

Statisztikai számjel: 11891095-1722-113-13

Cégjegyzék száma: 15-09-092062

VAJDA REAL ESTATE Kft.

2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.

2025.01.01-2025.12.31

**Egyedi pénzügyi kimutatások az Európai Unió által
befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint**

Budapest, 2026.08.04

Vajda Attila
Ügyvezető

Jelölés	Tartalom	Oldalszám
	Borító - Egyedi pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott IFRS szerint	1
	Tartalomjegyzék	2
	Egyedi átfogó jövedelem kimutatás	4
	Egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	5
	Egyedi saját tőke változásainak kimutatása	6
	Egyedi cash flow-ra vonatkozó kimutatás	7
	Kiegészítő melléklet	8
1)	Általános információ	8
2)	Az IFRS első alkalmazása	9
3)	A beszámoló készítésének alapja	10
4)	Az IFRS-re történő áttéréssel kapcsolatos egyeztetések	10
4/a)	Saját tőke egyeztetése a magyar számviteli szabályok és az IFRS-ek között	10
4/b)	Átfogó jövedelem egyeztetése	12
5)	Magyarázatok a pénzügyi kimutatásokhoz - számviteli politika, jelentős becslések és számviteli információk	13
5/a)	Számviteli politika, jelentős becslések és számviteli információk	13
5/b)	Monetáris tételek	14
5/c)	Nem monetáris tételek	14
5/d)	Jelentős vezetői megítélések a számviteli politikák alkalmazása során (IAS 1.122)	14
5/e)	Jelentős számviteli becslések és a becslési bizonytalanság fő forrásai (IAS 1.125)	15
6)	Tárgyévi eredmény	15
6/a)	Működési bevételek	15
6/b)	Utólag adott kedvezmények és változó ellenértékek számviteli kezelése	18
6/c)	Árbevétel	19
6/d)	Egyéb működési bevételek	19
6/e)	Működési költségek	20
6/f)	Anyagköltség	21
6/g)	Igénybevett és egyéb szolgáltatások	21
6/h)	Értékcsökkenés és amortizáció	22
6/i)	Személyi jellegű ráfordítások	22
7)	Pénzügyi eredmény	23
8)	Adózás	24
8/a)	Tárgyévi adóráfördítés elemzése	24
8/b)	Fizetendő jövedelemadó és iparági jövedelemadó	25
8/c)	Halasztott adó követelések és kötelezettségek	26
8/d)	A pénzügyi helyzet kimutatásban megjelenített halasztott adó egyenlege	26
8/e)	Tényleges nyereségadó	26
8/f)	Adófizetési kötelezettség levezetése	27
9)	Ingatlanok, gépek és berendezések és immateriális javak	28
9/a)	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
9/b)	Befektetési célú ingatlanok	29
10)	Lízingelt eszközök	32
10/a)	Lízingkamatlábak meghatározásának módszertana	33
10/b)	A lízingelt eszközök használati jogának alakulása	34
10/c)	Lízingkötelezettségek	34
11)	Hitelfelvételi költségek	35
11/a)	Halasztott fizetésből eredő kamattartalom	35
11/b)	Minősített eszközök	35
11/c)	Aktiválható hitelfelvételi költségek	36
12)	Immateriális javak	36
13)	Értékcsökkenés	38
14)	Eszközök értékvesztése	39
15)	Készletek	39

16)	Egyéb forgóeszközök	40
16/a)	Egyéb rövid lejáratú nem pénzügyi eszközök	40
17)	Céltartalék	41
17/a)	Törzsgárda programhoz kapcsolódó hosszú távú munkavállalói juttatások	41
17/b)	CO ₂ -kvóták és kibocsátási kötelezettségek	42
18)	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	44
19)	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	44
19/a)	Egyéb pénzügyi kötelezettségek - rövid lejáratú	44
19/b)	Egyéb nem pénzügyi kötelezettségek - rövid lejáratú	44
20)	Pénzügyi instrumentumok, tőke- és pénzügyi kockázatkezelés	45
21)	Pénzügyi kötelezettségek lejárat szerinti megoszlása, szerződéses, nem diszkontált kifizetések alapján	52
22)	Hitelek	53
23)	Szállítói- és egyéb tartozások	59
24)	Állami támogatások	59
25)	Pénzügyi instrumentumok levezetése	62
26)	Vevői szerződésekből származó követelések	65
27)	Pénzeszközök és pénz-egyenértékesek	66
28)	Tőkekezelés	67
28/a)	Saját tőke	67
29)	Egyéb pénzügyi információk	68
30)	Megjegyzések a cash-flow kimutatáshoz	68
31)	Tranzakciók kapcsolt felekkel	72
31/a)	Anyavállalattal folytatott üzleti tranzakciók	72
31/b)	Anyavállalat szempontjából leányvállalatként kezelt vállalkozásokkal folytatott üzleti tranzakciók	72
33)	Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére	73
34)	Mérlegen kívül vállalt kötelezettségek	73
35)	Mérleg fordulónap utáni események	73
	Mellékletek	74
I.	Új vagy megváltozott standardok alkalmazásának következményei	74
A)	Számviteli politika és közzétételek változásai	74
B)	Kibocsátott, de még nem hatályos standardok, melyekre a gazdálkodó nem választotta a korai alkalmazást	74
II.	A magyar számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek	77
a)	A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy	77
b)	A beszámoló aláírásáért felelős személy	77
c)	Kapcsolat	77
d)	Tulajdonosi struktúra bemutatása	77
e)	Könyvvizsgálói díj	78
f)	Adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslatok	78
g)	Felügyelőbizottság	78
h)	Saját tőke megfeleltetés	79
i)	Kimutatások jóváhagyása közzétételre	81

Egyedi átfogó jövedelem kimutatás

adatok ezer forintban

		Magyarázatok	IFRS 2025.12.31	IFRS 2024.12.31
Árbevétel	6/c)		39,415,999	38,600,730
Egyéb működési bevételek	6/d)		392,275	298,065
Vevői szerződésekből származó és egyéb működési bevételek			39,808,274	38,898,796
Aktivált saját teljesítmények		-	179,780	- 1,193,702
Anyagköltség	6/f)		31,140,397	31,257,381
Eladott áruk és szolgáltatások			113,878	36,367
Igénybevett és egyéb szolgáltatások	6/h)		1,769,238	1,329,447
Személyi jellegű ráfordítások	6/h)		2,601,961	2,334,404
Egyéb működési ráfordítások	6/e)		580,146	457,356
EBITDA			3,782,434	4,677,543
Értékcsökkenés és amortizáció	6/h), 13)		1,420,933	1,412,981
EBIT			2,361,500	3,264,562
Pénzügyi bevételek			963,991	294,713
Pénzügyi ráfordítások			1,464,077	1,801,507
Pénzügyi eredmény	7	-	500,086	- 1,506,794
Adózás előtti eredmény			1,861,414	1,757,768
Jövedelemadók	8/a), 8/f)		340,841	416,562
Adózott eredmény			1,520,573	1,341,206
Egyéb átfogó jövedelem			-	-
Teljes átfogó jövedelem			1,520,573	1,341,206

Budapest, 2026.08.04

Vajda Attila
Ügyvezető

Egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban

IFRS megnevezés	Magyarázatok	IFRS 2025.12.31	IFRS 2024.12.31	IFRS 2024.01.01
Ingatlanok, gépek és berendezések	9/a)	36,568,757	37,159,879	37,640,836
Befektetési célú ingatlanok	9/b)	1,347,643	1,092,528	1,186,610
Immateriális javak	12)	3,428	258,819	306,372
Használati jog eszközök	10/b)	702,518	950,122	1,204,749
Egyéb pénzügyi eszközök - hosszú lejáratú	25)	94	94	94
Befektetett eszközök összesen		38,622,442	39,461,441	40,338,662
Készletek	15)	6,119,446	6,540,648	2,996,601
Vevői szerződésekből származó követelések	26)	3,686,165	5,848,921	1,542,409
Jövedelemadó követelések	8/b)	3,437	9,070	9,983
Egyéb nem pénzügyi eszközök - rövid lejáratú	16)	1,387,569	2,423,949	980,971
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	27)	5,436	5,886	1,010,583
Forgóeszközök összesen		11,202,053	14,828,474	6,540,548
Eszközök összesen		49,824,495	54,289,915	46,879,209
Jegyzett tőke		6,000	6,000	6,000
Tőketartalék		6,251,598	6,251,598	6,251,598
Egyéb tartalékok		3,817,957	2,917,957	1,217,957
Eredménytartalék		2,490,312	1,869,739	2,228,534
Saját tőke összesen	28)	12,565,867	11,045,294	9,704,089
Hitelek és kölcsönök - hosszú lejáratú	22)	16,467,777	15,445,482	14,333,387
Lízingkötelezettségek - hosszú lejáratú	10/c)	460,759	705,340	917,221
Céltartalékok - hosszú lejáratú	17)	4,603	1,049	2,241
Egyéb pénzügyi kötelezettségek - hosszú lejáratú	18)	81,724	81,724	81,724
Halasztott adókötelezettségek	8/d)	495,390	432,183	278,860
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		17,510,253	16,665,777	15,613,434
Hitelek és kölcsönök - rövid lejáratú	22)	99,859	99,859	1,141,732
Lízingkötelezettségek - rövid lejáratú	10/c)	289,028	294,064	287,527
Céltartalékok - rövid lejáratú	17)	332,962	14,360	22,738
Szállítói kötelezettségek	23)	2,757,087	4,386,711	2,811,349
Állami támogatások	24)	15,150,422	16,192,192	16,906,184
Egyéb pénzügyi kötelezettségek - rövid lejáratú	19/a)	934,508	5,379,799	147,759
Egyéb nem pénzügyi kötelezettségek - rövid lejáratú	19/b)	113,604	117,090	99,844
Jövedelemadó kötelezettségek	8/b)	70,904	94,767	144,554
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		19,748,374	26,578,843	21,561,687
Saját tőke és kötelezettségek összesen		49,824,495	54,289,915	46,879,209

Budapest, 2026.08.04

Vajda Attila
Ügyvezető

Egyedi saját tőke változásainak kimutatása

adatok ezer forintban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalékok	Összesen
Nyitó egyenleg 2024.01.01	6,000	6,251,598	2,228,534	1,217,957	9,704,089
Számviteli politika változás / hibajavítás					-
Módosított nyitó egyenleg 2024.01.01	6,000	6,251,598	2,228,534	1,217,957	9,704,089
Tárgyévi eredmény			1,341,206		1,341,206
Egyéb átfogó eredmény			-		-
Teljes átfogó eredmény	-	-	1,341,206	-	1,341,206
Osztalékfizetés					-
Tőkeemelés / tőkeleszállítás					-
Saját üzletrész visszavásárlása					-
Fejlesztési tartalék képzés			- 1,700,000	1,700,000	-
Záró egyenleg 2024.12.31	6,000	6,251,598	1,869,739	2,917,957	11,045,294
Tárgyévi eredmény			1,520,573		1,520,573
Egyéb átfogó eredmény			-		-
Teljes átfogó eredmény 2025.01.01	-	-	1,520,573	-	1,520,573
Osztalékfizetés					-
Tőkeemelés / tőkeleszállítás					-
Saját üzletrész visszavásárlása					-
Fejlesztési tartalék képzés			- 900,000	900,000	-
Záró egyenleg 2025.12.31	6,000	6,251,598	2,490,312	3,817,957	12,565,867

Budapest, 2026.08.04

Vajda Attila
Ügyvezető

Egyedi cash flow-ra vonatkozó kimutatás

Tétel	2025 (ezer Ft)		2024 (ezer Ft)		Eltérés	Eltérés %		
Adózás előtti eredmény	1,861,414		1,757,768		103,646	5.9%		
Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz								
Értékcsökkenés és értékvesztés	1,424,579		1,387,347		37,232	2.7%		
Céltartalékok növekedése / csökkenése (-)	322,156		-	9,570	331,726	3466.2%		
Eszköz értékesítés és divestíció nyeresége (-) / vesztesége	-		-		-			
Kapott kamatok miatti korrekció	-	99	-	4,501				
Fizetett kamatok miatti korrekció	192,939		18,598					
Pénzmozgással nem járó kamatok	642,183		799,238		-	157,055	(19.7%)	
Amortizált állami támogatások	-	274,833	-	275,793	960	0.3%		
Egyéb tételek	-	45,281	44,877		-	90,158	(200.9%)	
Fizetett nyereségadók	-	295,863	-	313,026	17,163	5.5%		
Leltár korrekciós hatás	70,662		-	7,780	78,442	1008.3%		
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül	3,897,856		3,397,157		500,699	14.7%		
Működő tőke változása:								
-	3,031,840	-	2,328,868	-	702,972	(30.2%)		
Készletek (növekedése) / csökkenése	350,540		-	3,536,268	3,886,808	109.9%		
Vevő- és egyéb követelések (növekedése) / csökkenése	2,696,023		-	5,609,192	8,305,214	148.1%		
Szállítók és egyéb kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	-	6,078,402	6,816,591		-	12,894,994	(189.2%)	
Egyéb követelések és kötelezettségek (növekedése) / csökkenése					-			
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása	866,016		1,068,289		-	202,273	(18.9%)	
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	-	474,303	-	586,732	112,429	19.2%		
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	-		-		-			
Pénzügyileg rendezett állami támogatások	499,468		-					
Kapott állami támogatások visszafizetése	-	72,601	-					
Egyéb befektetési tevékenység eredménye	-	354,482	-		-	354,482		
Kapott kamatok és egyéb pénzügyi bevételek	99		4,501		-	4,402	(97.8%)	
Kapott osztalékok	-		-		-			
Befektetési tevékenység nettó pénzáramlása	-	401,819	-	582,231	180,412	31.0%		
Hosszú lejáratú kötvények kibocsátása							-	
Kölcsönök és hitelek felvétele	-		-		-			
Kölcsönök és hitelek törlesztése	-		-	1,147,104	1,147,104	100.0%		
Lízingekkel kapcsolatos kifizetések	-	302,369	-	301,619	-	750	(0.2%)	
Fizetett kamatok	-	192,939	-	18,598	-	174,341	(937.4%)	
Tulajdonosoknak fizetett osztalékok	-		-		-			
Finanszírozási tevékenység nettó pénzáramlása	-	495,308	-	1,467,320	972,012	66.2%		
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	30,662		-	23,435	54,096	230.8%		
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)	-	449	-	1,004,697	1,004,248	100.0%		
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek állománya az időszak elején	5,886		1,010,583		-	1,004,697	(99.4%)	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek állománya az időszak végén	5,436		5,886		-	449	(7.6%)	
Változás pénzeszköz és pénzeszköz egyenértékesek állományában	-	449	-	1,004,697	1,004,248	100.0%		
Folyószámlahitel változása	-		-		-			
Pénzeszköz és pénzeszköz egyenértékesek növekedése (+) / csökkenése (-)	-	449	-	1,004,697	1,004,248	100.0%		

Budapest, 2026.08.04

Vajda Attila
Ügyvezető

Kiegészítő melléklet

1) Általános információ

A Vajda Real Estate Kft. Magyarországon bejegyzett társaság (a továbbiakban: Társaság). A cégbírósági bejegyzése 2007.07.02-án, a Cg: 13-09-113797 bejegyzési számon megtörtént.

Alapító okirat kelte: 2007.06.07. A Társaság cégformája: Korlátolt felelősségű társaság.

A Társaság székhelye: 2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.

A Társaság fióktelepei a következők:

1239 Budapest, Ócsai út 8.

7020 Dunaföldvár, Papírgyári utca.

A Társaság bemutatása:

A Vajda-Papír Kft.-t Vajda Attila és Vajdáné Csata Szilvia alapította 1999-ben. A társaság az elmúlt évtizedek során Magyarország meghatározó háztartáshigiéniai papírgyártó és -forgalmazó vállalatává vált, amely évről évre az ország tissue-papír kibocsátásának mintegy 60%-át állítja elő.

A Vajda Real Estate Kft. 2007-ben alakult a Vajda-Papír Kft. projektársaságaként azzal a céllal, hogy megvalósítsa és üzemeltesse a 1239 Budapest, Ócsai út 8. szám alatt található termelési csarnokot és adminisztrációs épületet. A társaság kezdeti tevékenysége az ingatlan bérbeadása volt, amelynek keretében a létesítményt a Vajda-Papír Kft. részére hasznosította, ahol a vállalat háztartáshigiéniai papírtermékek gyártását végezte.

A társaság fejlődésének következő mérföldkővét a Dunaföldvárra tervezett papírgyártó és -feldolgozó beruházás jelentette. Ennek előkészítéseként a Vajda Real Estate Kft. 2017. január 30-i hatállyal papírgyártásra (TEÁOR 1712'08) módosította főtevékenységét. A beruházás a 2018-as üzleti év során valósult meg, az új gyártóegység pedig 2019-ben kezdte meg működését.

A termelési kapacitás további bővítése érdekében a Társaság 2020-ban megkezdte a dunaföldvári fejlesztés második és harmadik ütemének megvalósítását. A beruházások a 2021–2024. üzleti évek során valósultak meg, amelyek eredményeként a telephely termelési és feldolgozási kapacitása tovább bővült.

A Társaság fejlődése során az ingatlanhasznosításra létrehozott projektársaságból korszerű papírgyártó vállalkozássá alakult, amely a Vajda-cégcsoport meghatározó termelőegységeként járul hozzá a csoport hazai és nemzetközi piaci működéséhez. Tevékenységének középpontjában a háztartáshigiéniai papírtermékek gyártásához kapcsolódó alappapír-előállítás és a kapcsolódó termelési infrastruktúra működtetése áll.

A Vajda Real Estate Kft.-ben az energiahatékonysági beruházások prioritást élveznek. Kimutatható, hogy csökkent a gyártáshoz és működéshez kapcsolható fajlagos vízfogyasztás és villamos energia fogyasztás. További környezettudatos cél, hogy az energia függősége csökkenjen másokkal szemben azzal, hogy megnöveljék a megújuló energiák részarányát a cégcsoport telephelyein, valamint az is, hogy csökkentsék a keletkezett hulladék mértékét. A Társaság legfőbb vállalása, hogy 2050-re a működés karbonsemlegessé váljon.

A Vajda-Papír Kft. a gyármentő támogatásnak is köszönhetően napelemes kiserőművek telepítését és üzemeltetését tervezi a Vajda Real Estate Kft. saját tulajdonában lévő ingatlanok területén. Továbbá a Vajda Real Estate Kft. egy csúcsteljesítményű erőmű megvalósítása a gyártóegységek saját energiaigényének jelentős részét fedezheti, ezzel kiszámíthatóbbá téve a gazdálkodást, ami növeli a versenyképességet. A környezettudatos magatartás és energiafüggőség csökkentésére irányuló tevékenysége a Vajda Real Estate Kft.-nek egy olyan biomassza-erőmű megvalósítása, amely a papírgyár technológiájához szükséges ipari gőzt állít elő és villamos energiát termel, ezzel korszerűsítve jelenlegi működését és ez által csökkentse az előállítási önköltségét.

A tárgyidőszakban végrehajtott lényeges befektetések, megvalósított szerkezetváltások bemutatása:

A Társaságban a tárgyidőszak folyamán nem történt lényeges befektetés, szerkezetváltás.

2) Az IFRS első alkalmazása

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9/A. §-a alapján tért át a magyar számviteli szabályokról az Európai Unió által befogadott IFRS Accounting Standards alkalmazására egyedi pénzügyi kimutatásai tekintetében.

A 2025. december 31-ével végződő üzleti év a Társaság első IFRS szerinti beszámolási időszaka, és a jelen pénzügyi kimutatások a Társaság első, IFRS Accounting Standards szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatásai.

A Társaság korábban egyedi pénzügyi kimutatásait a magyar számviteli szabályok szerint készítette.

Az IFRS-re történő áttérés időpontja 2024. január 1. A Társaság az IFRS-ek első alkalmazása során az IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazása standard előírásait alkalmazta. Ennek megfelelően a Társaság az IFRS-eket főszabály szerint retrospektív módon alkalmazta valamennyi bemutatott időszakra, figyelembe véve az IFRS 1 által előírt kötelező kivételeket és az alkalmazott választható mentességeket.

