÉ	2019.09.01	23 000	23 813	-	23 813	-	23 813	Fejlesztő támogatás	-
KÉRA II	ÉZFF/1797/2021-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VI	2021.12.29	2 500 000	2 500 000	-	2 500 000	-	2 500 000	Fejlesztő támogatás	-
Korszerű anyagok és intelligens technológiák FIEK létrehozása a Miskolci Egyetemen	GINOP - 2.3.4-15-2016-00004	Nemzetgazdasági Minisztérium	VÉ	2016.12.15	519 820	519 820	-	519 820	-	519 820	Fejlesztő támogatás	-
METABUILDING Lab.	H2020-NMBP-TO-IND-2018-2020	EU Commission Directorate-General for Research and Innovation	VÉ	2021.01.01	173 469	28 291	13 213	32 591	12 620	19 971	Fejlesztő támogatás	8 913
MiniStor - Minimal Size Thermal and Electrical Energy STORAGE System for InSitu Residential I.	H2020-NMBP-ST-IND-2018-2020/H2020-NMBP-EEB-2019	EUROPEAN COMMISSION Directorate-General for Research Innovation	VÉ	2019.11.01	112 219	75 713	10 002	52 408	18 214	34 194	Fejlesztő támogatás	33 307
Modernizációs alap	ÉZFF/65/2022-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2022.03.30	8 527 961	8 129 571	- 8 085 037	44 534	4 820	39 714	Fejlesztő támogatás	-
Napelem	RRFV/271/3 (2021)	Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium	LEBONYOLÍTÓI	2021.12.21	6 901 441	2 598 598	342 731	2 893 367	1 465 154	1 428 213	Fejlesztő támogatás	47 962

KAPOTT TÁMOGATÁSOK ÖSSZEJE, FELHASZNÁLÁSOK (adatok E Ft)												
Támogatási program	Támogatási azonosító	Támogató szervezet	Végleges (VÉ) / Visszatérítendő (VI)	Év	Szerződéses összeg	2022.12.31-ig befolyt	2023 évben befolyt	2023.12.31-ig felhasznált teljes összeg	2023. évben felhasznált	2022.12.31-ig felhasznált	Felhasználás jogcíme	Nyilvántar-tási összeg
Nebula	HORIZON-CL5-2021-D4-02-03	European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency (CINEA)	VÉ	2022.10.01	7 500	2 903	2 596	3 228	2 529	699	Fejlesztő támogatás	2 271
Okos Költsgémgosztó	EKPPF/1856/2020-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	KEZELŐI	2020.11.01	2 171 416	2 171 416	-	1 037 005	426 198	610 807	Fejlesztő támogatás	1 134 411
Paks II.	STFO/177/2020-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2020.01.01	662 650	662 650	-	575 755	163 301	412 454	Fejlesztő támogatás	86 895
POCITYF - A Positive Energy City Transformation Framework	H2020-LC-SC3-2018-2019-2020/H2020-LC-SC3-2019-ES-SCC	EUROPEAN COMISSION Innovation and Networks Executive Agency	VÉ	2019.10.01	82 088	64 816	-	61 503	21 680	39 823	Fejlesztő támogatás	3 313
Renoinvest	101120673	EU Commission	VÉ	2023.10.02	59 486	-	78 737	64 623	64 623	-	Fejlesztő támogatás	14 114
RURITAGE - Rural regeneration through systemic heritage-led strteges	SCG-21-2016-2017	Europai Bizottság	VÉ	2018.08.01	41 148	36 340	- 7 376	28 964	-	28 964	Fejlesztő támogatás	-
Solar Decathlon Europe 2019 - Nemzetközi házépítő verseny	IPFO/291-2/2019-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2019.01.01	2 993 733	2 993 733	-	2 974 962	55 703	2 919 259	Fejlesztő támogatás	18 771
Stratégiai termékek	IPARHÁT/12/6/2023	Nemzetgazdasági Minisztérium	VÉ	2023.01.01	400 000	-	400 000	92 403	92 403	-	Fejlesztő támogatás	307 597
SZIP-ÉMI Laboratórium és infrastruktúra fejlesztés	EPAT/2641-4/2023/EPGHÁT	Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2022.12.20	2 829 200	-	2 829 200	186 460	186 460	-	Fejlesztő támogatás	2 642 740
Termékdíj	GYFHF/2057/2021-ITM_SZERZ	Technológiai és Ipari Minisztérium	KEZELŐI	2021.12.19	1 700 000	1 700 000	-60 434	1 453 873	306 369	1 147 504	Fejlesztő támogatás	185 693
Textilhulladékok	KGEF/207370/2022-ITM	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közlekedési Minisztérium	VÉ	2022.04.26	64 000	64 000	-	64 000	-	64 000	Fejlesztő támogatás	-
tunES	101120926	EU Commission	VÉ	2023.09.01	53 671	-	15 435	8 384	8 384	-	Fejlesztő támogatás	6 637
Tungsram	2020-1.1.2-PIACI-KFT-2021-002564	Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal	VÉ	2021.07.22	98 778	88 900	-	21 771	-	21 771	Fejlesztő támogatás	67 129