A Társaság elkészítette a 2024. január 1-jei nyitó IFRS pénzügyi helyzet kimutatást. A nyitó IFRS mérleg összeállítása során a Társaság megjelenítette az IFRS-ek által előírt eszközöket és kötelezettségeket, kivezette a megjelenítési feltételeknek nem megfelelő tételeket, elvégezte a szükséges átsorolásokat, valamint az eszközöket és kötelezettségeket az alkalmazandó IFRS-ek szerinti értékelési elvek alapján értékelte. Az áttérésből eredő korrekciók az IFRS 1 előírásainak megfelelően a saját tőke megfelelő elemeiben kerültek elszámolásra, kivéve, ha valamely IFRS standard ettől eltérően rendelkezik.

Az első IFRS pénzügyi kimutatások legalább egy teljes összehasonlító időszakot tartalmaznak, és valamennyi bemutatott időszakra egységes számviteli politikák kerültek alkalmazásra. Az IFRS 1 előírásainak megfelelően a Társaság bemutatja a saját tőke és az eredmény korábbi számviteli szabályokról IFRS-ekre történő átvezetését, valamint az áttérésből eredő lényeges módosítások magyarázatát.

A Társaság az IFRS 1 által biztosított választható mentességek közül többek között:

- nem alkalmazta visszamenőlegesen az IAS 23 hitelfelvételi költségekre vonatkozó előírásait az áttérés időpontját megelőző időszakokra;
- tárgyi eszközei esetében nem alkalmazta a „valós érték mint vélelmezett bekerülési érték” mentességet, hanem az IAS 16 szerinti bekerülési érték modellt alkalmazza;
- lízingek tekintetében alkalmazta az IFRS 16 standardhoz kapcsolódó gyakorlati egyszerűsítéseket.

A választott mentességek hatásai az IFRS 1 által előírt egyeztetésekben kerülnek bemutatásra.

3) A beszámoló készítésének alapja

A pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott IFRS Accounting Standards, valamint az IFRS Értelmezési Bizottság által kibocsátott és a beszámolási időszak végén hatályos értelmezések előírásai szerint készültek.

A vezetés ezennel kifejezett és korlátozás nélküli nyilatkozatot tesz arról, hogy a pénzügyi kimutatások megfelelnek az Európai Unió által befogadott IFRS Accounting Standards előírásainak.

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek.

Az értékelés alapja főszabály szerint a bekerülési érték, kivéve azon eszközöket és kötelezettségeket, amelyek esetében az IFRS Accounting Standards eltérő értékelési alap alkalmazását írják elő vagy teszik lehetővé.

A pénzügyi kimutatások az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard előírásainak megfelelően kerültek összeállításra, és magukban foglalják:

- az egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatást;
- az egyedi átfogó jövedelem kimutatását;
- az egyedi saját tőke változásainak kimutatását;
- az egyedi cash flow kimutatást;
- az egyedi kiegészítő mellékletet.

A Társaság biztosítja a valós bemutatás elvének érvényesülését, a lényeges információk megfelelő bemutatását, valamint az időszakok közötti összehasonlíthatóságot.

A kiegészítő megjegyzések tartalmazzák a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény által az IFRS-ek szerint készített egyedi pénzügyi kimutatásokra előírt kiegészítő közzétételeket is.

Az IFRS-re történő áttérés részletes hatásait, valamint az IFRS 1 által előírt egyeztetéseket a pénzügyi kimutatások vonatkozó kiegészítő megjegyzései tartalmazzák a 4/a és 4/b pontban.

4) Az IFRS-re történő áttéréssel kapcsolatos egyeztetések

4/a) Saját tőke egyeztetése a magyar számviteli szabályok és az IFRS-ek között

	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01 ezer forint
Számviteli törvény szerinti saját tőke	11,112,923	8,561,833
Halasztott adó	-432,183	-278,860
IFRS 16 - lízingek	-49,283	0
CO2 kvóta	475,437	366,698
Nem pénzügyi instrumentumok átértékelése	-389,187	-31,688
Hitelezési veszteség (ECL)	-32,541	-5,377
Állami támogatások	-95,797	-77,487
Pótbefizetés	-40,000	-40,000
Önköltség utókalkuláció	-49,777	605,352
Hitelek amortizált bekerülési érték miatti korrekciója	-101,278	-64,142
Tőketartalék	672,555	672,555
Egyéb	-25,575	-4,794
IFRS szerinti saját tőke	11,045,294	9,704,089

A Társaság közvetlen tulajdonosától a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja (NKP) keretében bevont forrásokból két hosszú lejáratú hitelt vett igénybe beruházásainak finanszírozása céljából.

Mindkét hitel szerződéses kamatlába alacsonyabb volt annál a kamatlábnál, amelyen a Társaság hasonló futamidő, devizanem, biztosítéki háttér és egyéb feltételek mellett független finanszírozótól forrást tudott volna bevonni. A menedzsment ugyanakkor figyelembe vette, hogy a közvetlen tulajdonos által kibocsátott NKP kötvények kibocsátási dokumentációjában a befolyt források tervezett felhasználásaként szerepelt a Csoport beruházásainak finanszírozása, amely a jelen hitelek folyósításával a tervezett összeghez közeli mértékben megvalósult. A Társaság megítélése szerint a közvetlen tulajdonos a kötvénykibocsátásból származó kedvezményes finanszírozási források egy részét közvetlenül továbbadta a Társaság részére, és ezzel együtt az NKP konstrukcióhoz kapcsolódó gazdasági előny egy részét is továbbadta.

Ennek megfelelően a Társaság a kapcsolódó hitelek kezdeti értékelése során a támogatási elem és a tulajdonosi juttatás elkülönített meghatározását végezte el. A pénzügyi kötelezettségek kezdeti könyv szerinti értékét a hitel szerződéses feltételei alapján meghatározott effektív kamatláb és a kapcsolódó NKP kötvény effektív kamatlába közül a magasabb kamatláb alkalmazásával meghatározott diszkontált jelenértéken állapította meg.

A hitel piaci kamatlábbal meghatározott valós értéke és a fenti módon meghatározott kezdeti könyv szerinti érték közötti különbözetet a Társaság az NKP konstrukcióból származó, közvetetten részére juttatott állami támogatási elemként azonosította. Ezt az összeget a Társaság halasztott bevételként számolta el, amely a kapcsolódó hitelek futamideje alatt szisztematikusan kerül feloldásra az eredménykimutatásban a kamatráfordításokat csökkentő tételként.

Az egyik hitel esetében a hitelszerződés alapján meghatározott effektív kamatláb alacsonyabb volt, mint a finanszírozás alapjául szolgáló kapcsolódó NKP kötvény effektív kamatlába. A Társaság megítélése szerint az NKP kötvény effektív kamatlába alatti további finanszírozási előny már nem az állami támogatási konstrukcióból, hanem a közvetlen tulajdonos tulajdonosi minőségében nyújtott többletjuttatásból eredt. Ennek megfelelően a hitel effektív kamatlába alapján meghatározott kezdeti érték és a kapcsolódó NKP kötvény effektív kamatlábának alkalmazásával meghatározott jelenérték közötti különbözetet a Társaság tulajdonostól kapott tökejjuttatásnak minősítette, és azt a hitel kezdeti megjelenítésekor a saját tőkének belül, tőketartalék növekedéseként számolta el.

A kapcsolódó hitelek ezt követően amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával. A kiegészítő megjegyzésekben a Társaság elkülönítetten mutatja be a kapcsolt féllel szembeni hitelkötelezettségek piaci kamatlábbal meghatározott valós értékét, az NKP konstrukcióhoz kapcsolódó támogatási elemet, valamint a tulajdonostól kapott tökejjuttatásként elszámolt összeget.

A saját tőke egyeztetésének magyarázata

Az IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazása előírásainak megfelelően a Társaság bemutatja a magyar számviteli szabályok szerint kimutatott saját tőke és az IFRS-ek szerinti saját tőke közötti egyeztetést. Az egyeztetés célja, hogy ismertesse az IFRS-ek első alkalmazásából eredő lényeges korrekciókat, azok jellegét és a pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását. A korrekciók részletes bemutatását a hivatkozott kiegészítő megjegyzések tartalmazzák.

Halasztott adó (IAS 12) – lásd 8/d) note

Az IFRS-re történő áttérés során elszámolt módosítások következtében az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke, valamint adóalapja között átmeneti különbségek keletkeztek. Ezek adóhatását a Társaság az IAS 12 előírásainak megfelelően halasztott adókövetelésként, illetve halasztott adókötelezettséggként mutatta ki. A korrekció a pénzügyi helyzet kimutatását és az eredménykimutatást egyaránt érinti.

IFRS 16 – Lízingek – lásd 10/c) note

A Társaság az IFRS 16 előírásainak megfelelően a lízingbevevőként fennálló szerződésekhez kapcsolódó használati jog eszközöket és lízingkötelezettségeket mutatott ki. Az áttérés következtében a korábban működési lízingként elszámolt szerződések megjelenítése megváltozott, amely a pénzügyi helyzet kimutatásában az eszközök és kötelezettségek állományát, az eredménykimutatásban pedig a bérleti díjak helyett elszámolt értékcsökkenési leírást és kamatráfordítást érinti. A saját tőkére gyakorolt hatás az áttérés időpontjában fennálló nettó különbözetből adódik.

CO₂ kvóták – lásd 17/b) note

Az IFRS-ek szerinti elszámolás keretében a kibocsátási egységek és az azokhoz kapcsolódó kötelezettségek megjelenítése és értékelése felülvizsgálatra került. A korrekció a kvóták könyv szerinti értékének, valamint a kapcsolódó kötelezettségek IFRS szerinti meghatározásából ered, és a pénzügyi helyzet kimutatását, valamint az eredménykimutatást egyaránt érinti.

Nem pénzügyi eszközök értékelési korrekciói – lásd 10) note

Az IFRS-ek alkalmazása során egyes nem pénzügyi eszközök értékelése módosult a vonatkozó standardok előírásainak megfelelően. A korrekció az érintett eszközök könyv szerinti értékét és ezen keresztül a saját tőkét módosította. A részletes értékelési elvek és a kapcsolódó hatások a megfelelő kiegészítő megjegyzésekben kerülnek bemutatásra.

Várható hitelezési veszteség (IFRS 9) – lásd 26) note

Az IFRS 9 előírásainak megfelelően a Társaság a pénzügyi eszközök értékvesztését a várható hitelezési veszteség modellen (Expected Credit Loss – ECL) alapuló módszerrel határozza meg. Az áttérés során elszámolt értékvesztés elsősorban a vevőkövetelésekhez és egyéb pénzügyi követelésekhez kapcsolódik, amely csökkentette az érintett pénzügyi eszközök könyv szerinti értékét és ennek megfelelően a saját tőkét. A korrekció a pénzügyi helyzet kimutatását és az eredménykimutatást érinti.

Állami támogatások (IAS 20) – lásd 24) note

Az állami támogatások elszámolása az IAS 20 előírásainak megfelelően került felülvizsgálatra. Az áttérési korrekció a támogatások IFRS szerinti megjelenítéséből és időbeli elszámolásából ered, biztosítva, hogy a támogatások a kapcsolódó ráfordításokkal vagy eszközökkel összhangban kerüljenek elszámolásra. A korrekció a pénzügyi helyzet kimutatását és az eredménykimutatást egyaránt érinti.

Pótbefizetés – lásd 28/a) note

Az áttérés során a pótbefizetés IFRS szerinti besorolása és bemutatása felülvizsgálatra került. A korrekció a saját tőke elemeinek besorolását érinti, eredményhatással nem jár.

Önköltség-utókalkuláció (IAS 2) – lásd 15) note

Az IAS 2 előírásainak megfelelően a készletek bekerülési értéke kizárólag a beszerzéshez és előállításához közvetlenül hozzárendelhető költségeket tartalmazhatja. Az áttérés során elvégzett önköltség-utókalkuláció eredményeként módosult a készletek könyv szerinti értéke, amely a pénzügyi helyzet kimutatásában a készletek állományát, az eredménykimutatásban pedig a tárgyévi eredményt befolyásoló ráfordításokat érintette, és ezen keresztül a saját tőke összegére is hatással volt.

Hitelek amortizált bekerülési értékével kapcsolatos korrekció - 22) note

Az IFRS 9 előírásainak megfelelően a pénzügyi kötelezettségeket – amennyiben azokat nem valós értéken értékelik – amortizált bekerülési értéken kell kimutatni az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával. Az áttérés során a hitelek kezdeti megjelenítésének és a tranzakciós költségek elszámolásának felülvizsgálata következtében módosult a kötelezettségek könyv szerinti értéke, amely a saját tőke összegét is befolyásolta.

A fenti korrekciók eredményeként a magyar számviteli szabályok szerint kimutatott saját tőke 2024. január 1-jén 8 561 833 ezer Ft-ról 9 204 034 ezer Ft-ra, míg 2024. december 31-én 11 112 923 ezer Ft-ról 10 606 421 ezer Ft-ra módosult az IFRS-ek szerinti pénzügyi kimutatásokban.

4/b) Átfogó jövedelem egyeztetése

	2024 ezer forint
Tárgy évi eredmény számviteli törvény szerint	2,551,090
Halasztott adó	-153,322
IFRS 16 - lízingek	-49,283
CO2 kvóta	108,738
Nem pénzügyi instrumentumok átértékelése	-357,499
Hitelezési veszteség (ECL)	-27,164
Állami támogatások	-18,310
Önköltség utókalkuláció	-655,129
Hitelek amortizált bekerülési érték miatti korrekció	-37,136
Egyéb	-20,781
Tárgyévi eredmény IFRS szerint	1,341,206
Teljes átfogó tárgyévi eredmény	1,341,206

5) MAGYARÁZATOK A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ – SZÁMVITELI POLITIKA, JELENTŐS BECSLÉSEK ÉS SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK

E szakasz ismerteti az egyedi beszámoló elkészítésének alapjait és az alkalmazott számviteli politikákat. A területspecifikus számviteli politikák, szignifikáns becslések és megítélések a vonatkozó magyarázatokban kerülnek részletezésre. A szakasz összefoglalja továbbá az idei évtől alkalmazott új, valamint a jövőben alkalmazandó vagy hatályba lépő számviteli standardokat, módosításokat és értelmezéseket.

5/a) Számviteli politika, jelentős becslések és számviteli információk

A számviteli politika lényeges elemei

A számviteli politikák részletes bemutatása az arra vonatkozó Magyarázatok részénél találhatóak.

Beszámolási és prezentációs pénznem

A funkcionális pénznem az a pénznem, amelyben a Társaság elsődleges gazdasági környezetében működik. A Társaság funkcionális pénzneme a magyar forint (HUF). A funkcionális pénznemtől eltérő pénznemek idegen devizának minősülnek.

A Társaság pénzügyi kimutatásainak prezentációs pénzneme a magyar forint (HUF). A pénzügyi kimutatások adatai ezer forintban kerülnek bemutatásra.

Külföldi pénznemben történő tranzakciók

A külföldi pénznemben felmerülő ügyletek a Társaság funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben meghatározott ügyletek. A Társaság ezeket a tranzakciókat kezdetben a funkcionális pénznemében mutatja ki az ügylet időpontjában érvényes árfolyamon átszámítva, ami a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB) által az ügylet időpontjában közzétett árfolyamot jelenti. Ilyen tételek kivezetésekor az MNB által azon a napon közzétett árfolyamot kell alkalmazni, amikor a tétel megfelel a kivezetés kritériumainak.

A tranzakciók pénzügyi rendezésekor érvényben lévő árfolyamnak az eredeti bekerülési árfolyamtól való eltérése esetén, a különbözet az eredménykimutatásban kerül elszámolásra. A monetáris tételek az átértékelési időpontban érvényes záró árfolyamon kerülnek átszámításra. A nem monetáris tételek historikus bekerülési érték esetén az eredeti tranzakciós árfolyamon, míg valós értéken történő értékelés esetén az értékelés időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra.

A tranzakciók pénzügyi rendezésekor, valamint a monetáris tételek átértékelésekor keletkező árfolyam-különbözetek az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra.

Az árfolyamnyereségek és -veszteségek a pénzügyi eredményben kerülnek bemutatásra.

A Tárgyidőszakban a Társaság nem azonosított olyan devizát, amely esetében az átválthatóság korlátozott lenne.

5/b) Monetáris tételek

A monetáris tétel alapvető jellemzője, hogy jogot jelent valamely fix vagy meghatározható számú pénznem egység átvételére (vagy kötelmet annak átadására). Példák: nyugdíj és más pénzben fizetendő munkavállalói juttatások; pénzeszközben kiegyenlítendő céltartalékok; kötelezettségként kimutatott pénzeszközben teljesítendő osztalék. Hasonlóképpen monetáris tételnek tekintendő a gazdálkodó egység változó darabszámú saját tőkeinstrumentumának, vagy változó összegű eszközöknek az átvételére (vagy átadására) vonatkozó szerződés, amelyben a kapott (teljesítendő) valós érték megegyezik egy pénznem fix vagy meghatározható számú egységével.

Tipikus példák monetáris tételekre:

- Pénzügyi eszközök, például vevőkövetelések és készpénz
- Pénzügyi kötelezettségek, például adósság
- Készpénzben kiegyenlítendő céltartalékok

5/c) Nem monetáris tételek

A nem monetáris tételek alapvető jellemzője, hogy hiányzik a jog valamely fix vagy meghatározható számú pénznem egység átvételére (vagy a kötelelem annak átadására). Példák: az árukért és szolgáltatásokért előre megfizetett összegek (pl. előre megfizetett bérleti díj); a goodwill; az immateriális javak; a készletek; az ingatlanok, gépek és berendezések; valamint a nem monetáris eszköz átadásával teljesítendő céltartalékok.

Tipikus példák:

- Ingatlanok, gépek és berendezések
- Immateriális javak
- Tőkebefektetések
- Készletek
- Előlegek

5/d) Jelentős vezetői megítélések a számviteli politikák alkalmazása során (IAS 1.122)

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a Társaság vezetése a számviteli politikák alkalmazása során olyan szakmai megítéléseket alkalmazott, amelyek nem becslések, azonban jelentős hatással vannak a pénzügyi kimutatásokban kimutatott összegekre. A vezetői megítélések a rendelkezésre álló információkon, a vonatkozó IFRS előírásokon és a gazdasági események tartalmának értékelésén alapulnak.

A Társaság jelentős vezetői megítélései különösen az alábbi területeket érintik:

• Lízing futamidő meghatározása (IFRS 16)

A lízing futamidejének meghatározásakor a Társaság megítéli, hogy a hosszabbítási vagy felmondási opciók gyakorlása észszerűen bizonyosnak tekinthető-e. E megítélés befolyásolja a használati jog eszközök és a lízingkötelezettségek értékét.

• Állami támogatások elszámolása (IAS 20)

A Társaság vezetése megítéli, hogy fennáll-e az állami támogatások elszámolásához szükséges észszerű bizonyosság, vagyis a támogatási feltételek teljesülnek, illetve a támogatás be fog folyni.

• Bevételek elszámolása (IFRS 15)

A Társaság megítélést alkalmaz a vevői szerződések egyes feltételeinek értékelése során, ideértve szükség esetén a változó ellenértékek, vevői ösztönzők, illetve a teljesítési kötelezettségek meghatározását.

A fenti vezetői megítélések a megfelelő megjegyzésekben kerülnek részletesebb ismertetésre, amennyiben azok az adott terület szempontjából lényegesek.

5/e) Jelentős számviteli becslések és a becslési bizonytalanság fő forrásai (IAS 1.125)

Az IFRS-ek szerinti pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetésnek olyan becsléseket és feltételezéseket kell alkalmaznia, amelyek hatással vannak az eszközök és kötelezettségek kimutatott értékére, a függő követelések és kötelezettségek közzétételére, valamint a beszámolási időszak bevételeire és ráfordításaira.

A becslések a rendelkezésre álló információk és a vezetés legjobb ismeretei alapján készülnek, azonban a tényleges eredmények eltérhetnek ezektől. A becsléseket a vezetés folyamatosan felülvizsgálja, és azok módosítása a változás időszakában, valamint – amennyiben releváns – a jövőbeni időszakokban kerül elszámolásra.

A fordulónapon fennálló, jelentős becslési bizonytalanságot hordozó területek különösen az alábbiak:

- Ingatlanok, gépek és berendezések hasznos élettartamának és maradványértékének meghatározása;
- Nem pénzügyi eszközök értékvesztési vizsgálata;
- Pénzügyi eszközök várható hitelvesztésének (ECL) meghatározása;
- Lízingkötelezettségek diszkontrátájának meghatározása;
- Halasztott adókövetelések megtérülésének értékelése;
- Bizonytalan adópozíciók értékelése, amennyiben releváns.

Az egyes becslési területek részletes ismertetését az érintett mérlegtételekhez kapcsolódó megjegyzések tartalmazzák, beleértve – ahol lényeges – az érintett eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékét, valamint a becslési bizonytalanság jellegét.

6) TÁRGYÉVI EREDMÉNY

Ez a szakasz ismerteti a Vajda Real Estate Kft. 2025. december 31-én és 2024. december 31-én végződő pénzügyi éveinek eredményét és teljesítményét.

6/a) Működési bevételek

Számviteli politika

Árbevétel

Az IFRS 15 standard határozza meg a Társaságok részére az üzleti tevékenység árbevétel meghatározásának, elszámolásának módját.

Az IFRS 15 meghatároz egy 5 lépésből álló modellt a vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolására. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Társaság várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz.

A Társaság árbevétele teljes egészében olyan szerződésekből származik, amelyek esetében a teljesítési kötelezettség egy adott időpontban (point in time) teljesül. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a termék feletti ellenőrzés a szerződéses feltételeknek megfelelően a vevőre átszáll. Az ellenőrzés átszállásának időpontját a Társaság a szerződéses feltételek – különösen az alkalmazott Incoterms klauzulák –, a termék átadása, a vevő általi átvétel, valamint a jelentős kockázatok és hasznok, illetve a rendelkezési jog átadásának figyelembevételével határozza meg.

A Társaság megítélése szerint az alkalmazott árbevétel-elszámolási politika hűen tükrözi a termékek feletti ellenőrzés vevő részére történő átadásának időpontját, és összhangban áll az IFRS 15 előírásaival.

Árbevétel: a Társaság szokásos üzletmenete keretében végzett tevékenységeiből származó bevétel. A Társaság az árbevételt akkor számolja el, amikor a szerződésben vállalt termék vagy szolgáltatás feletti ellenőrzést átadja a vevő részére, olyan összegben, amely tükrözi azt az ellenértéket, amelyre várakozásai szerint jogosult a termék vagy szolgáltatás átadásáért cserébe.

A számviteli kezelés egyfelől a bevételösszegszerűségére, másfelől a bevétel elszámolásának időzítésére koncentrál, valamint arra, hogy milyen egységek vizsgálандók, mint a bevétel elszámolásának alapegységei (teljesítési kötelek). A bevétel elszámolásának meghatározása során az ún. 'öt lépés modell'-t kell alkalmazni, amely a következő feladatok végig vitelét igényli:

1. lépés: Vevővel kötött szerződés azonosítása

IFRS 15 hatókörébe tartozik azon vevőkkel kötött szerződés, melyre a következő kritériumok mindegyike kivétel nélkül teljesül:

- A szerződő felek jóváhagyták a szerződést;
- A felek jogai azonosíthatók az átadandó termékek és szolgáltatások tekintetében
- A gazdálkodó egység azonosítani tudja az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos fizetési feltételeket
- Szerződésnek van kereskedelmi tartalma
- Valószínű az ellenérték beszedése, amire a gazdálkodó a nyújtott termékek és szolgáltatásokért cserébe jogosult.

Ha a vevőkkel kötött szerződés nem felel meg az előző 5 feltételnek, a gazdálkodó egységnek továbbra is értékelnie kell a szerződést annak megállapítása céljából, hogy az előbb említett 5 feltételnek a későbbiekben teljesülni fognak-e.

2. lépés: A teljesítési kötelek azonosítása

A szerződéskötéskor, a gazdálkodónak értékelnie kell a szerződésben vevőnek ígért termékeket vagy szolgáltatásokat, és a teljesítési köteleként azonosítani:

- elkülöníthető áru vagy szolgáltatás (illetve áru- vagy szolgáltatáscsomag); vagy
- olyan elkülöníthető áruk vagy szolgáltatások sorozata, amelyek lényegében azonosak, és amelyek vevőnek való átadása azonos módon történik. Az elkülönült áruk vagy szolgáltatások sorozatának vevőnek való átadása azonos módon történik, ha együttesen teljesül a következő két feltétel:
- gazdálkodó egység által a vevőnek egymás utáni átadásra ígért sorozat minden egyes elkülöníthető áruja vagy szolgáltatása megfelel egy időszak alatt teljesített köteleknek

- sorozat minden egyes elkülöníthető árujának vagy szolgáltatásának vevő számára való átadása tekintetében egyetlen módszert alkalmazna a teljesítési kötelek hiánytalan kielégítése felé való, gazdálkodó egység általi előrehaladás értékelésére

A vevőnek ígért áru vagy szolgáltatás elkülöníthető, ha együttesen teljesül a következő két feltétel:

- a vevő az árut vagy szolgáltatást, vagy önmagában vagy a számára könnyen elérhető más erőforrásokkal együtt hasznosítani tudja
- a gazdálkodó egységnek az áru vagy szolgáltatás vevő számára való átadására vonatkozó ígérete a szerződésben szereplő egyéb ígéretektől elkülönülten azonosítható

3. lépés: Tranzakciós ár meghatározása

A tranzakciós ár azon ellenértékösszeg, amelyre a gazdálkodó egység az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért cserébe várakozása szerint jogosultságot szerez. Ha a szerződésben az ellenérték változó elemet tartalmaz, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie a változó elem összegét, amelyre a szerződés alapján jogosultságot fog szerezni. Változó elem akkor is van, ha a gazdálkodó egység ellenértékhez való jogosultsága jövőbeli esemény bekövetkezésétől függ. A változó ellenérték összege a tranzakciós árban csak akkor és olyan mértékben vehető figyelembe, amennyiben valószínű, hogy a megjelenítés miatt a bevétel összegében nem következik be jelentős csökkenés akkor, amikor a későbbiekben megszűnik a változó ellenértékhez kapcsolódó bizonytalanság. Licenzhez vagy szellemi tulajdonhoz kapcsolódó, értékesítés vagy használat alapú jogdíj bevétel elszámolása csak akkor történhet meg, amikor a mögöttes értékesítés vagy használat felmerül.

A Társaság a tranzakciós ár meghatározása során figyelembe veszi a szerződésben szereplő fix és változó ellenértékeket. A változó ellenértékek – például vevői bónuszok, árengedmények, visszatérítések vagy egyéb ösztönzők – becslése a várható érték vagy a legvalószínűbb összeg módszerével történik, attól függően, hogy melyik módszer tükrözi jobban a várható ellenértéket. A változó ellenérték csak olyan mértékben kerül figyelembevételre, amennyiben nagy valószínűséggel nem következik be később jelentős bevétel-visszafordítás.

Amennyiben a szerződés jelentős finanszírozási komponenszt tartalmaz, a tranzakciós ár a pénz időértékének figyelembevételével kerül meghatározásra. Nem pénzbeli ellenérték esetén a Társaság az ellenértéket annak valós értékén méri, vagy – ha az nem határozható meg megbízhatóan – a kapcsolódó termékek vagy szolgáltatások önálló értékesítési ára alapján értékeli.

A Társaság továbbá ismerteti az alkalmazott feltételezéseket a változó ellenérték korlátozásának megítéléséhez, a tranzakciós ár teljesítési kötelezettségekre történő allokációjához, valamint a visszatérítési és egyéb hasonló kötelezettségek méréséhez, amennyiben ezek a Társaság szerződései szempontjából relevánsak.

4. Lépés: A tranzakciós ár felosztása a szerződésben lévő teljesítési kötelezettségekhez

Több kötelezettséget tartalmazó szerződés esetében, minden teljesítési kötelezettséghez a relatív önálló eladási ár alapján kell hozzárendelni a tranzakciós árat. Amennyiben az önálló eladási ár nem közvetlenül megfigyelhető, a gazdálkodónak meg kell becsülnie. Az önálló eladási árak összegén felüli kedvezmény a teljesítési kötelezettségek között azok relatív önálló eladási ára alapján kerül felosztásra. Abban az esetben, ha az ellenérték előre vagy utólag fizetett, a gazdálkodónak figyelembe kell vennie, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási elemet, és ha igen, figyelembe venni a pénz időértékét (kivéve, ha az eltelt idő az ígért áruk vagy szolgáltatások átadása és a vevő pénzügyi teljesítése között kevesebb, mint 12 hónap).

5. Lépés: Bevétel elszámolása a teljesítési kötelezettségek teljesítésekor, illetve teljesítése során

A Társaság a bevételt akkor számolja el, amikor a teljesítési kötelezettség teljesül, azaz amikor az ígért termék vagy szolgáltatás feletti ellenőrzés átkerül a vevőre. Az ellenőrzés az eszköz hasznosításának irányítására és az eszközből származó lényegében valamennyi fennmaradó gazdasági haszon megszerzésére való képességet jelenti, valamint magában foglalja annak lehetőségét is, hogy a gazdálkodó megakadályozza más felek hozzáférését ezen hasznokhoz.

A Társaság a bevételt az idő múlásával számolja el, ha az alábbi feltételek közül bármelyik teljesül:

- a) a vevő a Társaság teljesítésével egyidejűleg megkapja és felhasználja a teljesítésből származó hasznokat;
- b) a Társaság teljesítése olyan eszközt hoz létre vagy növeli annak értékét, amely felett a vevő annak létrejöttétől kezdődően ellenőrzést gyakorol; vagy
- c) a Társaság teljesítése nem hoz létre alternatív módon hasznosítható eszközt, és a Társaság érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés ellenértékére.

Amennyiben a fenti feltételek egyike sem teljesül, a Társaság a teljesítési kötelezettséget egy adott időpontban teljesíti, és a bevételt akkor számolja el, amikor a vevő megszerzi az ígért termék vagy szolgáltatás feletti ellenőrzést.

6/b) Utólag adott kedvezmények és változó ellenértékek számviteli kezelése

A Vajda Real Estate Kft. az IFRS 15 standard alkalmazása során kiemelten vizsgálja a szerződésmódosítások számviteli kezelését, valamint a különböző vevői ösztönző rendszerek IFRS szerinti elszámolását.

Az IFRS 15 kizárólag a vevői szerződésekből származó bevételek elszámolására vonatkozó követelményeket határozza meg. Ennek megfelelően a standard alapján annak megítélése vizsgálható, hogy valamely vevő részére nyújtott kifizetés vagy juttatás a tranzakciós ár csökkentéseként (ideértve a változó ellenértéket vagy a customer payable consideration) vagy különálló áru, illetve szolgáltatás ellenértékéként számolandó el. Az IFRS 15 ugyanakkor nem tartalmaz önálló előírásokat az egyes ráfordítások – így különösen a marketingráfordítások – számviteli minősítésére.

A szerződésmódosítások kezelése során a Társaság értékeli, hogy az adott módosítás különálló szerződésként kezelendő-e, vagy a meglévő szerződés módosításaként szükséges elszámolni. A kapcsolódó számviteli kezelés meghatározása során a Társaság figyelembe veszi a módosított teljesítési kötelezettségeket, a tranzakciós ár változását és a még nem teljesített kötelezettségekhez kapcsolódó allokációs szabályokat.

Az IFRS-ek első alkalmazása során a Vajda Real Estate Kft. jelentős számviteli területként kezelte az utólag adott kereskedelmi kedvezményekhez, volumenalapú visszatérítésekhez, éves forgalmi bónuszokhoz, marketing hozzájárulásokhoz és egyéb vevői ösztönző rendszerekhez kapcsolódó IFRS 15 értékelési és elszámolási kérdéseket.

A Társaság értékesítési struktúrája és kereskedelmi gyakorlata alapján a vevői szerződések jelentős része olyan utólagos elszámolású ösztönző elemeket tartalmaz, amelyek összege a jövőbeni értékesítési volumenektől, teljesítési szintektől, éves forgalmi küszöbök teljesítésétől, illetve egyéb szerződéses feltételektől függ. A Vajda Real Estate Kft. megítélése szerint ezen konstrukciók az IFRS 15 standard alapján változó ellenértéknek („variable consideration”) minősülnek, amelyek megfelelő számviteli kezelése vezetői megítélést és becslést igényel.

Az IFRS áttérés során a Társaság felülvizsgálta a releváns szerződéses konstrukciókat annak érdekében, hogy azonosítsa az IFRS 15 standard szerinti változó ellenérték elemeket, meghatározza azok árbevételre gyakorolt hatását, valamint biztosítsa a kapcsolódó kötelezettségek megfelelő IFRS szerinti megjelenítését és időbeli elhatárolását.

Visszárukra és visszatérítésekre vonatkozó kötelezettségek

A Társaság felülvizsgálta az ügyfelekkel kötött szerződéseit az IFRS 15 előírásainak megfelelően annak megállapítása érdekében, hogy keletkeznek-e visszárukhoz, vételár-visszatérítésekhez vagy egyéb hasonló kötelezettségekhez kapcsolódó kötelezettségek.

A felülvizsgálat alapján a Társaság megállapította, hogy a beszámolási időszakban nem rendelkezett olyan lényeges szerződéses feltételekkel vagy üzleti gyakorlattal, amelyek alapján az értékesített termékek visszavételére, vételár-visszatérítésre vagy egyéb hasonló kötelezettség teljesítésére köteles lenne. Ennek megfelelően a Társaság a beszámolási időszakban nem mutatott ki visszatérítési kötelezettséget (refund liability), valamint nem ismert el visszavételi joghoz kapcsolódó eszközt.

Mivel ilyen kötelezettségek nem állnak fenn, a Társaság nem alkalmaz becslési módszereket, inputokat vagy feltételezéseket azok meghatározására.

A Társaság elsődleges árbevételi forrását a papíripari termékek értékesítése jelenti. Az árbevétel elszámolása jellemzően egy adott időpontban történik, amikor a termékek feletti ellenőrzés a szerződéses feltételeknek megfelelően átadásra kerül.

A menedzsment minden beszámolási időpontban értékeli a változó ellenértékeket, az esetleges visszatérítéseket, árengedményeket és bónuszrendszereket annak érdekében, hogy az árbevétel az IFRS 15 standard követelményeinek megfelelően kerüljön meghatározásra.

6/c) ÁRBEVÉTEL

Az alábbi táblázat a Társaság tárgyévi árbevételét mutatja be, elkülönítve az IFRS 15 – Vevői szerződésekből származó árbevétel hatálya alá tartozó bevételeket az egyéb standardok alapján elszámolt bevételektől.

A vevői szerződésekből származó árbevétel az IFRS 15 előírásainak megfelelően elszámolt termékértékesítésekből és szolgáltatásnyújtásokból származó bevételeket tartalmazza. A nem vevői szerződésekből származó bevétel az ingatlanok operatív lízing keretében történő bérbeadásából származó bérleti díjbevételt foglalja magában, amely az IFRS 16 előírásai szerint kerül elszámolásra.

Árbevétel termék csoportonként

	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Alappapír	36,715,491	36,394,042
Bérgyártás	1,981,877	1,499,178
Cellulóz	669	7,145
Egyéb	28,317	45,366
Fuvarozás árbevétele	176,291	154,391
Vevői szerződésekből származó árbevétel (IFRS 15)	38,902,644	38,100,121
Ingatlan bérbeadás árbevétele (IFRS 16)	513,355	500,609
Összesen	39,415,999	38,600,730

Árbevétel megoszlása földrajzi elhelyezkedés szerint

	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Bosznia-Hercegovina	15,826	-
Cseh Köztársaság	300,034	713,614
Egyesült Királyság	2,637,721	4,262,686
Franciaország	252,993	1,047,247
Horvátország	746,389	46,615
Izland	8,577	51,144
Lengyelország	3,381,324	2,466,458
Magyarország	28,164,058	27,625,820
Németország	2,123,143	1,173,933
Norvégia	518,477	990,645
Olaszország	787,471	82,943
Románia	60,687	99,412
Szlovákia	0	40,215
Szlovénia	419,298	0
Összesen	39,415,999	38,600,730

6/d) Egyéb működési bevételek

	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Kapott támogatások	274,833	275,793
Vevőkövetelések visszaírt értékvesztése	3,645	1,530
Készlet leltártöbblet	82,753	15,556
Egyéb bevételek	31,044	5,186
Összesen	392,275	298,065

Az eszközökhöz kapcsolódó állami támogatásokat a Társaság akkor mutatja ki, amikor ésszerű bizonyosság áll fenn arra vonatkozóan, hogy a támogatás feltételei teljesülnek, és a támogatás folyósításra kerül. Az ilyen támogatások kezdetben halasztott bevételként kerülnek kimutatásra a pénzügyi helyzet kimutatásában.

A halasztott bevétel feloldása szisztematikusan, az eredmény javára történik azon időszakok során, amelyekben a támogatással finanszírozott eszköz kapcsolódó költségei – jellemzően az értékcsökkenési leírás – ráfordításként elszámolásra kerülnek. A tárgyévben feloldott összeg az egyéb működési bevételek között kerül bemutatásra, biztosítva ezzel a támogatás és a kapcsolódó ráfordítások időbeli összemérését.

A tárgyévben elszámolt egyéb működési bevétel egyéb bevételeként besorolt része egy stratégiai beszállítóval végzett egyenlegegyeztetés eredményeként keletkezett. Az egyeztetés során azonosított, a Társaság könyveiben korábban kötelezettségként kimutatott, azonban a rendelkezésre álló dokumentumok és a felek egyeztetése alapján már nem fennálló tételek kivezetésre kerültek. A kötelezettségek megszűnéséből eredő nyereséget a Társaság az IFRS előírásainak megfelelően az egyéb működési bevételek között számolta el.

6/e) Működési költségek

Amennyiben külön standard nem szabályozza, a működési költségek adott időpontban vagy adott időszak alatt kerülnek elszámolásra. Ha egy adott tranzakció egy konkrét IFRS hatáskörében tartozik, akkor az annak a standardnak megfelelően kerül számviteli elszámolásra.

	Note	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Anyagjellegű ráfordítások		33,023,513	32,623,195
Anyagköltség	6/f)	31,140,397	31,257,381
Eladott áruk és szolgáltatások		113,878	36,367
Igénybevett szolgáltatások	6/g)	1,769,238	1,329,447
Személyi jellegű ráfordítások		2,601,961	2,334,404
Bérek		2,150,862	1,922,177
Személyi jellegű egyéb kifizetések		155,899	138,878
Bérfelárak		295,199	273,348
Értékcsökkenés és amortizáció	6/h)	1,420,933	1,412,981
Egyéb működési ráfordítások		580,146	457,356
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamat		11,078	50,478
Céltartalék a várható kötelezettségekre		318,868	-6,976
Vízkiadások járulék		10,407	2,833
Környezetterhelési díj		1,233	5,027
ÜHG kibocsátási egység beszállításának ráfordítása		14,135	240,939
Telek- és építményadó		14,232	38,169
EPR díj		55,747	73,251
Behajthatatlan követelések leírt összege		-	27,164
Hiányzó készletek könyv szerinti értéke		153,415	7,777
Egyéb		1,031	18,696
Aktívált saját teljesítmények		-179,780	-1,193,702
Összes működési költség		37,446,774	35,634,234

A Társaság az eredményben elszámolt ráfordításainak bemutatásához az tételek jellegének figyelembevétel a következő csoportosításban mutatja be az átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban:

Anyagjellegű ráfordítások magukban foglalják a Társaság szokásos üzletmenete során felhasznált anyagok költségeit, az igénybe vett szolgáltatások ellenértékét, valamint az eladott áruk beszerzési értékét és a közvetített szolgáltatások értékét. E ráfordítások a Társaság alaptevékenységének folytatásához, a termelési és működési folyamatok fenntartásához közvetlenül kapcsolódó költségeket foglalják magukban, és a felmerülés időszakában kerülnek elszámolásra.