KAPOTT TÁMOGATÁSOK ÖSSZEGE, FELHASZNÁLÁSOK (adatok E Ft)												
Támogatási program	Támogatási azonosító	Támogató szervezet	Végleges (VÉ) / Visszatérítendő (VI)	ÉV	Szerződéses összeg	2022.12.31-ig befolyt	2023 évben befolyt	2023.12.31-ig felhasznált teljes összeg	2023. évben felhasznált	2022.12.31-ig felhasznált	Felhasználás jogcíme	Nyilvántartási összeg
Visszaváltási rendszer	KGEF/1533/2021-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közkedési Minisztérium	VÉ	2021.09.01	87 884	87 884	-	87 884	-	87 884	Fejlesztő támogatás	-
Víziközmű pályázatkezelés VARA 2020/1	KIEFO/505-11/2020-ITM_SZERZ	Innovációs és Technológiai Minisztérium / Építési és Közkedési Minisztérium	KEZELŐI	2020.06.01	1 490 970	1 490 970	-	1 034 331	59 215	975 116	Fejlesztő támogatás	456 639
Összesen:					51 421 149	42 890 483	- 6 811 155	28 564 973	4 729 361	23 835 612		7 591 772
KAPOTT TÁMOGATÁSOK ÖSSZEGE, FELHASZNÁLÁSOK (adatok E Ft) TERC Kft												
Támogatási program	Támogatási azonosító	Támogató szervezet	Végleges (VÉ) / Visszatérítendő (VI)	ÉV	Szerződéses összeg	2022.12.31-ig befolyt	2023 évben befolyt	2023.12.31-ig felhasznált teljes összeg	2023. évben felhasznált	2022.12.31-ig felhasznált	Felhasználási jogcíme	Nyilvántartási összeg
NKA Könyvkiadás kollégiuma pályázata (TERC Kft.)	203112/09697	Nemzeti Kulturális Alap	VÉ	2020.08.24	700	700	0	700		0	könyvkiadás	
Budapest városrendezési szabályzatok c. könyv kiadására (TERC Kft.)		Ingatlanfejlesztői Keresztes Rt. Egyesület	VÉ	2022.12.12	3 420	0	3 420	3 420		0	könyvkiadás	

A támogatások táblázata tartalmazza azokat a projekteket is, amelyek már elszámolásra, a támogató által jóváhagyásra kerültek, de a halasztott bevétel elszámolása még folyamatban van, valamint azokat, amelyek elszámolására, lezárására 2023. év folyamán került sor.

A nyilvántartási összeg meghatározásánál a rövid- és hosszúlejáratú kötelezettségek könyv szerinti értékén túl figyelembe vettük azokat a költségeket, amelyek a jóváhagyott elszámolásokat követő időszakban merültek fel, valamint a továbbadott támogatások esetében a végső kedvezményezettnek átutalt előlegeket.

5.4 Költségek

A költségek megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

KÖLTSÉGEK	ÖSSZEG
Anyagjellegű ráfordítás	2 286 064
Személyi jellegű ráfordítás	4 661 697
Értékcsökkenési leírás	548 812
Összesen	7 496 573

Jelentős nagyságú igénybe vett szolgáltatások

Az anyagjellegű ráfordításokon belül a legjelentősebb tételt az igénybe vett szolgáltatások jelentették, melynek főbb elemeit az alábbi táblázat tartalmazza.

adatok E Ft-ban	
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK	ÖSSZEG
Szakértői díjak	143 265
Marketing kommunikáció, PR.	67 582
Jogi tanácsadás, közjegyzői díj	15 913
Bérleti díjak ingatlan	69 971
Szoftver követés	116 743
Vagyonvédelem, őrző-védő szolgáltatás	65 350
Bérleti díjak egyéb	110 395
Karbantartás	50 857
Egyéb	481 497
Összesen	1 121 573

Az igénybe vett szolgáltatások a cég alaptevékenységét szolgálják, a saját szakértőkön kívül jelentős a külső szakértők szolgáltatásainak az igénybevétele is.

Bérköltségek megoszlása

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	1) Fizikai összesen:	2) Nem fizikai	3) Teljes munkaidős (1+2)	4) Részmunkaidős	5) Egyéb
1. Bérköltség (e Ft)	74 819	3 322 965	3 397 784	285 152	55 173
2. Személyi jellegű egyéb kifizetés (e Ft)	10 654	258 489	269 143	22 878	100 634
3. Bér + személyi jellegű egyéb kifizetés (1+2)	85 473	3 581 454	3 666 927	308 030	155 807
4. Átlag létszám (fő)	13	327	340	47	
5. Átlag kereset (e Ft/fő/év)	5 755	10 162	9 993	6 067	
6. Átlag személyi jellegű egyéb kifizetés (e Ft/fő)	820	790	792	487	
7. Összesen (3/4) (e Ft/fő)	6 575	10 952	10 785	6 554	0

A 2023. évi átlagos létszám 387 főt tett ki, melynek jelentős része teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló.

Vezető tisztségviselők és FB tagok járandósága

ÉMI Nonprofit Kft.