Személyi jellegű ráfordítások a Társaság munkavállalóival, valamint a kölcsönzött munkaerő igénybevételével kapcsolatban felmerülő költségeket és ráfordításokat tartalmazzák. Ide tartoznak különösen a bérek és egyéb rövid távú munkavállalói juttatások, a kapcsolódó munkáltatói járulékok, valamint a foglalkoztatáshoz közvetlenül kapcsolódó egyéb ráfordítások, amelyek a felmerülés időszakában kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenés és amortizációs ráfordítások a Társaság tárgyi eszközei, immateriális javai és használati jog eszközei után a hasznos élettartamuk során szisztematikusan elszámolt értékcsökkenést és amortizációt foglalják magukban. Az értékcsökkenés és amortizáció a Társaság számviteli politikájában meghatározott módszerek alkalmazásával, az eszközök becsült hasznos élettartama alatt kerül elszámolásra.

6/f) Anyagköltség

Megnevezés	2025	2024
	ezer forint	ezer forint
Gyártási alapanyagok	21,717,054	23,098,946
Szerszámok	21,944	9,486
Fenntartási költségek	16,323	19,897
Energia, közműdíjak	8,586,850	7,504,175
Gépek rezsianyag költsége	797,756	657,083
Kapott engedmények	-2,662	-34,976
Egyéb	3,133	2,769
Összesen	31,140,397	31,257,381

6/g) Igénybevett és egyéb szolgáltatások

Megnevezés	2025	2024
	ezer forint	ezer forint
Szállítási, rakodási, raktározási költségek	563,993	358,232
Export vámkezelési költségek	989	1,936
Munkaerőkölcsönzés és bérnyújtás költségei	14,415	372
Reklám, marketing költségek	1,940	3,131
Ingatlan bérleti díj	4,704	4,809
Gépek, járművek javítási, karbantartási költségei	414,959	250,521
Gépek, járművek bérleti díja	75,874	18,396
Utazási és szállásköltségek	18,419	21,561
Vagyonőrzés	28,882	19,199
Épület javítási, karbantartási költség	159,636	119,975
Jogi és ügyvédi díjak, könyvvizsgálat, adótanácsadás	350,709	364,989
Internet, telefon, postaköltség, csatornadíj	37,105	40,753
Oktatás	8,525	42,334
Környezetvédelemmel kapcsolatos szolgáltatások	20,987	13,658
Munkavédelem, üzemorvosi ellátás	11,242	8,371
Minőségvédelemmel kapcsolatos költségek	6,251	5,384
Tagsági díjak	2,781	7,519
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	11,218	26,055
Hatósági díjak, illetékek	458	527
Bankköltségek, bankgarancia díjak	33,271	18,548
Biztosítási díjak	2,878	3,177
Összesen	1,769,238	1,329,447

6/h) Értécsökkenés és amortizáció

Megnevezés	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Immateriális javak terv szerinti értécsökkenési leírása	699	726
Tárgyi eszközök terv szerinti értécsökkenési leírása	1,164,791	1,157,628
Használati jog eszköz értécsökkenése	255,444	254,627
Összesen	1,420,933	1,412,981

6/i) Személyi jellegű ráfordítások

Munkavállalói juttatás a gazdálkodó egység által a munkavállalók által elvégzett szolgálatért vagy a munkaviszony megszűnésére tekintettel adott ellenérték minden formája.

A munkavállalói juttatások tartalmazzák:

- a rövid távú munkavállalói juttatásokat, például az alábbiakat, amennyiben azokat várhatóan teljes egészében kifizetik azon éves beszámolási időszak végét követő tizenkét hónap eltelte előtt, amely alatt a munkavállalók a kapcsolódó szolgálatot teljesítették:
 - bérek, fizetések és társadalombiztosítási járulékok;
 - fizetett éves szabadság és fizetett betegszabadság;
 - nem pénzbeli juttatások (cafeteria és vállalati gépjármű, belépési bónusz) a meglévő munkavállalóknak;
- a munkaviszony megszűnése utáni juttatásokat
- a végkielégítéseket.

A rövid távú munkavállalói juttatások olyan (a végkielégítéstől eltérő) munkavállalói juttatások, amelyeket várhatóan teljes egészében kifizetnek azon éves beszámolási időszak végét követő tizenkét hónap eltelte előtt, amely alatt a munkavállalók a kapcsolódó szolgálatot teljesítették.

Megnevezés	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Bérköltség	2,150,862	1,922,177
Személyi jellegű egyéb kifizetések	155,899	138,878
Bérfizetések	295,199	273,348
Összesen	2,601,961	2,334,404

Megnevezés	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Teljes munkaidős foglalkoztatottak	213	207
ebből fizikai	175	172
ebből szellemi	38	35
Részmunkaidős foglalkoztatottak	1	2
ebből fizikai	0	0
ebből szellemi	1	2
Összesen	214	209

7) Pénzügyi eredmény

A természetükben hasonló tranzakciókon keletkezett árfolyamnyereségek és -veszteségek havonta, külön aggregálva kerülnek kimutatásra. Az egyes tranzakció csoportokon keletkezett árfolyamnyereségek és -veszteségek összesítve kerülnek bemutatásra a jövedelemre vonatkozó kimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai között. A nem árfolyammozgásból származó egyenlegek előjelhelyesen kerülnek kimutatásra.

Az eszközértékben kamat nem került aktiválásra.

	2025	2024
	ezer forint	ezer forint
Árfolyamnyereség	959,383	286,895
Kamatbevétel	99	4,501
Egyéb pénzügyi bevételek	4,509	3,317
Pénzügyi műveletek bevételei	963,991	294,713
Kamatráfordítás	909,667	809,870
Árfolyamveszteség	554,410	989,656
Egyéb pénzügyi ráfordítások	-	1,982
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,464,077	1,801,507
Pénzügyi műveletek nyeresége / vesztesége (-)	-500,086	-1,506,794

A Társaság pénzügyi műveleteinek eredménye 2025-ben 500 086 eFt veszteség volt, szemben a 2024. évi 1 506 794 eFt veszteséggel, amely 1 006 708 eFt-os javulást jelent az előző évhez képest.

A pénzügyi műveletek bevételei 294 713 eFt-ról 963 991 eFt-ra emelkedtek. A növekedés döntően az árfolyamnyereség emelkedésének tulajdonítható, amely 286 895 eFt-ról 959 383 eFt-ra nőtt. A kamatbevételek összege továbbra sem volt jelentős (4 501 eFt-ról 99 eFt-ra csökkent), míg az egyéb pénzügyi bevételek 3 317 eFt-ról 4 509 eFt-ra emelkedtek.

A pénzügyi eredményben kimutatott kamatbevétel az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök után az IFRS 9 szerinti effektív kamatláb módszer alkalmazásával elszámolt kamatbevételből áll.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 1 801 507 eFt-ról 1 464 077 eFt-ra csökkentek. A csökkenést elsősorban az árfolyamveszteség mérséklődése eredményezte, amely 989 656 eFt-ról 554 410 eFt-ra csökkent. Ezzel párhuzamosan a kamatráfordítás 809 870 eFt-ról 909 667 eFt-ra emelkedett, ami részben ellensúlyozta az árfolyamveszteség csökkenésének kedvező hatását. Az egyéb pénzügyi ráfordítások a 2024. évi 1 982 eFt-ról 2025-ben nem voltak jelentősek.

A pénzügyi műveletek eredményének javulása elsődlegesen a devizás tételek ártértékeléséből és rendezéséből származó kedvezőbb nettó árfolyameredménynek tulajdonítható. A pénzügyi műveletek eredménye ugyanakkor 2025-ben is veszteséget mutatott, mivel a kamatráfordítások továbbra is meghaladták a pénzügyi műveletek bevételeinek és az árfolyameredmény javulásának kedvező hatását.

8) Adózás

Számviteli politika

A nyereségadó az átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül bemutatásra, kivéve, ha olyan tételhez kapcsolódik, amely az egyéb átfogó jövedelemben vagy közvetlenül a saját tőkében számoltak el, mivel ebben az esetben a kapcsolódó adót az egyéb átfogó jövedelemben vagy közvetlenül a saját tőkében kell megjeleníteni.

A folyó adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér az adózás előtti eredménytől az átmeneti különbözete, valamint az adóalapot nem képező bevételek és ráfordítások, illetve az olyan tételek miatt, amelyek más üzleti évek adóalapjában kerülnek figyelembevételre.

A halasztott adó az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke, valamint azok adóalapja közötti átmeneti különbözete alapján kerül meghatározásra. A halasztott adókövetelés és a halasztott adókötelezettség teljes összegben kerül kimutatásra a mérlegben, a vonatkozó számviteli előírásoknak megfelelően.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel számviteli elszámolásának időpontja eltér az adótörvény szerinti elszámolás időpontjától. A halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek értékelése a mérlegfordulónapig hatályba lépett, illetve kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatálybalépéssel) adókulcsok alkalmazásával történik, figyelembe véve azt az adómértéket, amely várhatóan alkalmazandó lesz azokban az időszakokban, amikor az átmeneti különbözete megtérülnek vagy rendeződnek.

Halasztott adókövetelés csak akkor kerül kimutatásra, ha valószínű, hogy rendelkezésre áll olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben a levonható átmeneti különbözete, illetve az esetleges fel nem használt adóvesztések vagy adókedvezmények érvényesíthetők. A Társaság minden mérlegfordulónapon felülvizsgálja a kimutatott és a korábban el nem ismert halasztott adókövetelések értékét és elismerésének feltételeit.

A halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek egymással szemben akkor kerülnek nettó módon bemutatásra, ha a Társaságnak jogilag kikényszeríthető joga van a folyó adókövetelések és adókötelezettségek beszámítására, valamint a halasztott adókövetelések és halasztott adókötelezettségek ugyanazon adóhatósággal szemben, ugyanazon adóalany tekintetében keletkeznek.

8/a) Tárgyévi adóráfördítés elemzése

A pénzügyi kimutatásokban 2025. december 31-én, illetve 2024. december 31-én jelentett jövedelemadók összetétele a következő:

	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Helyi iparüzési adó	163,181	145,440
Tárgyévi társasági adó	89,975	89,975
Előző éveket érintő társasági adó	-	6,009
Innovációs járulék	24,477	21,816
Halasztott adó	63,208	153,322
Összesen	340,841	416,562

Az IAS 12 Nyereségadó standard módosításaival összhangban a Társaság alkalmazza az IAS 12 4A bekezdésében meghatározott átmeneti kivételt, amely szerint nem mutat ki halasztott adókövetelést vagy halasztott adókötelezettséget a Pillar Two jövedelemadókhoz kapcsolódóan, és nem tesz közzé ilyen halasztott adókkal kapcsolatos információkat.

A vezetés értékelte a Pillar Two szabályozás Társaságra gyakorolt várható hatását. A Társaság egy vállalatcsoport tagja, azonban a vezetés értékelése alapján a csoport nem tartozik a Pillar Two szabályozás hatálya alá, mivel a vonatkozó jogszabályok szerinti konszolidált éves árbevétele nem éri el a 750 millió EUR küszöbértéket.

Ennek megfelelően a Társaság megítélése szerint a beszámoló fordulónapján nem áll fenn lényeges kitettség a Pillar Two jövedelemadók tekintetében, és a tárgyidőszakban a Társaság nem számolt el Pillar Two jövedelemadóhoz kapcsolódó folyó adórátfordítást vagy adóbevételt.

A vezetés a beszámoló jóváhagyásának időpontjáig elvégezte a Pillar Two szabályozás Társaságra gyakorolt hatásának értékelését, és az értékelés alapján arra a következtetésre jutott, hogy a hatályos szabályozásnak a Társaság pénzügyi kimutatásaira nincs lényeges hatása. A Társaság továbbra is figyelemmel kíséri a vonatkozó jogszabályi környezet és a csoport körülményeinek változását, és szükség esetén felülvizsgálja ezt az értékelést.

8/b) Fizetendő jövedelemadó és iparági jövedelemadó

A helyi iparűzési adó a Magyarországon működő társaságok által a működési területük szerinti helyi önkormányzatnak fizetendő, árbevétel alapú adó. Az adóalap számításánál az árbevételből levonható az anyagköltség, az eladott áruk beszerzési értéke illetve a közvetített szolgáltatások értéke. A Társaság Dunaföldvárhoz, Dunaharasztihoz és Budapest Önkormányzatához tartozik. Az adókulcs mértéke önkormányzatonként 2%.

Jövedelemadókkal kapcsolatos követelések és kötelezettségek

Kötelezettségek	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Társasági adó	42,278	81,095	0
Innovációs hozzájárulás	7,416	13,673	19,474
Iparűzési adó Dunaföldvár	21,211 -		125,079
Összesen	70,904	94,767	144,554

Követelések	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Társasági adó	0	0	8,227
Innovációs hozzájárulás	0	0	0
Iparűzési adó Dunaföldvár	3,437	9,070	1,756
Összesen	3,437	9,070	9,983

8/c) Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A Vajda Real Estate Kft. a halasztott adókat az IAS 12 „Nyereségadók” standard előírásainak megfelelően számolja el.

A halasztott adó meghatározása során a Csoport mérlegközpontú megközelítést alkalmaz, és az eszközök és kötelezettségek IFRS szerinti könyv szerinti értéke, valamint azok adóalapja közötti átmeneti különbözeteket veszi figyelembe.

Halasztott adókötelezettség minden adóköteles átmeneti különbözetre kimutatásra kerül, kivéve az IAS 12 standard által meghatározott kivételeket. Halasztott adókövetelés kizárólag abban az esetben kerül megjelenítésre, ha valószínűsíthető, hogy rendelkezésre fog állni olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben az átmeneti különbözet felhasználható.

Az IFRS-ek első alkalmazása során a Vajda Real Estate Kft. felülvizsgálta valamennyi jelentős IFRS áttérési különbözet halasztott adó hatását, különös tekintettel a lízingekre, pénzügyi instrumentumokra, támogatásokra és értékvesztésekre.

8/d) A pénzügyi helyzet kimutatásban megjelenített halasztott adó egyenlege 2025. és 2024 december 31-én az alábbi tételekből állt:

	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01.
	ezer forint	ezer forint	ezer forint
Tárgyi eszközök	-188,611	-178,223	-171,912
Használati jog eszköz	-63,227	-85,511	-108,427
Elszámolt értékvesztés követelésre	2,601	2,929	622
Lízingkötelezettség	67,481	89,946	108,427
Céltartalék képzés	29,967	1,292	2,046
Fejlesztési tartalék	-343,616	-262,616	-109,616
Nettó halasztott adókötelezettség	-495,406	-432,183	-278,860
Nettó halasztott adó eszközök	100,048	94,167	111,095
Nettó halasztott adó kötelezettségek	-595,454	-526,350	-389,956

8/e) Tényleges nyereségadó

A tárgyidőszakra vonatkozó tényleges nyereségadó-követeléseket és - kötelezettségeket az adóhatóságtól várhatóan visszaigényelhető vagy az adóhatóságnak fizetendő összegben értékelik. A magyar adószabályozás szerint a társasági adóalapra 9%-os kulcs vonatkozik.

A többi nyereségadó, mint a helyi iparüzési adó vagy az innovációs járulék a jövedelemadók soron kerül megjelenítésre és a pénzügyi kimutatásokban kerülnek adónemenként részletezésre.

Egy eszköz adóalapja az az összeg, amely adóügyi szempontból levonható lesz bármely adóköteles gazdasági haszonnal szemben, amely a gazdálkodó egységhez befolyik, amikor az eszköz könyv szerinti értékét megtéríti. Ha ezek a gazdasági hasznok nem lesznek adókötelesek, az eszköz adóalapja megegyezik annak könyv szerinti értékével.

A kötelezettség adóalapja a kötelezettség könyv szerinti értéke, csökkentve azzal az összeggel, amely a kötelezettséggel kapcsolatban a jövőbeni időszakokban adózási szempontból levonható lesz. Az előre kapott bevétel esetében a keletkező kötelezettség adóalapja annak könyv szerinti értéke, csökkentve a bevétel bármely olyan összegével, amely a jövőbeni időszakokban nem lesz adóköteles.

A tárgyidőszakra és a korábbi időszakokra vonatkozó tényleges adót, amennyiben az nem került megfizetésre, kötelezettségként kerül kimutatásra. Ha a tárgyidőszakra és a korábbi időszakokra vonatkozóan már megfizetett összeg meghaladja az adott időszakokra járó összeget, a többletet az eszközök között kerül kimutatásra.

Az elhatárolt adóvesztesség (tax loss carry forward) egy olyan eszköz, mely az adózó számára lehetővé teszi, hogy korábbi évi veszteségét átvihesse a következő évekre nyereségének ellensúlyozására. Az elhatárolt adóvesztességet a vállalkozás igényelheti a jövőbeni adófizetések csökkenése érdekében.

A tényleges adókat a Társaság kötelezettségként jeleníti meg. Ha a már megfizetett összeg meghaladja az ezen időszakokra esedékes összeget, akkor a többletet eszközként jeleníti meg a Társaság.

A tényleges adót bevételként vagy ráfordításként számolja el a Társaság, és a tárgyidőszak eredményében veszi figyelembe, kivéve, amikor az adó olyan ügyletek vagy események során keletkezik, amelyek elszámolása – ugyanabban vagy egy másik időszakban – az egyéb átfogó jövedelemben vagy közvetlenül a saját tőke egyéb komponensében történik meg.

A Társaság csak akkor számítja be a tényleges adóköveteléseit és tényleges adókötelezettségeit egymással szemben, ha a Társaság:
(a) jogszabályilag kikényszeríthető joggal bír a kimutatott összegek beszámítására; és
(b) nettó alapon kívánja rendezni azokat, vagy egyidejűleg kívánja a követelést realizálni és rendezni a kötelezettséget.

8/f) Adófizetési kötelezettség levezetése

IFRS-re történő áttéréshez kapcsolódó társaságiadó-kötelezettség

Az IFRS-re történő áttérés következtében a Társaságra alkalmazandóvá váltak a Tao. tv. 18/D. § (7)–(8) bekezdésében foglalt rendelkezések. E rendelkezések alapján az IFRS-re történő áttérés adóévében és az azt követő adóévben biztosítani kell, hogy a fizetendő társasági adó – a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén – ne legyen alacsonyabb az áttérést megelőző adóév fizetendő társasági adójánál.

Mivel a Társaság tárgyévi számított társasági adója alacsonyabb volt az IFRS-re történő áttérést megelőző adóév fizetendő társasági adójának összegénél, a tárgyévi társaságiadó-kötelezettség a Tao. tv. 18/D. § (7)–(8) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével került meghatározásra.

	2025	2024
	ezer forint	ezer forint
IFRS adózás előtti eredmény	1,861,414	1,757,768
Egyéb adórátfordítások (helyi iparűzési adó, innovációs járulék, halasztott adó ráfordítás)	250,866	320,578
Aktuális adókulccsal számított adó a Tao tv 18/D. (7)-(8) alkalmazásával	89,975	89,975
Korábbi évek TAO korrekciója	0	6,009
Tárgyévi jövedelemadó ráfordítás összesen	340,841	416,562
Tényleges adókulcs	18.00%	24.00%

NEM PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

9) Ingatlanok, gépek és berendezések és immateriális javak

9/a) Ingatlanok, gépek és berendezések

Számviteli politika

Az ingatlanok, gépek és berendezések a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A bekerülési érték az eszköz árán túlmenően az import vámokat, vissza nem igényelhető adókat és az eszköz üzembe helyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket, például hitelfelvételi költségeket tartalmazza. A költségekre vonatkozó becslések változása, módosítja a tárgyi eszközök könyv szerinti értékét. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben, kivéve a periodikus karbantartási költségek, amelyek az eszközök külön komponenseként kerülnek aktiválásra. A beruházások között a folyamatban lévő beszerzések és előállítások szerepelnek bekerülési értéken, ami a beszerzési költségeket és a közvetlen önköltségeket foglalja magában. A beruházásokon értékcsökkenés nem kerül elszámolásra, azonban minden évben felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából.

adatok ezer forintban

	Ingatlanok	Termelőgépek berendezések	Egyéb berendezések gépek járművek	Befejezetlen beruházás	Összesen
Nyitó egyenleg 2024. január 1.					
Bruttó érték	18,903,652	21,587,101	186,140	5,627	40,682,520
Halmozott értékcsökkenés és értékvesztés	-1,339,054	-1,598,114	-104,517		-3,041,684
Nettó érték	17,564,598	19,988,987	81,624	5,627	37,640,836
2024. évi változások					
Növekedések és aktiválások	-	91,296	25,531	465,761	582,588
Értékcsökkenési leírás	-412,050	-636,376	-15,119	-	-1,063,545
Értékvesztés	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Átsorolások és egyéb mozgások	-	-	-	-	-
Záró nettó érték	17,152,548	19,443,907	92,036	471,388	37,159,879
Záró egyenleg 2024. december 31.					
Bruttó érték	18,903,652	21,678,397	211,671	-	40,793,720
Halmozott értékcsökkenés és értékvesztés	-1,751,104	-2,234,490	-119,636	-	-4,105,229
Nettó érték	17,152,548	19,443,907	92,036	471,388	37,159,879
2025. évi változások					
Növekedések és aktiválások	-	6,338	28,925	439,040	474,303
Értékcsökkenési leírás	-412,050	-638,841	-14,533	-	-1,065,424
Értékvesztés	-	-	-	-	-
Értékesítések	-	-	-	-	-
Átsorolások és egyéb mozgások	-	-	-	-	-
Záró nettó érték	16,740,499	18,811,403	106,427	910,428	36,568,757
Záró egyenleg 2025. december 31.					
Bruttó érték	18,903,652	21,684,734	240,596	910,428	41,739,411
Halmozott értékcsökkenés és értékvesztés	-2,163,154	-2,873,331	-134,169	-	-5,170,654
Nettó érték	16,740,499	18,811,403	106,427	910,428	36,568,757

9/b) Befektetési célú ingatlanok

A Vajda Real Estate Kft. az IAS 40 „Befektetési célú ingatlanok” standard előírásai alapján befektetési célú ingatlanként mutatja ki azokat az ingatlanokat, amelyeket elsődlegesen bérbeadás céljából vagy tőkenövekmény realizálása érdekében tart, és amelyek nem a szokásos működés, termelési vagy adminisztratív tevékenység célját szolgálják.