Felügyelő Bizottsági tagok 2023. évben kifizetett tiszteletdíja:	30.013 E Ft
Szociális hozzájárulás:	3.902 E Ft
Vezető tisztségviselő:	44.640 E Ft
Szociális hozzájárulás:	5.803 E Ft
Összesen:	84.358 E Ft

Felügyelő Bizottság tagjai és a Vezető tisztségviselői részére nem történt előleg-, és kölcsönfolyósítás, valamint nem volt a nevükben vállalt garancia.

TERC Kft.

Felügyelő Bizottsági tagok 2023. évben kifizetett tiszteletdíja:	10.022 E Ft
Szociális hozzájárulás:	1.303 E Ft
Vezető tisztségviselők:	50.911 E Ft
Szociális hozzájárulás:	6.618 E Ft
Összesen:	68.854 E Ft

TERC Irodaház Kft.

Vezető tisztségviselő:	2.478 E Ft
Szociális hozzájárulás:	322 E Ft
Összesen:	2.800 E Ft

Bérjárulékok megoszlása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	1) Fizikai összesen:	2) Nem fizikai	3) Teljes munkaidős (1+2)	4) Rész- munkaidős	5) Egyéb	Összesen (3+4+5)
Szociális hozzájárulási adó	9 314	444 424	453 738	31 060	14 241	499 039
Rehabilitációs hozzájárulás				0	31 894	31 894
Összesen						530 933

A szociális hozzájárulás 2023-ben 499.039 E Ft-ot tett ki, ezen felül a rehabilitációs hozzájárulás éves összege 31.894 E Ft volt.

Foglalkoztatottakra vonatkozó létszámadatok

A FOGLALKOZTATOTTAK LÉTSÁMA (FŐ)	Nyitó állomány (tárgyév elején)	Beszámolási időszakban belépők	Beszámolási időszakban kilépők	Záró állomány (tárgyév végén)
Szellemi összesen:	362	185	87	460
Teljes munkaidős:	330	109	76	363
Részmunkaidős:	32	76	11	97
Fizikai összesen:	12	13	8	17
Teljes munkaidős:	12	9	6	15
Részmunkaidős:	0	4	2	2
Mindösszesen:	374	198	95	477

Ráfordítások

Az ÉMI Nonprofit Kft. ráfordításainak megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

adatok E Ft-ban

RÁFORDÍTÁSOK	ÖSSZEG
Egyéb ráfordítások	7 710 414
Pénzügyi műveletek ráfordításai	74 411
Ráfordítások összesen	7 784 825

Az egyéb ráfordítások jelentős részét a továbbadott támogatásokkal kapcsolatos költségek adják 7.667.250 E Ft összegben.

5.5 Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

Az alábbi szállítói partnerek generáltak jelentős összegű forgalmat:

adatok E Ft-ban	
SZÁLLÍTÓ NEVE	ÖSSZEG
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	206 270
Általános Vagyonkezelő Kft.	136 722
TD SYNEX Kft. (TERC Kft)	135 545
Codezilla Kft. (TERC Kft)	95 304
Mercarius Flottakezelő Kft.	84 482
Kontron Hungary Kft.	74 897
Ingram Micro Kft. (TERC Kft.)	72 861
Arkance Systems Hu Kft (TERC Kft.)	63 178
TIVEND Mérnök Kft.	59 429
Palminvest Kft.	57 561
Összesen	986 250

A kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek mérnöki szolgáltatási feladatokból, állami beruházásokkal kapcsolatos kivitelezési, lebonyolítási feladatokkal kapcsolatosan felmerült költségekből tevődnek össze. Tárgyévi nagy összegű tétel a villamosenergia és földgázszolgáltatás költsége.

adatok E Ft-ban	
EREDMÉNY BEMUTATÁSA	
Eredmény	Összesen
Üzemi tevékenység eredménye	156 494
Adózás előtti eredmény	133 067
Adózott eredmény	116 019

A társaság 2023. évi adózott eredménye 116.019 E Ft.

Adófizetési kötelezettség

Társasági adó megállapítása

A társasági adó megállapítására a vonatkozó jogszabálynak megfelelően, az általános szabályok szerint került sor. **2023. évi társasági adó fizetési kötelezettség 17.048 E Ft.**

Adóalap módosító tételek

A tárgyévi társasági adó alapját módosító tételeket mutatják be - az adóbevallás adatai alapján - az alábbi adatok:

	adatok E Ft-ban
Társasági adó meghatározása	2 023
Adózás előtti eredmény egyedi beszámolókbán	549 394
Adózás előtti eredményt csökkentő tétel	
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	340 726
Behajthatatlanná vált követelés	1 434
Kapott osztalék	210 000
Jogdíjból származó nyereség fele, max. adózás előtti eredmény 50%-a	146 743
Összesen:	698 903
Adózás előtt eredményt növelő tétel	
Adóbírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezményekből adódó kötelezettség (kivéve önellenőrzési pótlék)	440
A számviteli értékcsökkenés összege, kivezetett eszközök könyv szerinti nettó értéke	336 217
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított költség, ráfordítás növelés, vagy bevétel	108
Követelésre elszámolt értékvesztés	236
Egyéb növelő jogcím	79 719
Összesen:	416 719
Adóalap	267 211
Konszolidált adózás előtti eredmény	133 067
Társasági adó	24 049
Adómentesség	7 001
Adó kötelezettség	17 048
Adózott eredmény egyedi beszámolókbán	532 346
Konszolidálás miatti csökkentő tételek (osztalék, értékcsökkenés)	416 327
Korrigált adózott eredmény	116 019

Az Adózott eredmény és korrigált adózott eredmény különbsége a TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által az ÉMI NKft. részére kifizetett 200 millió Ft összegű osztalékból és a tőke konszolidáció miatt kiszámolt 216.327 E Ft összegű értékcsökkenésből adódik.

6. CASH FLOW-KIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

CASH FLOW-KIMUTATÁS		ÖSSZEG
I.	Működési cash flow	- 11 382 228
1a.	Adózás előtti eredmény +	133 067
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	-
1b.	Korrekció az adózás előtti eredményhez	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény	
2.	Elszámolt amortizáció +	548 812
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	- 1 434
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	- 3 563
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	- 1 788
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	- 15 446 469
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	2 131 251
9.	Vevőkövetelés változása ±	- 7 031
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	6 005 806
11.	Aktív időbeli elhatárolás változása ±	- 4 723 831
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 17 048
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-
II.	Befektetési cash flow	- 306 079
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 319 642
15.	Befektetett eszközök eladása +	3 563
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-
18.	Kapott osztalék, részesedése +	10 000
III.	Finanszírozási cash flow	- 65 388
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	-
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	-
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	-
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 65 388
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	
IV.	Pénzeszköz változása (I+II+III. sorok) ±	- 11 753 695
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	14 860
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27.sorok) +	- 11 738 835

7. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Mérlegen kívüli tételek

850 M Ft összegű beruházási hitelszerződés biztosítékai – MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.

- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingatlan jelzálog az 1/1 arányban tulajdonban levő a beruházásnak helyt adó Szentendre belterület 20/8 helyrajzi számú ingatlanon 1.300 M Ft legmagasabb összegig.
- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingatlan jelzálog az 1/1 arányban tulajdonban levő Szentendre belterület 20/10 helyrajzi számú út ingatlanon 1.300 M Ft legmagasabb összegig.
- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingatlan jelzálog az 1/1 arányban tulajdonban levő Szentendre belterület 20/12 helyrajzi számú út ingatlanon 1.300 M Ft legmagasabb összegig.
- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingatlan jelzálog az 1/1 arányban tulajdonban levő Szentendre belterület 20/17 helyrajzi számú ingatlanon 1.300 M Ft legmagasabb összegig.
- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingatlan jelzálog az 1/1 arányban tulajdonban levő Szentendre belterület 20/18 helyrajzi számú ingatlanon 1.300 M Ft legmagasabb összegig.
- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingatlan jelzálog az 1/1 arányban tulajdonban levő Szentendre belterület 20/19 helyrajzi számú ingatlanon 1.300 M Ft legmagasabb összegig.
- Első ranghelyű keretbiztosítéki ingó zálogjog a beruházás keretében megvásárolt minden gépen, berendezésen, felszerelésen 1.300 M Ft legmagasabb összegig. (A beruházás keretében 18 MFt értékben történt az eszközbeszerzés.)
- beszédési megbízás benyújtására feljogosító nyilatkozat minden számlára.

A Társaság működésében új elemként jelent meg a tárgyévet megelőző évben az állami vagyonok feletti tulajdonosi joggyakorlás. A 2021. évi LXXX. törvény - a Budapest Diákváros megvalósításáról – értelmében a kiemelt közérdekű Budapest Diákváros beruházás területét érintő állami tulajdonban lévő ingatlanok tekintetében az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességének gyakorlására az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság jogosult.

	Település	Helyrajzi szám	Magyar Állam tulajdoni hányada	Megnevezés
1.	Budapest	38089	1/1	kivett beépítetlen terület
2.	Budapest	38080/2	1/1	kivett beépítetlen terület
3.	Budapest	38087	1/1	kivett beépítetlen terület
4.	Budapest	38086/80	1/1	kivett építési terület
5.	Budapest	38047	1/1	kivett beépítetlen terület

A 2021. évi LXXX. törvény 5. § (2) bekezdése értelmében az ÉMI Nonprofit Kft. a beruházás előkészítése keretében megkötött szerződésekben szerződésátruházás útján a korábbi építető helyébe lépett.

A Tv. 5. § (4) bekezdése értelmében a BFK Nonprofit Zrt. a Beruházás tekintetében köteles az általa elkészített tervekre és előkészítő tanulmányokra vonatkozó felhasználási engedélyt, illetve felhasználási szerződést az ÉMI Nonprofit Kft-re átruházni. A szerződésátruházás útján a BFK Nonprofit Zrt-től átvett készletérték összege: 522.109 E Ft.

A területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 228-230. §-ai módosították a Budapest Diákváros megvalósításáról szóló 2021. évi LXXX. törvényt melynek következtében az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlására a felsőoktatásért felelős miniszter által vezetett minisztériumot (továbbiakban: Átvevő) jelölte ki az ÉMI Nonprofit Kft. helyett 2022. július 26-i hatállyal, azzal, hogy az építetői feladatokat a Kormány által rendeletben kijelölt gazdasági társaság látja el, az Átadó tevékenységéhez tartozó, a Diákváros megvalósításával összefüggő feladatok az Átadótól átkerülnek az Átvevőhöz.