Vegyes használatú ingatlanok esetében a Vajda Real Estate Kft. értékeli, hogy az egyes ingatlanrészek elkülöníthetők-e és önállóan értékesíthetők vagy bérbe adhatók-e. Amennyiben az elkülönítés megvalósítható, az egyes részeket külön számviteli kezelés alá kell vonni. Ha az elkülönítés nem lehetséges, az ingatlan teljes egészében kizárólag abban az esetben minősül befektetési célú ingatlannak, ha a saját használat nem jelentős.

A Vajda Real Estate Kft. IFRS számviteli politikája alapján a befektetési célú ingatlanokat a kezdeti megjelenítést követően bekerülési érték modellen értékeli. A bekerülési érték modell alkalmazása során az ingatlanok értékcsökkenéssel és szükség esetén értékvesztéssel csökkentett könyv szerinti értéken kerülnek kimutatásra.

A menedzsment megítélése szerint a bekerülési érték modell alkalmazása biztosítja a legnagyobb konzisztenciát a Társaság egyéb ingatlanokkal kapcsolatos számviteli politikáival, valamint megfelelően tükrözi az ingatlanok hosszú távú használati és finanszírozási struktúráját.

A Vajda Real Estate Kft. minden beszámolási időpontban megvizsgálja, hogy fennállnak-e értékvesztésre utaló jelek az IAS 36 standard előírásainak megfelelően.

Az IFRS-ek első alkalmazása során a Társaság felülvizsgálta ingatlanállományát annak érdekében, hogy meghatározza, mely ingatlanok felelnek meg az IAS 40 standard szerinti befektetési célú ingatlan definíciójának. Az esetleges átsorolások és értékelési különbözetek az IFRS nyitómérlegben kerültek elszámolásra.

A Vajda Real Estate Kft. a kiegészítő megjegyzésekben részletes közzétételeket alkalmaz a befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékéről, az alkalmazott értékelési modellről, az értékcsökkenési politikáról, valamint az ingatlanok használatával kapcsolatos lényeges vezetői megítélésekről.

A Társaság befektetési célú ingatlanai tekintetében a beszámolási időszak végén nem álltak fenn olyan korlátozások, amelyek az ingatlanok realizálhatóságát, illetve a bérleti díjakból vagy az ingatlanok értékesítéséből származó bevételek felhasználását vagy áttulását érdemben korlátoznák.

A Társaságnak a beszámolási időszak végén nem voltak olyan szerződéses kötelezettségei sem, amelyek befektetési célú ingatlanok beszerzésére, építésére vagy fejlesztésére, illetve azok javítására, karbantartására vagy értéknövelő beruházásaira vonatkoztak.

A Társaság megvizsgálta befektetési célú ingatlanjainak valós értékét, amelynek összegét összesen 3.327.000 ezer Forint értéken tart nyilván. Ezek részletezését az következő táblázat foglalja össze:

Befektetési célú ingatlanok valós értéken

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01 ezer forint
Dunaharaszti, Petőfi Sándor u.40. 4200/2 hrsz	179,800	0	0
Bp.XXIII. 187.969/4 hrsz.	2,975,000	2,850,000	2,650,000
8600 Siófok, Szent László utca 191.	160,200	160,000	156,000
Összesen:	3,315,000	3,010,000	2,806,000

A befektetési célú ingatlanok valós értékét a Társaság az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok és az IFRS 13 Valós érték meghatározása előírásaival összhangban határozza meg. A valós érték azon becsült ár, amelyért az eszköz a fordulónapon piaci szereplők között, szokásos piaci feltételek mellett létrejövő ügyletben értékesíthető lenne.

Az értékelés során a Társaság piaci összehasonlító és hozam alapú értékelési módszereket alkalmaz, amelyek figyelembe veszik többek között az összehasonlítható piaci tranzakciókat, az ingatlan elhelyezkedését, műszaki állapotát, hasznosítási jellemzőit, a piaci bérleti díjakat, a várható jövőbeni pénzáramokat, valamint a piaci diszkontrátákat és tőkésítési rátákat. A költség alapú módszer az értékelési eredmények ésszerűségének alátámasztását szolgálja.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős szakmai megítélést és nem megfigyelhető piaci inputok alkalmazását igényli, ezért azok az IFRS 13 szerinti valósérték-hierarchia 3. szintjébe tartoznak.

A Társaság a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása során nem vett igénybe külső, független értékbecslőt. A valós érték meghatározása a Társaság által alkalmazott értékelési módszertan alapján, belső értékelés keretében történt, figyelembe véve az adott ingatlanok sajátosságait, a rendelkezésre álló piaci információkat, valamint az alkalmazott értékelési feltételezéseket.

Ennek megfelelően a pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetési célú ingatlanok valós értéke nem olyan független értékbecslő által készített értékelésen alapul, aki elismert és releváns szakmai képesítéssel, valamint az adott földrajzi területen és az értékelt ingatlanok kategóriájában megfelelő, naprakész szakmai tapasztalattal rendelkezik.

A fenti közzététel az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok 75(e) bekezdésének megfelelően történik, amely előírja annak bemutatását, hogy a valós érték független értékbecslő értékelésén alapul-e, illetve – amennyiben nem – ennek tényét kifejezetten nyilvánosságra kell hozni.

Befektetési célú ingatlanok mozgástábla

adatok ezer forintban	
Nyitó egyenleg 2024. január 1.	
Bruttó érték	2,566,547
Halmazott értékcsökkenés és értékvesztés	-1,379,936
Nettó érték	1,186,610
2024. évi változások	
Növekedések és aktiválások	-
Értékcsökkenési leírás	-94,083
Egyéb csökkenés	-
Záró nettó érték	1,092,528
Záró egyenleg 2024. december 31.	
Bruttó érték	2,566,547
Halmazott értékcsökkenés és értékvesztés	-1,474,019
Nettó érték	1,092,528
2025. évi változások	
Növekedések és aktiválások	354,482
Értékcsökkenési leírás	-99,366
Záró nettó érték	1,347,643
Záró egyenleg 2025. december 31.	
Bruttó érték	2,921,029
Halmazott értékcsökkenés és értékvesztés	-1,573,386
Nettó érték	1,347,643

Társaság befektetési célú ingatlanainak egy részét bérbe adja. A bérbeadásból származó bevételek az eredménykimutatás Bérleti díjbevételek sorában kerülnek elszámolásra.

A Társaság a befektetési célú ingatlanokat az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard előírásainak megfelelően a költségmodell alkalmazásával értékeli. Ennek megfelelően a befektetési célú ingatlanok a halmozott értékcsökkenéssel és esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban.

Az IAS 40.75(f) előírásainak megfelelően a Társaság bemutatja a befektetési célú ingatlanokból származó bérleti díjbevételt, valamint az azokhoz kapcsolódó közvetlen működési költségeket. A Társaság a közvetlen működési költségek között azokat a ráfordításokat mutatja be, amelyek közvetlenül a befektetési célú ingatlanok üzemeltetéséhez és állagmegóvásához kapcsolódnak, így különösen a javítási, karbantartási és fenntartási költségeket.

	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Ingatlan bérbeadás árbevétele (IFRS 16)	513,355	500,609
Bérleti bevételt termelő befektetési célú ingatlanok közvetlen működési költségei	938	3,317

Az ingatlan-bérbeadásból származó bevételek nem kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bevételeket tartalmaznak. A Társaság ingatlanportfóliójában olyan ingatlanok is találhatók, amelyek részben harmadik felek részére bérbeadásra kerülnek, azonban az IAS 40 előírásai alapján nem minősülnek befektetési célú ingatlanoknak.

A befektetési célú ingatlanoként történő besorolás feltétele, hogy az ingatlant a Társaság bérleti díjbevételek realizálása és/vagy tőkenövekmény elérése céljából tartsa, továbbá azt ne saját működési vagy adminisztratív célokra használja. Vegyes használatú ingatlanok esetében, amennyiben a bérbe adott és a saját használatú részek nem külön értékesíthetők vagy pénzügyi lízing keretében nem adhatók külön bérbe, az ingatlan kizárólag akkor minősülhet befektetési célú ingatlanoknak, ha a saját használatú rész jelentéktelen.

A Társaság esetében egyes részben bérbe adott ingatlanok saját használatú része nem minősül jelentéktelennek, ezért ezen ingatlanok az IAS 16 előírásai szerint saját használatú ingatlanokként kerülnek kimutatásra, annak ellenére, hogy részben bérleti díjbevételt termelnek. Ennek megfelelően az ingatlan-bérbeadásból származó bevételek olyan ingatlanok bérleti díjbevételeit is magukban foglalják, amelyek számviteli besorolásuk alapján nem befektetési célú ingatlanok, ezért a bérleti díjbevételek összege és a befektetési célú ingatlanok állománya között nem áll fenn közvetlen megfeleltethetőség.

A bérleti bevételt termelő befektetési célú ingatlanok közvetlen működési költségei az alábbi ráfordításokat foglalják magukban:

épületfenntartási anyagköltségek;
egyéb fenntartási anyagköltségek;
javítási és karbantartási költségek.

A befektetési célú ingatlanokra elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás nem része a fenti közvetlen működési költségeknek, hanem az eredménykimutatás értékcsökkenési leírás sorában kerül kimutatásra, összhangban a Társaság számviteli politikájával és az IAS 16 előírásaival.

Az IAS 40.75(f)(iv) szerinti közzétételi követelmény a Társaságra nem alkalmazandó, mivel a Társaság a befektetési célú ingatlanok tekintetében a költségmodellt alkalmazza, és a tárgyévben nem történt olyan átsorolás a költségmodell és a valós érték modell alkalmazása között, amelyhez kapcsolódóan halmozott valósérték-változás került volna az eredményben elszámolásra.

10) Lízingelt eszközök

Számviteli politika

Amennyiben egy megállapodás teljesítése specifikus eszköz használatától függ, illetve az eszköz használatának jogát ruhazza át, akkor úgy tekintendő, hogy lízing elemet tartalmaz, és ennek megfelelően kerül elszámolásra. A Társaság a szerződés megkötésekor értékeli, hogy a szerződés bérleti szerződésnek minősül-e vagy tartalmaz-e bérleti szerződést. A lízing egy szerződés (azaz két vagy több fél közötti megállapodás, amely érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre), vagy egy szerződés része, amely egy időszak tekintetében ellenérték fejében egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése feletti jogot ruház át.

A Vajda Real Estate Kft. eszközhasználati jogokat jelenít meg a lízing kezdőnapján. A Társaság az eszközhasználati jogokat bekerülési értéken értékeli, csökkentve bármely halmozott amortizációval és bármely halmozott értékvesztés miatti veszteséggel, korrigálva bármely lízing kötelezettséget érintő újraértékeléssel. Az eszközhasználati jog bekerülési értéke tartalmazza a lízing kötelezettség kezdeti megjelenítéskori értékét, a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakat, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel, a lízingbe vevő kezdeti közvetlen költségeit és a lízingbe vevő becsült költségeit a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával és a helyszín helyreállításával vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításával kapcsolatban, kivéve, ha e költségek készletek előállítása érdekében merültek fel. Az eszközhasználati jog lineárisan kerül amortizálásra a lízing futamideje vagy az eszköz becsült hasznos élettartama közül a rövidebb időtartam alatt. Az amortizáció az Értékcsökkenés és amortizáció soron kerül kimutatásra az átfogó jövedelem kimutatásban. Az eszközhasználati jogok esetében értékvesztés is elszámolható. A használati joggal rendelkező eszközök szintén értékvesztésnek vannak kitéve.

A Társaság az IFRS 16 által biztosított gyakorlati egyszerűsítést valamennyi mögöttes eszközosztály tekintetében alkalmazza, a személygépjárművekre vonatkozó lízingszerződések kivételével. Ennek megfelelően a lízing- és nem lízing komponenseket nem választja szét, hanem azokat egyetlen lízingkomponensként kezeli. A nem lízing komponensek ellenértéke a lízingkötelezettség és a kapcsolódó használati jog eszköz kezdeti értékének meghatározásakor a lízingdíj részét képezi.

A személygépjárművekre vonatkozó lízingszerződések esetében a Társaság nem alkalmazza ezt a gyakorlati egyszerűsítést, ezért a lízing- és nem lízing komponenseket elkülöníti, és azokat a vonatkozó IFRS előírásoknak megfelelően külön kezeli és számolja el.

Határozatlan időtartamra kötött lízingszerződések esetében a Társaság a lízing futamidejét az IFRS 16 előírásainak megfelelően, a végrehajtható (enforceable) időszak és valamennyi releváns tény és körülmény figyelembevételével határozza meg. A Társaság minden fordulónapon felülvizsgálja, hogy történt-e olyan esemény vagy körülményváltozás, amely a lízing futamidejére vonatkozó korábbi megítélés módosítását indokolja.

Amennyiben a lízing futamidejére vonatkozó becslés megváltozik, a Társaság az IFRS 16 előírásainak megfelelően újraértékeli a meglévő lízingkötelezettséget. Az újraértékelésből eredő különbözet a kapcsolódó használati jog eszköz könyv szerinti értékét módosítja. A futamidő újraértékelése nem eredményezi új használati jog eszköz vagy új lízingkötelezettség megjelenítését.

Amennyiben a lízingdíjak a szerződésben meghatározott index vagy ráta változása következtében módosulnak, a Társaság az IFRS 16 előírásainak megfelelően újraértékeli a lízingkötelezettséget. Az indexálásból eredő módosításokat a kapcsolódó használati jog eszköz könyv szerinti értékének megfelelő módosításával számolja el.

Az IFRS-ek első alkalmazása során a Vajda Real Estate Kft. valamennyi releváns lízingszerződését felülvizsgálta. Az áttérés keretében meghatározásra kerültek a lízingkötelezettségek jelenértékei, a használati jog eszközök nyitó értékei, valamint dokumentálásra kerültek az alkalmazott diszkontráták, futamidő becslések és az IFRS 1 standard alapján alkalmazott gyakorlati egyszerűsítések.

Kisértékű lízing: azok a lízingek, amelyekhez kapcsolódó mögöttes eszköz értéke nem haladja meg, egyedi eszközre vonatkoztatva az 5 000 euró határértéket azzal, hogy a mögöttes eszköz új állapotának az értékét kell vizsgálni. A határértéket minden év elején kell forintban meghatározni, az év első napján érvényes MNB árfolyam alapján.

Rövid távú lízing: azok a lízingek, amelyek – explicit kiterjesztési opcióval növelt – futamideje nem haladja meg a 12 hónapot. E tekintetben a futamidőbe nem számítandóak bele azok az időszakok amelyek tekintetében a szerződés a lízingbevevő vagy mindkét fél oldaláról különösebb következmény nélkül megszüntethető.

A Társaság nem jeleníti meg a mérlegben a kisértékű lízingjeit és a rövid távú lízingjeit. Utóbbiak esetében a lízing időtartama alatt elszámolja a fizetéseket a nettó eredmény terhére valamilyen szisztematikus módon, ha nincs egyéb indok, lineárisan.

A lízingbe vevőnek a kezdőnapon a lízing kötelezettséget az addig a napig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértékeként kell értékelnie. A lízingdíjakat az implicit lízingkamatlábbal kell diszkontálni, amennyiben az könnyen meghatározható. Ha ez a kamatláb nehezen meghatározható, a lízingbe vevőnek a járulékos lízingbe vevői kamatlábat kell használnia. A lízingdíjak tartalmazzák a fix díjakat, csökkentve az esedékes lízingosztónzókkal, a változó lízingdíjakat, amelyek valamely indextől vagy rátától függenek, kezdeti értékelésük alapja a kezdőnap index vagy ráta, a lízingbe vevő által a maradványérték-garanciák keretében várhatóan kifizetendő összegeket, a vételi opció lehívási árát, ha a lízingbe vevő észszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót és a lízing megszüntetése miatti kötbérek, ha a lízing futamideje egy lízingmegszüntetési opció lízingbe vevő általi lehívását is tükrözi. A lízingbe vevő a kezdőnap után a lízing kötelezettséget a könyv szerinti értéknek a lízing kötelezettség kamatát tükröző növelésével, a könyv szerinti értéknek a kifizetett lízingdíjakat tükröző csökkentésével és a könyv szerinti értéknek újraértékelés vagy lízingmódosítás vagy a felülvizsgált lényegében fix lízingdíjak miatti újbóli meghatározásával értékeli.

10/a) Lízingkamatlábak meghatározásának módszertana

A kamatláb-meghatározás során a menedzsment figyelembe veszi a Társaság aktuális finanszírozási szerkezetét, a hasonló futamidejű külső finanszírozások kondícióit, a biztosítéki struktúrát, az adott lízingügylet gazdasági tartalmát, valamint a releváns piaci finanszírozási környezetet.

A kamatlábak meghatározása során alkalmazott inputok és feltételezések rendszeres felülvizsgálatra kerülnek annak érdekében, hogy az alkalmazott diszkontráták minden beszámolási időpontban megfelelően tükrözzék az aktuális piaci környezetet és a Társaság finanszírozási kockázati profilját.

Amennyiben a lízingszerződésben szereplő implicit kamatláb nem határozható meg megbízhatóan, a Társaság az IFRS 16 előírásainak megfelelően az inkrementális hitelfelvételi kamatlábat (Incremental Borrowing Rate – IBR) alkalmazza a lízingkötelezettség kezdeti értékelése során.

A kamatláb-meghatározási módszertan célja annak biztosítása, hogy az alkalmazott diszkontráták megfelelően tükrözzék az adott lízingügylet devizanemét, futamidejét, finanszírozási struktúráját, biztosítéki jellegét, valamint a Társaság aktuális finanszírozási és hitelkockázati profilját.

Az inkrementális hitelfelvételi kamatláb annak a kamatlábnak felel meg, amely mellett a Társaság a lízing kezdetének időpontjában hasonló futamidőre, azonos devizanemben, hasonló értékű és gazdasági jellemzőkkel rendelkező eszköz megszerzésének finanszírozására, hasonló biztosíték mellett külső finanszírozást tudna igénybe venni.