Az építető gazdasági társaságot a Kormány rendeletében még nem jelölte ki, ezért a feladatok, a telkek, a jogok és kötelezettségek átadás-átvételére a Társaság és a Kulturális és Innovációs Minisztérium között került sor.

Környezetvédelem:

A Társaságnál környezetirányítási rendszer (MSZ EN ISO 14001 szabvány) működik. A környezetvédelemmel kapcsolatos fő fejlesztési célok az alábbiak:

1. A gépjárművek üzemanyag fogyasztásának csökkentése új, korszerűbb gépjárművek beszerzésével/bérlésével
2. A tűzvédelem vizsgálati infrastruktúra felújítása, károsanyag kibocsátás csökkentése

3. Nemzeti Mintaházpark kialakítása és megnyitása (közel 0 energiás épületek elterjedésének elősegítése)
4. A meglévő talajszennyezés miatti mintavételi kutak kialakítása. A talajszennyezés felszámolása érdekében injektálási kutak mentén semlegesítő anyagot terveznek a talajba juttatni.

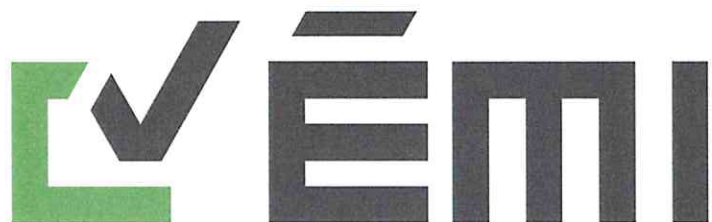
Veszélyes hulladékok és környezetre káros anyagok értékei:

Hulladék kód	Hulladék megnevezés	Nyitó (kg)	Összes képződött (kg)	Átadott (kg)	Záró (kg)
080113*/S	szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó festék- és lakk-iszap	0	13	13	0
080409*/S	szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó ragasztók, tömítőanyagok hulladéka	0	4	4	0
130205*/F	ásványolaj alapú, klórvegyületet nem tartalmazó motor-, hajtómű- és kenőolaj	0	87	87	0
150101/S	papír és karton csomagolási hulladék	0	160	160	0
150110*/S	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék	0	8	8	0
150110*/S	veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék	0	20	20	0
150202*/S	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok, törőkendők	0	10	10	0
160504*/S	nyomásálló tartályokban tárolt, veszélyes anyagokat tartalmazó gázok (ideértve a halonokat is)	0	5	5	0
160601*/S	ólomakkumulátorok	0	14	14	0
170107/S	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	0	5 040	5 040	0
170405/S	vas és acél	0	7 090	7 090	0
170604/S	szigetelő anyag, amely különbözik a 17 06 01 és a 17 06 03-tól	0	18	18	0
170903*/S	veszélyes anyagokat tartalmazó egyéb építési-bontási hulladék (ideértve a kevert hulladékot is)	0	20	20	0
170904/S	kevert építési-bontási hulladék	0	76 010	76 010	0
200101/S	papír és karton	0	11 150	11 150	0
200133*/S	elemek és akkumulátorok	0	40	40	0
200136/S	kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések	0	500	500	0

Környezetvédelemhez kapcsolódó költségek:

adatok E Ft-ban	
KÖLTSÉG MEGNEVEZÉSE	ÖSSZEG
Veszélyes hulladék	35
Egyéb hulladék	7 272

Adószám: 20783185-2-13
Cégbíróság: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 13-09-176128
Székhely: 2000 Szentendre, Dózsa György út 26.



ÉPÍTÉSÜGYI
MINŐSÉGELENŐRZŐ
INNOVÁCIÓS NKFT.

Konszolidált beszámoló

Üzleti jelentés

2023.

Beszámolási időszak: 2023. január 01. - 2023. december 31.

Szentendre, 2024. június 24.

Mayer András János
Vezérigazgató

[illegible]

Tartalom

I. VEZETŐSÉGI ÖSSZEFOGLALÓ	3
II. A TÁRSASÁGCSOPORT BEMUTATÁSA	4
III. STRATÉGIA	5
IV. ÜZLETI KÖRNYEZET ÉS EREDMÉNYEK	5
IV./1. Gazdasági környezet.....	5
IV./2. Az üzleti bevételek alakulása.....	6
IV./3. Eredmény alakulása.....	7
IV./4. Pénzügyi helyzet.....	8
IV./5. Vagyoni helyzet.....	8
IV./6. Humán erőforrás	8
V./7. Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek.....	9
V./8. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat	9

I. VEZETŐSÉGI ÖSSZEFOGLALÓ

2022-ben az ÉMI Nonprofit Kft. 100%-os részesedést szerzett a TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és a TERC Irodaház Üzemeltető Kft-ben, a vásárlás ellenértéke 2.500 M Ft volt. 2023. év az első olyan év, amelyben a társaságcsoporthoz mutatószámok elérték azt a mértéket, hogy konszolidált beszámoló közzétételére lett kötelezett az ÉMI Nonprofit Kft.

A társaságcsoporthoz fő feladata az építőipar és az építésgazdaság folyamatos fejlődésének támogatása, az építési minőség és hatékonyság javítása.

Legfontosabb működési mutatók:

Átlagos statisztikai létszám: 387 fő

Üzemi bevételek: 15,4 Mrd Ft

Eszközök mérleg szerinti értéke: 30,6 Mrd Ft

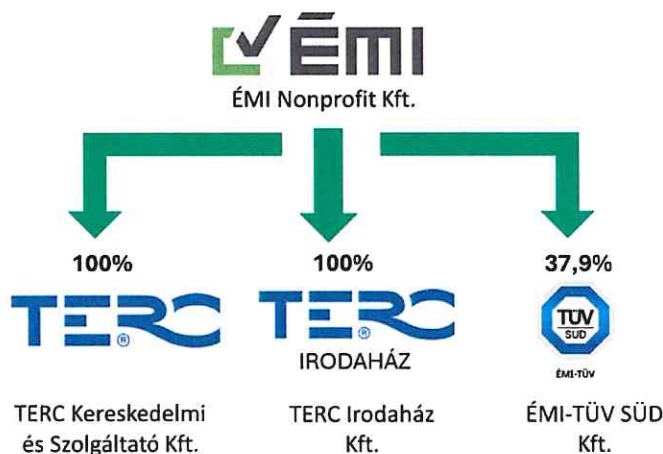
2024.04.08-án a Magyar Közlöny 2024. évi 42. számában megjelent 12/2024. (IV.8.) NGM rendelet alapján 2024.04.30-tól az ÉMI Nonprofit Kft. tulajdonosi joggyakorlója az Építési és Közlekedési Minisztérium, 2023-ban a tulajdonosi joggyakorló a Nemzetgazdasági Minisztérium (akkori nevén Gazdaságfejlesztési Minisztérium) volt.

II. A TÁRSASÁGCSOPORT BEMUTATÁSA

A társaságcsoporthoz fő működési területei:

1. **Pályázatkezelés és értékelés:** állami támogatási szerződések alapján megvalósuló, gyakran tovább adott támogatást is tartalmazó konstrukciók lebonyolítása.
2. **Műszaki ellenőrzés, tervellenőrzés, beruházás lebonyolítás:** kiemelt ügyfelek részére történő beruházás bonyolítással összefüggő feladatok végzése.
3. **Szoftver értékesítés:** saját és harmadik feles szoftverek értékesítése jellemzően építőipari szereplők számára.
4. **Szakági laboratóriumi vizsgálatok:** építőipari anyagok és szerkezetek laboratóriumi vizsgálata, valamint bizonyítványok és tanúsítványok kiadása.
5. **Hazai és nemzetközi kutatás-fejlesztési és innovációs pályázati projektek:** különböző forrásokból jellemzően pályázat útján elnyert projektek előkészítése, megvalósítása és támogatása.

A struktúra bemutatása:



A konszolidált beszámolásba bevont csoporttagok:

ÉMI Nonprofit Kft. (20783185-2-13)

TERC Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (10434268-2-42)

TERC Irodaház Kft. (13577421-2-42)

Legfontosabb működési mutatók:

Átlagos statisztikai létszám: 387 fő

Üzemi bevételek: 15,4 Mrd Ft

Eszközök mérleg szerinti értéke: 30,6 Mrd Ft

III. STRATÉGIA

A társaságcsoporthoz fő feladata az építőipar és az építésgazdaság folyamatos fejlődésének támogatása, az építési minőség és hatékonyság javítása.

A társaságcsoporthoz szembeni tulajdonosi elvárás, hogy a tagvállalatok építéságazatban betöltött meghatározó szakmai szerepének megőrzése mellett magas felkészültséggel, piaci elvek szerint, piaci szereplőként működjön, kormányzati célkitűzésként hatékonyan támogassa az ágazat fejlődését, a kiemelt állami beruházások megvalósulását, az építésügy reform folyamatait, valamint a hazai építési piac szereplőit.

A vezetőség stratégiai célkitűzése a fentiek megvalósítása, valamint a 2022-ben kialakult struktúra megszilárdítása, az új leányvállalatok beintegrálása és felkészítése a jövő kihívásaira.

IV. ÜZLETI KÖRNYEZET ÉS EREDMÉNYEK

IV./1. Gazdasági környezet

2023-ban az építőipar termelés volumene 5,0%-kal kisebb volt a 2022. évinél, miközben az építőipar termelői árai átlagosan 15,9%-kal nőttek az előző évhez mérten. A kedvezőtlen építőipari környezetet tovább nehezítette a tervezett új állami beruházások leállítása, ami jelentősen csökkentette a társaságcsoporthoz piaci lehetőségeit. Az építőipari vállalkozások 2023. végi szerződésállományának volumene 23,5%-kal alacsonyabb volt az egy évvel korábbinál.