A diszkontráta meghatározása során a Társaság elsődlegesen a rendelkezésre álló piaci finanszírozási információkat veszi figyelembe. Ennek keretében értékeli:

- a Társaság vagy a vállalatcsoport által igénybe vett összehasonlítható hitel- és lízingfinanszírozások kamatfeltételeit;
- a pénzügyi intézményektől beszerzett finanszírozási ajánlatokat;
- a Magyar Nemzeti Bank, illetve egyéb releváns jegybankok vagy piaci adatforrások által közzétett, összehasonlítható finanszírozásokra vonatkozó statisztikai kamatlábakat;
- valamint – amennyiben közvetlen piaci referencia nem áll rendelkezésre – bottom-up becslési módszert alkalmaz, amelynek során a releváns kockázatmentes hozamgörbéből kiindulva meghatározza a Társaság hitelkockázatát, a finanszírozás devizanemét, futamidejét, biztosítéki szintjét és egyéb finanszírozási jellemzőit tükröző kockázati felárat.

Az inkrementális hitelfelvételi kamatláb meghatározása a piaci adatokon alapuló bottom-up módszertan szerint történik. A módszer a Társaság adott devizanemű és futamidejű finanszírozásának becsült piaci kamatlábat határozza meg a következő komponensek figyelembevételével:

- az adott devizanemhez tartozó kockázatmentes hozamgörbe;
- az érintett ország országkockázati felára (Credit Default Swap – CDS);
- a Társaság hitelkockázatát tükröző vállalati hitelfelár (debt spread), amely a hitelminősítés, a futamidő és a finanszírozás jellemzőinek figyelembevételével kerül meghatározásra.

A diszkontráta minden lízingszerződés esetében a lízing kezdetének időpontjában fennálló piaci feltételek alapján kerül meghatározásra, figyelembe véve a szerződés devizanemét, futamidejét, a lízingelt eszköz jellegét és a Társaság hitelkockázati profilját. A Társaság új lízingszerződés megkötésekor, illetve minden olyan esetben, amikor az IFRS 16 alapján új diszkontráta alkalmazása szükséges, a kamatlábat ismétellen meghatározza az aktuális piaci adatok felhasználásával.

A Társaság a diszkontrátát minden új lízingszerződés kezdetekor, valamint azon szerződésmódosítások esetén határozza meg újra, amikor az IFRS 16 előírásai szerint a lízingkötelezettség újraértékelése új diszkontráta alkalmazását teszi szükségessé.

A modell kialakítása során a Vajda Real Estate Kft. piaci referenciahozamokat alkalmaz, különös tekintettel a releváns BUBOR, BIRS, EURIBOR és egyéb piaci kamatgörbékre. A referenciahozamokhoz a Társaság egyedi kockázati felárat rendel, amely tükrözi a finanszírozási ügylet sajátosságait, a futamidőt, a devizanemet, valamint a finanszírozási környezet aktuális piaci feltételeit.

A szerződésmódosításokat a Társaság minden esetben egyedileg elemzi. Amennyiben a módosítás új használati jogot biztosít és az ellenérték arányosan változik, a módosítás külön lízingként kezelhető. Minden egyéb esetben a meglévő lízingkötelezettség újraértékelése szükséges, amelynek hatását a használati jog eszköz könyv szerinti értékében kell elszámolni.

10/b) A lízingelt eszközök használati jogának alakulása

ezer forint

	Nyitó 2024.01.01	Növekedések Új lízing	Egyéb növekedés	Csökkenések Lízing lejárat	Egyéb Csökkenés	Záró 2024.12.31
Bruttó érték	1,204,748		-		-	1,204,748
Ingatlanok	31,237		-		-	31,237
Egyéb gépek	1,173,511		-		-	1,173,511
Halmazott amortizáció	-	-			-254,626	-254,626
Ingatlanok	-	-			-3,124	-3,124
Egyéb gépek	-	-			-251,503	-251,503
Értékvesztés	-	-	-		-	0
Nettó érték	2,409,496	0	0	0	-254,626	950,122

ezer forint

	Nyitó 2024.12.31	Növekedések Új lízing	Egyéb növekedés	Csökkenések Lízing lejárat	Egyéb Csökkenés	Záró 2025.12.31
Bruttó érték	1,204,748	7,840			0	1,212,588
Ingatlanok	31,237				-	31,237
Egyéb gépek	1,173,511	7,840			-	1,181,351
Halmazott amortizáció	-254,627				-255,443	-510,070
Ingatlanok	-3,124				-3,123	-6,247
Egyéb gépek	-251,503				-252,320	-503,823
Értékvesztés	-		-		-	0
Nettó érték	950,121	7,840	0	0	-255,443	702,518

10/c) Lízingkötelezettségek

Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing-e, vagy tartalmaz-e lízinget, a megállapodás tartalma alapján történik a megállapodás kezdetekor. A Társaság lízingként kezel minden olyan szerződést vagy szerződésrészletet, amely egy azonosított eszköz használatának irányítási jogát átruházza egy meghatározott időszakra ellenérték fejében. A megállapodást abból a szempontból kell megvizsgálni, hogy a megállapodás teljesítése konkrét eszköz vagy eszközök használatától függ-e, vagy a megállapodás az eszköz használatának jogát adja-e át, még akkor is, ha az adott jogot nem kötötték ki kifejezetten a megállapodásban.

A lízingkötelezettséget a kezdőnapon az addig a napig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértékén kell értékelni. A lízingkötelezettség értékeléséhez a Társaság a következő kifizetéseket veszi figyelembe:

- fix díjak (beleértve a lényegében fix díjakat) csökkentve az esedékes lízingössztönnözzel
- változó lízingdíjak, amelyek egy rátától vagy indextől függenek
- maradványérték-garancia alapján a Társaság által várhatóan fizetendő összeg
- vételi opció lehívásának díja (amennyiben lényegében biztos, hogy a jogot a Társaság gyakorolni fogja)
- a lízing megszüntetése miatti kötbérek (amennyiben a futamidő korai felmondást tükröz).

Az eredményben kerülnek megjelenítésre a lízingkötelezettség kamatai és azok a változók, amelyeket a Társaság nem vett figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerül.

Lízingkötelezettségek alakulása

adatok ezer forintban

Nyitó 2024.01.01.	1,204,749
Éves kamat	74,832
Éves Cash-flow	-301,619
Árfolyamkülönbözet hatása	21,442
Záró 2024.12.31.	999,404
Nyitó 2025.01.01.	999,404
Új eszköz miatti kötelezettség	7,840
Éves kamat	59,531
Éves Cash-flow	-302,369
Árfolyamkülönbözet hatása	-14,619
Záró 2025.12.31.	749,787

11) Hitelfelvételi költségek

A Társaság a hitelfelvételi költségeket az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard előírásainak megfelelően számolja el. A finanszírozáshoz kapcsolódó kamatok és egyéb hitelfelvételi költségek főszabály szerint felmerülésükkor az eredménykimutatásban pénzügyi ráfordításként kerülnek elszámolásra.

Az IAS 23 előírásai alapján a közvetlenül minősített eszköz beszerzéséhez, előállításához vagy fejlesztéséhez kapcsolódó hitelfelvételi költségek az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválhatók. A Társaságnál a tárgyidőszakban nem álltak fenn az aktiválás feltételei, ezért hitelfelvételi költség aktiválására nem került sor, valamennyi felmerült hitelfelvételi költség pénzügyi ráfordításként került elszámolásra.

11/a) Halasztott fizetésből eredő kamattartalom

Amennyiben egy eszköz beszerzése vagy előállítása során a fizetés a szokásos fizetési határidőn túl történik, a készpénzes ár és a ténylegesen fizetett összeg közötti különbséget kamatnak minősül.

Ezt a kamatot időarányosan kell elszámolni a finanszírozási időszak alatt, kivéve, ha az adott eszköz minősített eszköznek minősül, és a kamattartalom az IAS 23 szerint aktiválható hitelfelvételi költségnek tekinthető.

11/b) Minősített eszközök

A Vajda Real Estate Kft. kizárólag olyan eszközök esetében alkalmazza a hitelfelvételi költségek aktiválását, amelyek az IAS 23 standard alapján minősített eszköznek tekinthetők. Minősített eszköznek minősül minden olyan eszköz, amelynek rendeltetésszerű használatba vétele vagy értékesíthető állapotba hozatala jelentős időt igényel.

A Társaság működésének sajátosságaira tekintettel minősített eszköznek minősülhetnek különösen a nagyobb beruházások keretében megvalósuló ingatlanok, termelési célú gépek és berendezések, valamint a saját előállítású immateriális javak és fejlesztési projektek.

A Vajda Real Estate Kft. IFRS számviteli politikája kiemelten rögzíti, hogy a saját fejlesztésű immateriális javak k bizonyos esetekben minősített eszköznek minősülhetnek, amennyiben előállításuk jelentős időt igényel., ezért az ezekhez kapcsolódó finanszírozási költségek esetében az IAS 23 standard aktiválási szabályait kell alkalmazni.

11/c) Aktiválható hitelfelvételi költségek

A Vajda Real Estate Kft. a hitelfelvételi költségeket az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard előírásainak megfelelően számolja el.

A Társaság aktiválja azokat a hitelfelvételi költségeket, amelyek közvetlenül valamely minősített eszköz megszerzéséhez, előállításához vagy fejlesztéséhez kapcsolódnak. Minősített eszköznek minősül minden olyan eszköz, amely rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre való alkalmassá tételéhez szükségszerűen jelentős időt igényel.

Amennyiben a minősített eszköz finanszírozása célzott hitelből történik, a közvetlenül kapcsolódó hitelfelvételi költségek kerülnek aktiválásra. Ha a beruházás finanszírozása általános hitelforrásokból történik, a Társaság a kapitalizálható hitelfelvételi költséget az általános hitelállomány súlyozott átlagos hitelköltségén alapuló kapitalizációs ráta alkalmazásával határozza meg.

A hitelfelvételi költségek aktiválása akkor kezdődik meg, amikor egyidejűleg:

- a minősített eszközzel kapcsolatban ráfordítások merülnek fel;
- hitelfelvételi költségek keletkeznek; valamint
- megkezdődnek az eszköz rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre való előkészítéséhez szükséges tevékenységek.

A Társaság felfüggeszti a hitelfelvételi költségek aktiválását azokban az időszakokban, amikor a minősített eszköz előállításával vagy fejlesztésével kapcsolatos tevékenységek hosszabb időre megszakadnak, kivéve, ha a megszakítás az előállítási folyamat szükségszerű része.

Az aktiválás megszűnik, amikor a minősített eszköz rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre való előkészítéséhez szükséges tevékenységek lényegében befejeződtek. Amennyiben egy projekt önállóan használatba vehető részekből áll, az aktiválás az egyes részek tekintetében külön-külön megszűnik, amikor az adott rész rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre alkalmassá válik.

Az aktivált hitelfelvételi költségek a minősített eszköz bekerülési értékének részét képezik, és az eszköz hasznos élettartama alatt értékcsökkenési leírás vagy amortizáció útján kerülnek elszámolásra.

Azok a hitelfelvételi költségek, amelyek az IAS 23 alapján nem felelnek meg az aktiválás feltételeinek, a felmerülés időszakában pénzügyi ráfordításként kerülnek elszámolásra.

12) Immateriális javak

Számviteli politika

Az immateriális javak bekerülési értéken kerülnek felvételre a könyvekben. A bekerülést követően az immateriális javak értéke – a goodwilltől eltekintve – az eredeti bekerülési érték felhalmozott amortizációval és felhalmozott értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek kimutatásra.

A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra.

A fejlesztési költségek aktiválásra kerülnek, amennyiben a bekerülési kritérium az IAS 38 értelmében teljesül. Amortizáció nem kerülhet elszámolásra a fejlesztési szakaszban felmerült költségekre. A fejlesztési költségek könyv szerinti értéke évente felülvizsgálatra kerül értékvesztés szempontjából, amikor az eszköz használatba vétele még nem történt meg, vagy gyakrabban, ha a beszámolási év során arra utaló jel merült fel, hogy a könyv szerinti érték nem térül meg.

Az immateriális javak állományának jelentős részét CO₂-kibocsátási egységek (emissziós kvóták) alkotják. A CO₂-kvótákra a Társaság nem számol el amortizációt, mivel azok jellegükből adódóan nem amortizálható immateriális javak. A CO₂-kvóták számviteli kezelésére vonatkozó részletes információkat a CO₂-kvótákra vonatkozó fejezetben mutatja be a Társaság.

Az immateriális javak halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

adatok ezer forintban

Megnevezés	CO2 kvóta	Immateriális eszközök	Immateriális javak összesen
Bruttó érték			
Nyitó 2024.01.01	305,693	1,835	307,528
Növekedés	573,040	4,145	577,185
Kivezetés/Felhasználás	-624,012	-	-624,012
Kivezetés/Értékesítés	-	-	-
Átsorolás	-	-	-
Záró 2024.12.31	254,721	5,980	260,701
Nyitó 2025.01.01	254,721	5,980	260,701
Növekedés	501,223	-	501,223
Csökkenés	-755,915	-	-755,915
Átsorolás	-	-	-
Záró 2025.12.31	29	5,980	6,009
Halmozott amortizáció			
Nyitó 2024.01.01	-	1,156	1,156
Növekedés	-	726	726
Csökkenés	-	-	-
Átsorolás	-	-	-
Záró 2024.12.31	0	1,882	1,882
Nyitó 2025.01.01	-	1,882	1,882
Növekedés	501	699	1,200
Csökkenés	-	-	-
Átsorolás	-	-	-
Záró 2025.12.31	501	2,581	3,082
Nettó nyitó 2024.01.01	305,693	679	306,372
Nettó záró 2024.01.01	254,721	4,098	258,819
Nettó nyitó 2025.12.31	254,721	4,098	258,819
Nettó záró 2025.12.31	29	3,399	3,428

A Társaság egy, a pénzügyi kimutatások szempontjából egyedileg jelentős immateriális jószággal rendelkezik, a Beléptető rendszer bővítése (Bp. Ócsai út – épület) megnevezésű eszközzel. Az eszköz könyv szerinti értéke a fordulónapon 3 399 eFt, hátralévő amortizációs időszaka pedig 5,5 év.

eszközök:

InfoMátrix

SIMATIC Szoftverek programozó laptophoz

Állásidő kódoló szoftver

13) Értékcsökkenés

Számviteli politika

Az adott eszközben megtestesülő jövőbeni gazdasági hasznokat a gazdálkodó egység elsődlegesen annak felhasználásával szerzi meg. Azonban más tényezők, mint például az eszköz használaton kívüli állapotban bekövetkező műszaki vagy kereskedelmi elavulása, valamint kopása és elhasználódása, gyakran eredményezheti azon gazdasági hasznok csökkenését, amelyeket egyébként az eszközből ki lehetett volna nyerni. Emiatt az alábbi tényezők mindegyikét figyelembe veszik az eszköz hasznos élettartamának megállapításakor:

- az eszköz várható hasznosítása. A hasznosítást az eszköz várható kapacitása, vagy fizikai egységekben kifejezett outputja figyelembevételével becslik fel;
- a várható fizikai kopás és elhasználódás, amely olyan üzemeltetési tényezőktől függ, mint a műszakok száma, az alkalmazott javítási és karbantartási program, valamint a használaton kívüli állapotban végzett kezelés és karbantartás;
- a gyártási folyamat változásaiból vagy fejlesztéséből, vagy az eszközzel előállítható termékek vagy szolgáltatások iránti piaci kereslet változásaiból adódó műszaki vagy kereskedelmi avulás;
- az eszköz használatára vonatkozó jogi vagy hasonló korlátozások, például a kapcsolódó lízingügyletek lejáratí időpontjai.

Minden eszközosztály esetében lineáris módszert alkalmaz a Társaság értékcsökkenés elszámolásakor.

Az értékcsökkenés egy eszköz maradványértékkel csökkentett bekerülési értéknek szisztematikus elosztása az eszköz hasznos élettartama alatt.

A maradványérték az a becsült összeg, amelyet a gazdálkodó egység jelenleg kapna az eszköz elidegenítésekor, csökkentve az elidegenítés becsült költségeivel, ha az eszköz életkora és állapota olyan lenne, mint ami annak hasznos élettartama végén várható. Az eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik.

Az adott eszközre alkalmazott értékcsökkenési módszert legalább évente, a pénzügyi év végén felül kell vizsgálni, és amennyiben az adott eszközben megtestesülő jövőbeni gazdasági hasznok felhasználásának várható eloszlásában jelentős változás következett be, a módszert a megváltozott eloszlásnak megfelelően módosítani kell. E változás eredményét az IAS 8 szerint, a számviteli becslésekben bekövetkező változásként kell elszámolni.

A Társaság egyedileg nagy értékű gépekkel is rendelkezik, azonban egyiknél sem lehet különálló komponenseket megállapítani, a gépek lényeges részei nem használódnak el külön-külön. Azok a normál karbantartás mellett egyszerre kopnak és avulnak.

A határozott hasznos élettartammal rendelkező immateriális javakat azok hasznos élettartama alatt amortizálják, és értékvesztés szempontjából értékelik minden olyan esetben, amikor arra utaló jelek vannak, hogy az immateriális eszköz értékvesztett lehet. A határozott hasznos élettartamú immateriális javak amortizációs időszakát és amortizációs módszerét legalább az egyes beszámolási időszakok végén felül kell vizsgálni. A vállalkozás a határozott hasznos élettartamú immateriális javak tekintetében a lineáris értékcsökkenési leírási módszert alkalmazza.

A határozatlan hasznos élettartamú immateriális javak nem amortizálhatók. A határozatlan élettartamú immateriális javakat évente értékvesztés szempontjából vizsgálják, függetlenül attól, hogy van-e értékvesztésre utaló jel. Az immateriális eszköz hasznos élettartamára vonatkozó becslés határozatlan értékről végesre történő megváltoztatása értékvesztést jelez, és ezen a ponton értékvesztési vizsgálatra van szükség.

A tárgyi eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Eszközök	Hasznos élettartam (év)
Szellemi termékek	3, 5, 10
Ingatlanok	50,40,25,20
Befektetési célú ingatlanok	50,40,25,20
Műszaki berendezések	5 - 15, 33
Egyéb berendezések	2 - 15

14) Eszközök értékvesztése

Számviteli politika

A Vajda Real Estate Kft. minden beszámolási időpontban értékeli, hogy fennállnak-e olyan külső vagy belső körülmények, amelyek valamely eszköz vagy pénztermelő egység értékvesztésére utalhatnak.

Amennyiben értékvesztésre utaló jel merül fel, a Társaság meghatározza az érintett eszköz vagy pénztermelő egység megtérülő értékét, amely a valós érték értékesítési költségekkal csökkentett összege és a használati érték közül a magasabb érték.

A használati érték meghatározása során a Vajda Real Estate Kft. diszkontált cash flow modellt alkalmaz. A modell jelentős vezetői becsléseket tartalmazhat különösen a jövőbeni cash flow-k, a növekedési ütemek, az energiaárak, a piaci kereslet és a diszkontráta meghatározása tekintetében.

Az IFRS áttérés során a Társaság külön vizsgálta, hogy az IFRS-ek első alkalmazása eredményez-e olyan körülményt, amely értékvesztés elszámolását vagy korábbi értékvesztés felülvizsgálatát teszi szükségessé.

15) Készletek

Számviteli politika

A mérlegben a készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikon kell kimutatni. A Társaság minden beszámolási időszakban értékeli, hogy a készletek nettó realizálható értéke alacsonyabb-e a bekerülési értéknél.

A készletek kivezetését, ha egyedileg nem nyilvántartottak, átlagár alkalmazásával kell kivezetni, ekként kerülnek az eredménnyel szemben elszámolására. Mivel a Társaság fajta szerint vezeti költségeit, ezért a költségformulákat fel kell használni az aktivált saját teljesítményű készletek meghatározása során is (saját termelésű készletek állományváltozása).

A késztermék készletek akkor kerülnek elszámolásra az eredmény terhére, amikor azokat értékesítik vagy egyéb ok miatt ki kell vezetni (összemérés elve). Ez az összköltséges költségelszámolási logika mellett az aktivált saját teljesítmények segítségével valósul meg.

Az árukészletek értékesítésével összefüggő ráfordítást akkor kell elszámolni, amikor a hozzá kapcsolódó bevétel megjelenítésére sor került (összemérés elve)

A készleteket a nettó realizálható értékükre kell leírni, ha az alatta marad a könyv szerinti értéknek. A nettó realizálható érték az eladási ár, csökkentve az eladásig még felmerülő közvetlen költséggel, és értékesítési költségekkel.