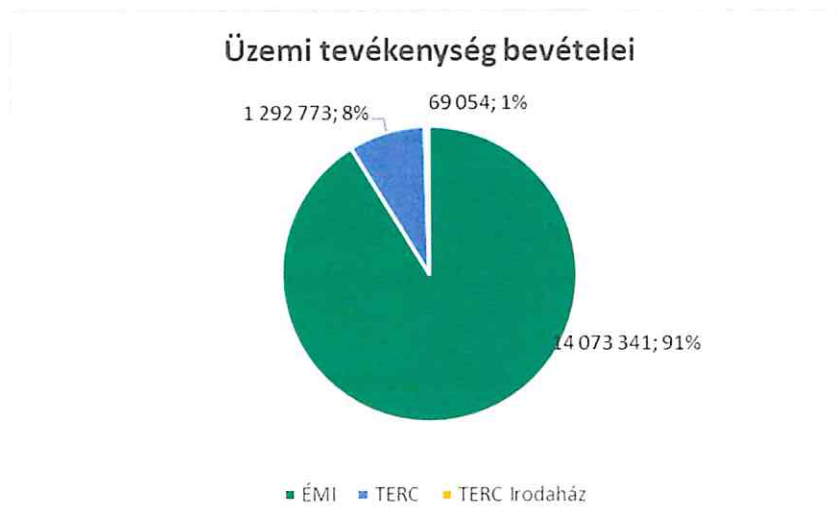
2023-ban megtört az építőipar nemzetgazdaságon belüli súlyának növekedése, a termelés 5,0%-os csökkenése miatt az ágazatnak a bruttó hozzáadott értékből való részesedése 6,1%-ra mérséklődött. Az építőipar hozzáadott értéken belüli aránya kisebb, mint a foglalkoztatottakon (8,3%) és a regisztrált gazdasági szervezeteken belüli súlya (7,6%), ennek elsősorban a nagyszámú mikrovállalkozás alacsony termelési hatékonysága az oka. A nemzetgazdasági beruházásokat tekintve az építőipar a kevésbé meghatározó, kis súlyú területek közé tartozik.

A 2023-as év minimális cégszámcsökkenéssel zárult az építőiparban. Az alapítások száma mélypontra süllyedt, ötezer alá csökkent, míg a megszűnések száma már ötezer felett volt. Az építőipari szektorban tevékenykedő egyéni vállalkozások többsége kiváló álláspontot foglalt el, és minden hatodik vállalkozó ideiglenesen felfüggesztette tevékenységét.

IV./2. Az üzleti bevételek alakulása

A kedvezőtlen építőipari környezetet ellenére a társaságcsoporthoz üzleti tevékenységeinek bevételei növekedtek és elérték a 15,3 Mrd Ft-ot. Ez az érték alacsonyabb a tervezett értéknél, de kedvezőbb a 2022. évi bázisértéknél.

A társaságcsoporthoz üzleti tevékenység bevételei az alábbi arányban oszlanak meg:



A tervhez és a bázisidőszakhoz képest is a legnagyobb eltérés az ÉMI Nonprofit Kft. egyéb bevételeinél keletkezett. Az egyéb bevételek bázisához képesti 38%-os emelkedése az állami támogatási szerződések keretében végzett projektek következménye, amelynek háttérében a pályázat- és támogatáskezelési feladatok állnak. Az ezekből származó egyéb bevétel 10.491 M Ft, amelyből a korábbi évekhez képest kiemelkedett 4 db projekt, amelyek az említett társaság egyéb bevételeinek 80%-át tették ki:

- | | |
|--|------------------|
| ▪ ÉPÍTŐ-5 - STFO/2189/2020-ITM_SZERZ: | 4.186 M Ft (39%) |
| ▪ Szénhidrogén kutatás - EZFF/1987/2021-ITM-SZERZ: | 1.722 M Ft (16%) |
| ▪ Napelem - RRFV/271/3 (2021): | 1.449 M Ft (14%) |
| ▪ Termékdíj - GYFHF/2057/2021-ITM_SZERZ: | 1.172 M Ft (11%) |

A Társaság működési támogatásban nem részesül.

IV./3. Eredmény alakulása

A társaságcsoporthoz tartozó eredményeket az alábbi táblázat mutatja:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év tény*	2023. év tény	2023. év terv	Eltérés a bázisévhez képest (%)	Eltérés a tervhez képest (%)
Konszolidált üzleti tevékenység eredménye	781 954	156 494	223 916	-79,99%	-30,11%
Konszolidált adózott eredmény	750 103	116 019	181 355	-84,53%	-36,03%

*2022. év konszolidált eredménye kalkulált összeg, konszolidált beszámoló készítésére nem volt kötelezett az ÉMI NKft.

A 2023. évi eredmények a tervhez képest javultak, de nem érték el a bázisévi kimagasló értéket. A bázisévben az ÉMI Nonprofit Kft. eredményei egyedi tényezők hatására emelkedett meg a szokásos érték duplájára.

A 2023. évi tervhez képest a csoport mindegyik tagja túlteljesítette az eredmény elvárásokat.