A készletek visszaírására akkor kerül sor, ha a korábbi leíráshoz vezető indokok már megszűntek.

Az alappapír önköltsége havi rendszerességgel kerül meghatározásra a tárgyidőszakban felmerült gyártási költségek alapján. Az önköltség magában foglalja a közvetlen anyagköltségeket, a közvetlen személyi jellegű ráfordításokat, valamint a gyártási általános költségek termelésre történő allokációját.

A közvetlen anyagfelhasználás adatai a Társaság integrált vállalatirányítási rendszeréből (IFS) származnak. A gyártási általános költségek – beleértve különösen az energia-, értékcsökkenési, karbantartási és egyéb termelési költségeket – a költségek jellegének megfelelően közvetlen hozzárendeléssel vagy előre meghatározott, következetesen alkalmazott vetítési alapok alapján kerülnek felosztásra.

A Társaság az önköltség meghatározása során alkalmazott költségalkokációs módszertant rendszeresen felülvizsgálja annak érdekében, hogy a saját előállítású készletek bekerülési értéke megbízhatóan tükrözze az előállítással kapcsolatban felmerült költségeket, összhangban az IAS 2 Készletek standard előírásaival.

Készletek

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Anyagok	2,268,515	1,446,818	1,689,596
Késztermékek	3,700,779	4,962,176	1,199,756
Áruk	150,153	131,654	107,250
Összesen	6,119,446	6,540,648	2,996,601

Készletek értékvesztése

A vezetés a mérlegfordulónapon értékelte a készletek nettó realizálható értékét az IAS 2 Készletek standard követelményeivel összhangban. A felülvizsgálat alapján nem azonosított olyan körülményt, amely a készletek bekerülési értékének nettó realizálható értékre történő leírását indokolta, ezért a tárgyidőszakban és a korábbi időszakokban sem került sor készletértékvesztés elszámolására.

16) Egyéb forgóeszközök

16/a) Egyéb rövid lejáratú nem pénzügyi eszközök

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Szállítókkal szembeni követelések	263,340	38,515	201,659
Állami támogatásokkal kapcsolatos követelések	94,230	593,698	593,698
Előre fizetett és visszaigényelhető adók, járulékok, díjak	1,016,392	1,799,653	192,619
Egyéb	17,044	1,154	2,980
Összesen	1,391,005	2,433,019	990,955

Az egyéb rövid lejáratú nem pénzügyi eszközök állománya 2025. december 31-én 1.391.005 ezer Ft volt, szemben a 2024. december 31-i 2.433.019 ezer Ft-tal, amely 1.042.014 ezer Ft (42,8%) csökkenést jelent. A tárgyévi állomány ugyanakkor továbbra is meghaladja a 2024. január 1-jei 990.955 ezer Ft nyitó egyenleget.

Az állomány legjelentősebb elemét az előre fizetett és visszaigényelhető adók, járulékok és díjak képezik, amelyek értéke a mérlegfordulónapon 1.016.392 ezer Ft volt (2024: 1.799.653 ezer Ft; 2024. január 1.: 192.619 ezer Ft). Az előző évhez viszonyított csökkenés elsősorban a tárgyév során megtörtént adó-visszaigénylések és egyéb elszámolások következménye.

A szállítókkal szembeni követelések összege 263.340 ezer Ft-ra emelkedett (2024: 38.515 ezer Ft; 2024. január 1.: 201.659 ezer Ft), amely elsősorban szállítói túlfizetésekből, jóváírásokból és egyéb rendezés alatt álló tételekből adódik.

A munkavállalókkal szembeni követelések összege 2.105 ezer Ft volt (2024: 1.103 ezer Ft; 2024. január 1.: 1.130 ezer Ft), amely továbbra sem jelentős. Az előre fizetett költségek állománya 7.439 ezer Ft-ra növekedett (2024: 187 ezer Ft; 2024. január 1.: 1.850 ezer Ft), elsősorban a következő üzleti évre vonatkozó szolgáltatások időbeli elhatárolása miatt.

Az egyéb tételek állománya 101.730 ezer Ft-ra csökkent a 2024. évi 593.562 ezer Ft-ról (2024. január 1.: 593.698 ezer Ft), ami elsősorban a korábbi időszakban fennálló egyéb követelések és elszámolások rendeződésének következménye.

A vezetés a mérlegfordulónapon felülvizsgálta az egyéb rövid lejáratú nem pénzügyi eszközök állományát, és megítélése szerint azok teljes összege várhatóan realizálódik vagy felhasználásra kerül a következő üzleti év során.

17) Céltartalék

17/a) Törzsgárda programhoz kapcsolódó hosszú távú munkavállalói juttatások

A Vajda Real Estate Kft. a törzsgárda program keretében a meghatározott szolgálati időt elérő munkavállalók részére pénzbeli juttatást és nem pénzbeli elismerést biztosít. A juttatások mértéke a munkaviszonyban eltöltött idő hosszától függően kerül meghatározásra.

A törzsgárda program az IAS 19 standard alapján hosszú távú munkavállalói juttatásnak minősül, tekintettel arra, hogy a jogosultság a munkavállalók folyamatos szolgálati idejéhez kapcsolódik, és a juttatás megszerzése több üzleti időszakon keresztül történő munkavégzéshez kötött.

A Vajda Real Estate Kft. a kapcsolódó kötelezettséget a várható jövőbeni kifizetések jelenértékén értékeli, figyelembe véve a rendelkezésre álló becsléseket és feltételezéseket. A kötelezettség meghatározása során a Csoport figyelembe veszi különösen a várható fluktuációt, a munkavállalók várható szolgálati idejét, az alkalmazandó juttatási sávokat, a várható kifizetési időpontokat, valamint az alkalmazott diszkontrátát.

A nem pénzbeli juttatásként biztosított plakettek várható költsége szintén részét képezi a kapcsolódó kötelezettség becslésének.

A törzsgárda programhoz kapcsolódó kötelezettség minden beszámolási időpontban felülvizsgálatra kerül, és a becslések változásából eredő hatások az eredménykimutatásban kerülnek elszámolásra az IAS 19 standard előírásainak megfelelően.

A Vajda Real Estate Kft. céltartalékot akkor jelenít meg, ha múltbeli eseményből eredő jelenlegi jogi vagy vélelmezett kötelezettsége áll fenn, és valószínű, hogy a kötelezettség rendezése gazdasági hasznok kiáramlását eredményezi.

A céltartalék összege a kötelezettség rendezéséhez szükséges ráfordítás legjobb becslését tükrözi, figyelembe véve a rendelkezésre álló információkat, kockázatokat és bizonytalanságokat.

A Társaság minden beszámolási időpontban felülvizsgálja a céltartalékok megfelelőségét és szükség esetén aktualizálja a becsléseket.

Törzsgárda juttatáshoz kapcsolódó céltartalék

eFt	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Rövid lejáratú céltartalék	885	1,150	2,553
Hosszú lejáratú céltartalék	4,603	1,049	2,241
Összes céltartalék	5,488	2,199	4,794

Éves változások

Mutató	2025.12.31	2024.12.31
Nyitó céltartalék	2,200	4,794
Záró céltartalék	5,488	2,200
Változás	3288	-2594
Változás %	149,5%	-54,1%

Aktuáriusi feltételezések

Feltételezés	2025	2024
Diszkontráta	8,0%	8,0%
Fluktuáció	22,0%	34,6%

A törzsgárda programhoz kapcsolódó céltartalék 2025. december 31-én 5 488 eFt volt, amely 3 288 eFt-tal magasabb a 2024. évi 2 200 eFt-os egyenleghél. A növekedés elsősorban a munkavállalók szolgálati idejének előrehaladásából és a várható jövőbeni kifizetések időbeli szerkezetének változásából adódott.

A céltartalék lejárat szerkezete jelentősen átalakult. 2025-ben a hosszú lejáratú rész a teljes kötelezettség 83,9%-át képviselte, szemben a 2024. évi 47,7%-kal. Ez arra utal, hogy a várható kifizetések nagyobb része a mérlegfordulónapot követő években realizálódik.

A kötelezettség aktuáriusi értékelés alapján került meghatározásra. A számítás során alkalmazott diszkontráta 8,0%, a fluktuációs ráta 22,0% volt. A fluktuáció csökkenése növelte a jövőbeni jogosultságok valószínűségét és ezáltal a céltartalék összegét.

A vezetés megítélése szerint a törzsgárda programból eredő kötelezettség megfelelően fedezi a mérlegfordulónapon fennálló várható kötelezettségeket.

17/b) CO₂-kvóták és kibocsátási kötelezettségek

A Társaság az Európai Unió Kibocsátás-kereskedelmi Rendszerének (EU ETS) hatálya alá tartozó tevékenységet végez. A rendszer keretében a Társaság kibocsátási egységeket kap térítésmentesen, illetve – szükség esetén – további kibocsátási egységeket vásárol a jogszabályban előírt kibocsátási kötelezettségeinek teljesítése érdekében.

Mivel az IFRS-ek nem tartalmaznak önálló standardot a kibocsátási egységek számviteli kezelésére, a Társaság az IAS 8 Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák standard előírásainak megfelelően olyan számviteli politikát alkalmaz, amely megbízható és releváns információt nyújt a tranzakciók gazdasági tartalmáról, és összhangban áll az IFRS-ek alapelveivel.

A kibocsátási egységek immateriális eszközként kerülnek kimutatásra. A vásárolt kibocsátási egységek bekerülési értéken kerülnek kezdeti megjelenítésre, míg a térítésmentesen kapott kibocsátási egységek – a Társaság által alkalmazott nettó kötelezettség módszerrel (net liability method) összhangban – az adott napon érvényes piaci árfolyamon számított bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásba az állami támogatásokkal szemben.

A kibocsátási egységek határozatlan hasznos élettartamú immateriális eszköznek minősülnek, ezért amortizáció nem kerül elszámolásra. Az eszközök az IAS 36 Eszközök értékvesztése standard előírásainak megfelelően évente, valamint minden olyan esetben értékvesztési vizsgálat alá kerülnek, amikor értékvesztésre utaló körülmény merül fel.

A Társaság a tárgyidőszaki tényleges üvegházhatásúgáz-kibocsátás alapján kötelezettséget számol el a kibocsátási egységek hatóság részére történő átadására. A nettó kötelezettség módszer alkalmazásával a kötelezettség kizárólag abban a mértékben kerül elszámolásra, amennyiben a tárgyidőszaki tényleges kibocsátás meghaladja a mérlegfordulónapon rendelkezésre álló kibocsátási egységek mennyiségét. A kötelezettség a hiányzó kibocsátási egységek mérlegfordulónapi piaci értékén kerül meghatározásra.

A kibocsátási egységek a pénzügyi helyzet kimutatásában immateriális eszközként, míg a kapcsolódó kibocsátási kötelezettség a céltartalékok vagy egyéb kötelezettségek között kerül bemutatásra, a kötelezettség jellegének megfelelően.

A kibocsátási egységek hatóság részére történő átadásakor a kapcsolódó immateriális eszközök kivezetésre kerülnek. A kibocsátási egységek kivezetése a First In, First Out (FIFO) módszer alkalmazásával történik. Az elszámolt kötelezettség ezzel egyidejűleg megszüntetésre kerül. Az ügylet eredményre gyakorolt hatása abban az időszakban kerül elszámolásra, amelyben a kapcsolódó kibocsátás felmerült.

A vezetés rendszeresen felülvizsgálja a kibocsátási kötelezettség meghatározásához alkalmazott feltételezéseket, beleértve a várható kibocsátásokat, a rendelkezésre álló kibocsátási egységeket és a szükséges további kvótabeszerezések várható költségét. A tényleges eredmények eltérhetnek a becslésektől, ezért a kapcsolódó kötelezettség értéke a jövőben módosulhat.

Kibocsátási egységek állománya**Kibocsátási egységek mennyiségi változása**

EUA db	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Nyitó állomány	9 603	9 279	492
Térítésmentesen kapott kvóták	16 578	12 536	8 787
Vásárolt kvóták	455	10 000	-
Leadott kvóták	-26,635	-22,212	-
Záró állomány	1	9 603	9 279

Kibocsátási egységek könyv szerinti értéke

ezer Ft	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Nyitó állomány	254,722	305,693	15,968
Térítésmentesen kapott kvóták	487,057	332,520	289,726
Vásárolt kvóták	14,166	240,521	-
Leadott kvóták könyv szerinti értéke	-755,914	-624,012	-
Záró állomány	30	254,722	305,694

Kibocsátási kötelezettséghez kapcsolódó céltartalék

ezer Ft	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Rövid lejáratú céltartalék	332 077	13 210	11 739

Nettó ETS pozíció

ezer Ft	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Kibocsátási egységek könyv szerinti értéke	30	254 722	305 693
Kibocsátási kötelezettséghez kapcsolódó céltartalék	-332,077	-13,210	-11,739
Nettó ETS pozíció	-332,047	-13,210	-11,739

A Társaság 2023-ban és 2024-ben jelentős kibocsátási egység állománnyal rendelkezett, amely fedezetet biztosított a kibocsátási kötelezettségek jelentős részére. Ennek megfelelően a kibocsátási kötelezettséghez kapcsolódó céltartalék mindkét évben alacsony szinten maradt.

2025 során a Társaság a korábbi években felhalmozott kibocsátási egységeinek jelentős részét felhasználta. Ennek eredményeként a kibocsátási egységek könyv szerinti értéke 254 722 eFt-ról 30 eFt-ra csökkent, miközben a tárgyévi kibocsátások alapján kimutatott kötelezettség jelentősen emelkedett.

A kibocsátási kötelezettséghez kapcsolódó céltartalék összege 2025. december 31-én 332 077 eFt volt (2024: 13 210 eFt; 2023: 11 739 eFt). A növekedés elsősorban a rendelkezésre álló kibocsátási egységek állományának csökkenésével és a tárgyévi kibocsátásokból eredő kötelezettségek növekedésével magyarázható.

A Társaság nettó ETS pozíciója a 2023. évi 293 954 eFt-os és a 2024. évi 241 512 eFt-os pozitív egyenlegről 2025-ben 332 047 eFt-os nettó kötelezettségi pozícióba fordult át. Ez tükrözi, hogy a mérlegfordulónapon a rendelkezésre álló kibocsátási egységek már nem biztosítottak teljes fedezetet a várható beszállítási kötelezettségekre.

Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság 2026 februárjában és márciusában összesen 10 000 darab kibocsátási egységet vásárolt a jövőbeni beszolgáltatási kötelezettségek teljesítése érdekében. A mérlegfordulónapot követő beszerzések összhangban állnak a mérlegfordulónapon kimutatott kötelezettségek nagyságával.

18) Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A Vajda Real Estate Kft. jelen közzétett beszámolót érintett években hosszú lejáratú egyéb pénzügyi kötelezettségi között a Vajda Papír Kft-től, ingatlan bérletért kapott kauciót tart nyilván 81.724 ezer forint összegben.

19) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**19/a) Egyéb pénzügyi kötelezettségek - rövid lejáratú**

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Bankkal szembeni kötelezettség	1,037	8,519	-
Cash pool kötelezettség	754,465	5,212,715	-
Tulajdonosokkal szembeni kötelezettség (pótbefizetésből)	40,000	40,000	40,000
Munkabérhez kapcsolódó kötelezettség	139,006	118,565	107,759
Összesen	934,508	5,379,799	147,759

19/b) Egyéb nem pénzügyi kötelezettségek - rövid lejáratú

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Vevőktől kapott előlegek	6,222	6,906	6,859
Személyi jövedelamadó kötelezettség	36,634	28,297	25,372
Egyszerűsített foglalkoztatásból eredő kötelezettség	564	19	35
Társadalombiztosítási kötelezettségek	35,431	30,747	29,084
Egyéb	34,753	51,122	38,494
Összesen	113,604	117,090	99,844

20) PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK, TŐKE- ÉS PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS

Számviteli politika

A Vajda Real Estate Kft. a pénzügyi instrumentumok számviteli kezelését az IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” standard előírásai alapján végzi.

A Társaság IFRS számviteli politikája alapján a pénzügyi instrumentumok kezdeti megjelenítése valós értéken történik, amelyet – az adott instrumentum besorolásától függően – tranzakciós költségekkel korrigált bekerülési érték, amortizált bekerülési érték vagy valós érték alapú későbbi értékelés követ.

A pénzügyi instrumentumok besorolása során a Vajda Real Estate Kft. figyelembe veszi az adott instrumentumhoz kapcsolódó üzleti modellt, valamint a szerződéses cash flow-k jellegét.

Az IFRS áttérésből eredő különbségek az eredménytartalékkal szemben kerültek elszámolásra.

A Vajda Real Estate Kft. az IFRS 7 és IFRS 9 standardok előírásainak megfelelően részletes közzétételeket alkalmaz a hitelkockázatokkal, az alkalmazott Expected Credit Loss modellel, a vezetői becslésekkel és az értékvesztés számítás során alkalmazott feltételezésekkel kapcsolatban.

Követő értékelés

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

Az amortizált bekerülési érték a pénzügyi eszköznek, vagy kötelezettségnek az eredeti bekerülési értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve, vagy csökkentve az eredeti bekerülési érték és a lejáratkori érték közötti különbséget halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti leírás összegével. A kamatláb meghatározásához az effektív kamatláb módszert kell használni, a kamatot pedig az eredményben kell elszámolni. Az eszköz valós érték változását csak a kötelezettség kivezetésekor vagy átsorolásakor kell az eredményben elszámolni.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken let volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

Az osztalékot csak akkor lehet megjeleníteni, ha a gazdálkodó egység osztalékhoz való jogát megállapították, valószínű, hogy az osztalékkal kapcsolatosan gazdasági hasznok fognak befolyani a gazdálkodó egységhez, és az osztalék összegét megbízhatóan lehet mérni. A járó osztalékot eredményben kell elszámolni, kivéve, ha az osztalék egyértelműen a befektetés költségeinek részleges megtérülését jelenti, mely esetben egyéb átfogó eredményben kell őket bemutatni. A valós érték változás az egyéb átfogó eredményben jelenik meg. Az valós érték változás miatt elszámolt különbségek később sem számolhatók el eredménnyel szemben, még akkor sem, ha az eszköz értékvesztetté vált vagy értékesítésre kerül.

Eredménnyel szemben valós értéken értékelt

Az eszközt valós értéken kell értékelni és a valós érték változásokat az eredménnyel szemben kell elszámolni.

Az instrumentumok valós értékének meghatározása a mérleg fordulónapján érvényes, tranzakciós költségek levonása nélküli jegyzett piaci árak alapján történik. A piaci jegyzéssárral nem rendelkező befektetések valós értékének meghatározása más, lényegében azonos jellemzőkkel rendelkező instrumentumok érvényes piaci értéke, vagy a befektetések alapját képező nettó eszközöktől elvárt pénzáramok alapján történik.

Pénzügyi instrumentumok kivezetése

A pénzügyi eszközök kivezetése akkor történik meg, amikor a Társaság már nem rendelkezik a pénzügyi instrumentumban foglalt jogokkal, amely rendszerint az instrumentum eladásával, vagy az instrumentumból származó valamennyi pénzáramlás független, harmadik fél részére történő átadásával megvalósul. Abban az esetben, ha a Társaság nem adja át és nem is tartja meg a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó összes kockázatot és hozamot, de megtartja az eszköz feletti ellenőrzést, a visszatartott hozamot eszközként, míg a megtartott kockázatból eredő lehetséges pénzáramlásokat kötelezettséggént kell állományba venni.

A gazdálkodó egység akkor, és csak akkor távolíthat el a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásából pénzügyi kötelezettséget (vagy pénzügyi kötelezettség egy részét), amikor az megszűnt – vagyis amikor a szerződésben meghatározott kötelelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

A pénzügyi eszközök közül a következő vagyoni elemekre kell alkalmazni az értékvesztési szabályokat:

- AC modell alapján értékelt eszközök;
- FVTOCI modell alapján értékelt adósságinstrumentumok;
- hitelígérvények (a Társaság működési logikából adódóan nem fordul elő);
- lízingkövetelések.