IV./4. Pénzügyi helyzet

A 2023. évi konszolidált cash flow-kimutatás szerint 9.241 M Ft a csoport év végi pénzeszköz állománya. A pénzeszközök magas értéke az ÉMI Nonprofit Kft. támogatási és pályázati összegek záróegyenlegének köszönhető, amelyből a legjelentősebb projektek az alábbiak:

adatok millió Ft-ban

Projekt megnevezése	Forrás	Időszak	Rendelkezésre álló összeg (M Ft)
SZIP-ÉMI Laboratórium és infrastruktúra fejlesztés EPAT/2641-4/2023/ÉPGHÁT	állami támogatás	2023.06.01.-2024.12.31.	2 663
ÉPÍTŐ-5 - STFO/2189/2020-ITM_SZERZ	állami támogatás	2020.12.15 - 2028.12.31	1 873
Költségmegosztó - EKPPF/1856/2020-ITM_SZERZ	állami támogatás	2020.11.01 – 2027.12.31	1 137
VÁRA (Víziközmű) - KIEFO/505-11/2020-ITM_SZERZ	állami támogatás	2020.06.01 - 2026.12.31.	471
Stratégiai termékek	állami támogatás	2023.01.01.-2024.12.31.	400
Termékdíj - GYFHF/2057/2021-ITM_SZERZ	állami támogatás	2021.12.03 - 2029.12.31	178
Napelem - RRFV/271/3 (2021)	állami támogatás	2021.09.01 - 2026.12.31	122
Összesen			6 844

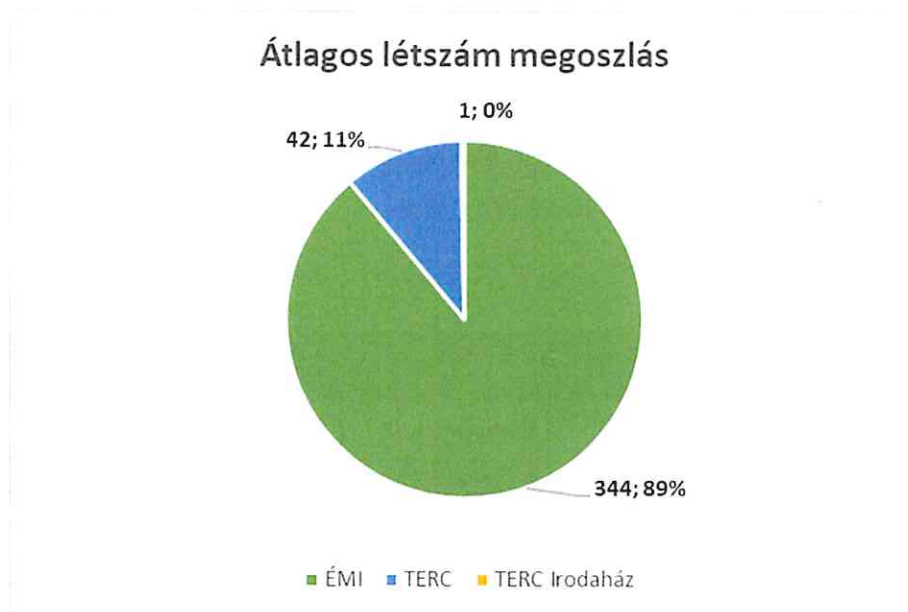
IV./5. Vagyoni helyzet

A társaságcsoporthoz konzervatív finanszírozási stratégiát folytat, nem csak a tartós eszközöket, hanem az átmeneti eszközök egy részét is tartós forrásokkal fedezi. Mindemellett a tulajdonos által megkövetelt óvatos hitelezési politika mellett a csoport csupán egy hitellel rendelkezik. Ez az ÉMI Nonprofit Kft. által MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-től felvett beruházási hitel, amelyet a Szentendrei Ipari Parkban történő irodaház beruházáshoz használtak fel. A felvett 850.000 E Ft hitel törlesztése 2014. III. negyedévében kezdődött, futamideje 15 év.

A csoport 246 millió Ft beruházást eszközölt a tárgyévben és 1.345 M Ft eszközt aktivált, amelyből 1.172 M Ft korábbi évek befejezetlen beruházása volt az ÉMI Nonprofit Kft-nél, amelynek jelentős része az SDE információs csarnokhoz kapcsolódott. Az év végi befejezetlen beruházások állománya 72 millió Ft.

IV./6. Humán erőforrás

A társaságcsoporthoz 2023. évi átlagos statisztikai létszáma 387 Fő. A létszám csoporttagok közötti megoszlását az alábbi diagram mutatja:



A Társaságcsoporthoz számára kihívást jelent az építőiparban jelentkező munkaerőhiány, valamint a magas infláció által szükségszerűen kikényszerített béremelések, amelyekkel a csoporttagok nehezen tudnak lépést tartani.

V./7. Kockázatkezelési politika és fedezeti ügyletek

A társaságcsoporthoz fedezeti és pénzügyi kockázatok kezelését célzó ügyleteket nem köt, értékpapír kezelés nem tartozik a Társaságok pénzügyi tevékenységébe.

V./8. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat

A társaságcsoporthoz nincs ár- vagy árfolyam kockázata tőzsdei árukkal, illetve pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatban. A kamat és árfolyamkockázat az alacsony volumen miatt nem jelentős. A hosszú távú fizetőképesség és a cash flow helyzete megfelelő, a szokásos alapműködéshez szükséges pénzeszközállománnyal rendelkezik a társaságcsoporthoz mindegyik társasága.