Az IFRS 9 két modellt vázol fel az értékvesztés elszámolására:

- általános modell
- egyszerűsített modell

A Társaság a pénzügyi eszközökre vonatkozóan az alábbi módon határozza meg az alkalmazandó modellt:

- a vevőkövetelésekre (függetlenül attól, hogy jelentős finanszírozási komponenst tartalmaznak-e), a szerződéses eszközökre és a lízingekből származó követelésekre egyszerűsített modellt alkalmaz
- egyéb pénzügyi eszközök esetén általános modell szerint jár el.

Az értékvesztés miatti veszteséget – függetlenül az alkalmazott modelltől – külön eredménykimutatás során kell megjeleníteni, a főtevékenység eredményét tartalmazó szekcióban.

A pénzügyi instrumentumokhoz kapcsolódó értékvesztés meghatározása során a Vajda Real Estate Csoport az IFRS 9 standard szerinti Expected Credit Loss („ECL”) modellt alkalmazza.

Az ECL modell alkalmazása során a Csoport a várható hitelvesztéseket előretekintő szemlélet alapján értékeli és számolja el. A számviteli politika alapján az értékvesztés elszámolása nem kizárólag a már bekövetkezett veszteségekhez kapcsolódik, hanem figyelembe veszi a jövőben várható hitelkockázatokat és gazdasági környezetet is.

A Vajda Real Estate Csoport minden beszámolási időpontban értékeli, hogy a pénzügyi eszközök hitelkockázata jelentősen növekedett-e a kezdeti megjelenítés óta. Az értékelés során a Csoport figyelembe veszi a múltbeli veszteségi tapasztalatokat, az aktuális gazdasági környezetet, valamint az előretekintő makrogazdasági információkat is.

A vevőkövetelések esetében a Vajda Real Estate Csoport az IFRS 9 standard által biztosított egyszerűsített megközelítést alkalmazza. Ennek megfelelően a Csoport a teljes élettartamra vonatkozó várható hitelvesztéseket („lifetime ECL”) számolja el már a követelések kezdeti megjelenítésétől kezdődően.

Az Expected Credit Loss számítása során a Vajda Real Estate Csoport értékvesztési mátrixot alkalmaz, amely a történeti veszteségi tapasztalatokon alapul, ugyanakkor korrigálásra kerül az aktuális és várható gazdasági környezet figyelembevételével.

Az ECL modell kialakítása során a Csoport különösen figyelembe veszi a vevőkövetelések korosítását, a fizetési késedelmek alakulását, az iparági és makrogazdasági kockázatokat, a partnerkockázatokat, a földrajzi koncentrációkat, valamint a várható gazdasági környezet fizetőképességre gyakorolt hatását.

A Vajda Real Estate Csoport a követelések korosítását kiemelt kontrollterületként kezeli, és rendszeresen felülvizsgálja a lejárt követelések állományát, a fizetési tapasztalatokat, valamint az egyedi partnerkockázatokat.

Jelentős vagy egyedileg kockázatos követelések esetében a Csoport egyedi értékelést alkalmazhat a kollektív Expected Credit Loss modell mellett.

A pénzeszközök, bankbetétek és egyéb pénzügyi eszközök esetében a Vajda Real Estate Csoport a hitelkockázat változását a partner hitelminősítése, a külső piaci információk és a pénzügyi intézmények stabilitása alapján értékeli.

A kapcsolt felekkel szembeni követelések értékelése során a Csoport figyelembe veszi a kapcsolt vállalkozások pénzügyi helyzetét, finanszírozási képességét, valamint a csoportszintű likviditási és finanszírozási struktúrát.

Az IFRS-ek első alkalmazása során a Vajda Real Estate Csoport felülvizsgálta a korábbi számviteli szabályok alapján képzett értékvesztések megfelelőségét, és meghatározta az IFRS 9 standard szerinti Expected Credit Loss modell nyitó IFRS mérlegre gyakorolt hatását.

Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározása során a menedzsment becsléseket alkalmaz a valós értékre jelentős hatást gyakorló tényezők jövőbeli alakulásával kapcsolatban (beleértve többek között a hozamgörbét, árfolyamokat, a kockázatmentes kamatlábakat).

A kölcsönök és követelések megtérülésének értékeléséhez, valamint a kapcsolódó céltartalékok szükségességének megítéléséhez a menedzsment mérlegelése szükséges. A mérlegeléskor figyelembe vett tényezők között szerepel a másik fél hitelminősítése, a jövőben várható fizetések összege és időzítése, illetve bármilyen más lehetséges tevékenység, amely csökkenti a nem fizetés kockázatát.

Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Vajda-Real Estate Kft.-nek tudomása van az alábbi kockázatokról és folyamatosan felülvizsgálja, elemzi, továbbá figyelemmel kíséri a kockázatokat érintő körülményeket, illetve megfelelő belső eljárásokat alakít ki és alkalmaz a kockázatokkal összefüggésben.

A kockázatok kezelésére és kiküszöbölésére a Társaság kockázatkezelési technikákat használ és rendszeresen felülvizsgálja és bővíti ezeket a kockázatkezelési technikákat. Az egyes kockázattípusoknál az adott kockázatkezelési technika is szerepel.

Makrogazdasági tényezők

A Vajda Real Estate Kft. tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország és az Európai Unió országai makrogazdasági helyzete alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, a magyar országkockázat, az infláció, az állampapírok hozamgörbéjének, valamint az államháztartási hiánynak az alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Vajda Real Estate Kft. egyes tevékenységeinek jövedelmezőségére.

Kiemelten nagy kockázatot jelent a Vajda- Real Estate Kft. számára a cellulóz – mint a termék eladási árának kb. 50%-át kitevő költségelem – folyamatosan változó világpiaci ára. A cellulóz árának változását a PIX index, mint egy referencia árindex mutatja, amiben a globális hatások is kifejeződnek. A cellulóz árváltozásának érvényesítése az eladási árakban – szerződések alapján – késéssel lehetséges a partnerek felé. A Társaság nagy körültekintéssel figyeli a PIX index alakulását és intézkedéseket tesz a veszteségek elkerülése érdekében. A vevőkkel kizárólag olyan szerződést köt, ahol a cellulóz árváltozását érvényesíteni lehet. Az alapanyagárak változásának kivédése érdekében a Célcsoport stratégiai készletet halmoz fel, amikor a piaci árak kedvezően alakulnak.

A Társaság tevékenysége energiaigényes termelés, ezért nagyon fontos az energia (villamosenergia, gáz, víz) árának alakulása, amelyre szintén nagy befolyása van a Célcsoport életére. A cég amennyiben lehetősége van, előre lekötött áram és gáz kontingensekkel próbálja minimalizálni az árváltozásból eredő negatív hatásokat.

Tőkekockázat

A Társaság célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét és egy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn.

A 2013. évi V. törvény (Ptk.) értelmében a Társaságnak biztosítania kell, hogy saját tőkéje ne csökkenjen a jegyzett tőke fele alá. A Társaság megfelel ennek a szabályozásnak.

Adózási kockázatok

A Társaságra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, például a termékekre vonatkozó ÁFA, a társasági adó vagy a személyi jövedelemadó stb. mértéke. A vonatkozó adószabályok gyakran és nagymértékben módosulhatnak, amelynek a Vajda Real Estate Kft. árbevételére, és eredményességére is hatása lehet. A Vajda Real Estate Kft. az adóváltozások esetleges negatív következményeire gyorsan reagál, üzleti terveiben figyel a lehetséges hatásokra.

Az állami és helyi adóhatóság egy adott bevallási időszak bevallási határidejének naptári éve utolsó napjától számított öt évig folytathat le ellenőrzést a Vajda Real Estate Kft.-nél az adott időszakra vonatkozóan. A Vajda Real Estate Kft. minden tőle telhető és elvárható lépést megtesz annak érdekében, hogy megfeleljen a jogszabályokban meghatározott előírásoknak, de ennek ellenére nem zárható ki, hogy egy esetleges jövőbeni adóvizsgálat esetén, a Vajda Real Estate Kft.-re vonatkozóan bírsággal, kiadással vagy költséggel járó megállapításra kerüljön sor. Kockázatot jelenthet a Vajda Real Estate Kft. vonatkozásában a jövőben esetlegesen hátrányosan megváltozó adózási környezet, a Vajda Real Estate Kft.-t negatívan érintő adójogszabályi változások vagy adóhatósági eljárások.

Devizaárfolyamok változása

A Társaság külföldi devizában is folytat tevékenységet, ami magában hordozza a devizaárfolyamok, különösen az EUR árfolyamának változásából adódó kockázatot. Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

A Vajda Real Estate Kft. árbevételének körülbelül 28%-a export, ami jellemzően euróhoz kötött, illetve a cellulóz vásárlása is – részben – euróban történik. Mindemellett egyéb kiadások is merülnek fel forinttól eltérő devizában. A különböző devizákban felmerülő teljesítési kötelezettségekből adódóan az egyes devizák egymáshoz viszonyított árfolyammozgása mindig hordoz kockázatot magában. A Vajda Real Estate Kft. a természetes fedezésen túl (ahol devizában megszolgált bevételei és devizában teljesített kiadásai időben optimalizálásra kerülnek) rendszeresen köt árfolyamfedezeti ügyleteket. A kedvezőtlen árfolyamváltozás ezzel együtt negatív hatással lehet a Vajda Real Estate Kft. üzleti tevékenységére és eredményességére.

Az alábbi táblázat az EUR-ban meghatározott bevételi és költségadatokat, valamint azok egyenlegének különböző EUR/HUF árfolyamok alkalmazásával számított forintértékét mutatja be. A HUF Tény oszlop a Társaság könyveiben kimutatott, ténylegesen elszámolt forintértékeket tartalmazza. A HUF MNB oszlop az EUR összegek 2025. december 31-én érvényes MNB hivatalos devizaárfolyamán (385,40 HUF/EUR) számított forintértékeket mutatja be. A HUF +10% EUR és HUF -10% EUR oszlopok az EUR/HUF árfolyam 10%-os növekedését, illetve 10%-os csökkenését feltételező érzékenységi számítás eredményeit tartalmazzák. Az elemzés során valamennyi egyéb feltételezést változatlanul tekintettük.

2025	EUR	HUF Tény	HUF MNB	HUF +10%	HUF -10% EUR
Bevétel	30,897	12,324,234	11,907,677	13,098,444	10,716,909
Költség	37,835	15,028,669	14,581,635	16,039,799	13,123,472
Egyenleg	-6,938	-2,704,434	-2,673,959	-2,941,355	-2,406,563

	ezer Ft
Tény	-2,704,434
+ 10%	-2,941,355
Egyenleg	-236,920
Tény	-2,704,434
-10%	-2,406,563
Egyenleg	297,871

Ha a Társaság funkcionális pénzneme a 2025.12.31-én érvényes árfolyamok alapján 10%-al gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózás előtti eredmény 236 920 ezer HUF-al lett volna alacsonyabb, ami az EUR-ban nyilvántartott pénzeszközök, illetve az EUR-ban nyilvántartott kötelezettségek árfolyamvesztéséből adódik.

Ha a Társaság funkcionális pénzneme a 2025.12.31-én érvényes árfolyamok alapján 10%-al erősödött volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózás előtti eredmény **297 871** ezer HUF-al lett volna magasabb, ami az EUR-ban nyilvántartott pénzeszközök, illetve az EUR-ban nyilvántartott kötelezettségek árfolyamnyereségéből adódik.

Árkockázat

A Társaságnak nincs tőzsdei árukkal, illetve pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos árkockázata.

Üzemanyagár változásából eredő kockázatok

A cellulóz szállítása legfőképp vízi útvonalon történik. A Dunán történő szállításra előre megállapított éves árak vannak. A késztermékek szállítása viszont közúton történik. A szállítmányozás költségére az üzemanyagár változása jelentős lehet, ha rövid időn belül történik az emelkedés. A saját flotta bővítése és a szállítási üzemanyag kialakítása csökkenti az ebből eredő kockázatot.

Üzemeltetési kockázat

A Vajda Real Estate Kft. kiemelt figyelmet szentel a folyamatos és időszakos karbantartásra is. Emellett a Társaság a gyártási egységre átfogó és jelentős összegű biztosítást kötött, amely az üzletmenetfolytonossági kockázatra is kiterjed.

A Vajda Real Estate Kft.-nek nincsenek olyan kötelezettségvállalásai és olyan rendkívüli esemény sem történt az utóbbi időszakban, ami befolyásolná a vállalkozás folytatását és negatív hatással lennének a Társaság üzleti kilátásaira.

Alapanyagokhoz kapcsolódó kockázat

A Vajda Real Estate Kft. alapanyagköltsége a költségszerkezetének nagy hányadát jelenti, így az alapanyagárban végbemenő enyhe drágulás is nagy hatást képes gyakorolni az eredményességre. A Vajda Real Estate Kft. higiéniai alappapír alapanyagot gyárt, így különösen a higiéniai alappapír árváltozásának hatása kiemelendő ebben a vonatkozásban.

Megnevezés		2025 EUR/t	2024 EUR/t
Cellulóz költség		575	692
Vegyszer költség		29	29
Duda költség		10	7
Csomagoló		1	1
Villamosenergia		138	140
Gáz		91	83
Víz		2	5
Bérek költség		42	44
ÉCS		24	27
Tartalék alkatrész		0	3
Gép karbantartás		32	28
Általános karbantartás		0	0
Szakértői díj		7	4
Targonca bérlet		3	4
Bankköltség és garancia		3	1
Kamat		16	16
Adók		13	19
Egyéb		5	5
Alappapír szállítás		16	7
Összesen		1,007	1,115
Cellulóz költség (EUR/t)		575	692
Cellulóz költség változás (%)		10%	10%
Összesen cellulóz árváltozás után		1,064	1,185
Összköltség növekedés (%)		6%	6%

Vevői és szállítói kockázat

A Társaság diverzifikált vevői és szállítói struktúrával rendelkezik, de egy jelentősebb partner elvesztése kockázatot jelent. A vevők követelés biztosító által biztosítottak, de belső vevői limitkezelés is működik.

Fejlesztésekkel és beruházásokkal kapcsolatos kockázatok

A Vajda Real Estate Kft. stratégiájában fontos szerepet játszik a folyamatos technológiai fejlődés. A Társaság a beruházások és fejlesztések megvalósításának előkészületei során gondos műszaki, jogi és gazdaságossági tervezést végez, mégsem zárható ki egyes projektek engedélyezésének, kivitelezésének elhúzódása vagy ellehetetlenülése. A kivitelezés időszakában a Társaság törekszik a megfelelő garanciákkal és referenciával rendelkező fő- és alvállalkozókkal való szerződéskötésre.

Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak kockázata

A Vajda Real Estate Kft. személyi kockázatoknak van kitéve, különösen a képesítés, fluktuáció, rendelkezésre állás, és a motivációs kockázatok terén. A Társaság jelenlegi vezetőségét számos olyan személy erősíti, akik jelentős tapasztalattal és iparági szakértelemmel rendelkeznek. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a Vajda Real Estate Kft. működését és eredményességét. A Vajda Real Estate Kft. törekszik a vezetőinek és egyéb kulcsfontosságú munkavállalóinak a megtartására, motivációjuk folyamatos fenntartására mind a kompenzációs csomag, mind a munkahelyi légkör és felelősség megfelelő biztosításával.

Informatikai rendszerek

A Vajda Real Estate Kft. tevékenysége informatikai rendszerektől függ. Előfordulhat, hogy az informatikai rendszerek nem megfelelő működése vagy biztonsága jelentősen hátrányos következményekkel jár a Társaság tevékenységére és eredményességére. Az információtechnológiai rendszerek számos problémára érzékenyek, mint például a számítógépes vírus fertőzés, a rosszindulatú hackelés, a létfontosságú informatikai központok fizikai károsodása, valamint a szoftver vagy hardver meghibásodása. 2024-ben egy mindenre kiterjedő Cyber-security ellenőrzést végeztettünk külső partnerrel.

A Vajda Real Estate Kft. integrált vállaltirányítási rendszerrel rendelkezik és automatizált, jól nyomon követhető folyamatai vannak. A Társaság kiemelt figyelmet szentel a biztonságos működésnek és az esetleges külső támadások megelőzésének. Az adataink döntő többsége felhő alapú rendszerben van kezelve. 2022. év során az IFS program upgrade-jére került sor, 2023. január 1-jével bevezetésre került az IFS 10 vállaltirányítási rendszer, mely teljesen integráltan összefogja a vállalat működését. 2024-ben a Nexon bérszámfejtő és HR tevékenységet támogató rendszert vezettük be.

Környezetvédelmi kockázat

A Vajda Real Estate Kft.-re vonatkozó környezetvédelmi szabályozásnak esetleg kedvezőtlen változása többletköltségekkel terhelheti a Társaságot.

A Vajda Real Estate Kft. rendelkezik a szükséges környezetvédelmi engedélyekkel, szabályzatokkal, szakértő személyzetük pedig a tevékenység által megkívánt fokozott gondossággal látja el munkáját. Azonban előfordulhat olyan rendkívüli esemény, amely a Társaság környezeti kármentesítési kötelezettségét vonhatja maga után, vagy bírság kiszabásához, illetve követelések érvényesítéséhez vezethet. A Vajda Real Estate Kft. környezettudatos termékeket gyárt, ahol a farostok megfelelnek az FSC szabványoknak, vagyis megfelelő felelős forrásokból származnak. Ezzel egyaránt támogatja az újraerdősítést, és az erdők megővését, valamint elősegíti a széndioxid lekötését, a biológiai sokszínűséget és a helyi közösségek fennmaradását.

Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázatról akkor beszélünk, ha egy pénzügyi instrumentumra vonatkozó szerződésben résztvevő egyik fél pénzügyi veszteséget okoz egy másik félnek kötelezettsége teljesítésének elmulasztásával. A hitelezési kockázat kezelése helyi szinten történik. Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, valamint a vevőkkel szembeni hitelezési kitettségekből származik.

A Társaság pénzeszközei esetében a hitelezési kockázat alacsony, mivel nemzetközi hálózattal rendelkező hitelintézetnél helyezi el pénzeszközeit.

A vevőkkel és egyéb befektetett pénzügyi eszközökkel szembeni hitelezési kockázat a Társaság megítélése szerint alacsony, nem materiális, tekintettel arra, hogy a Társaság vevőkövetelési között nincs lejárt fizetési határidejű vevő követelés, és várhatóan kiegyenlítésre kerülnek a fizetési határidőre. A befektetett pénzügyi eszközök között nyilvántartott követelések a Társaság tagjaival szemben fennálló követelések. Ha független hitelminősítő nem kerül bevonásra, a vevők hitelképességét a pénzügyi helyzet, a múltbéli tapasztalatok és az egyéb tényezők figyelembevételével a Társaság határozza meg. A Társaság tagjai között az elszámolás rendszeresen megtörténik, ezáltal csökkentve a felmerülő kockázatot.

A Vajda Real Estate Kft. kiemelten figyeli, hogy a hitelképességéről tájékoztató pénzügyi és egyéb mutatói a jövőre nézve ne romoljanak; ezen mutatók szerepelnek a havi kontrolling riportban, amelyeket minden egyes hónapban elemeznek, és az esetleges negatív tendenciák esetén intézkedések születnek. A Társaság a likviditását oly módon is védi, hogy vevői követelésbiztosítással rendelkezik és a limittel nem rendelkező vevőket csak előre fizetéssel szolgálja ki.

Peres ügyek

A Vajda Real Estate Kft. peres eljárásokba keveredhet, amelyeket akár rosszhiszeműen is kezdeményezhetnek ellene. A peres eljárások, ha korai szakaszban bíróság nem utasítja el őket, vagy a Vajda Real Estate Kft. legjobb üzleti érdekeivel ellentétes döntés születik, káros hatással lehetnek a Vajda Real Estate Kft. működésére. Ezen túlmenően előfordulhatnak olyan perek is, amikor a kérelmező vagy a felperes nem határozza meg pontosan a kért szankciókat vagy kártérítési igényt. Ilyen körülmények között különösen nehéz lehet előre megjósolni a per kimenetelét és megbízható módon megbecsülni a Társaság lehetséges veszteségeit, és így megfelelő tartalékot képezni a lehetséges veszteségekre. A Vajda Real Estate Kft.-nek nincs a működésére is hatással bíró peres eljárása.

21) Pénzügyi kötelezettségek lejárat szerinti megoszlása, szerződéses, nem diszkontált kifizetések alapján

31/12/2025	1 hónapon belül esedékes	1-12 hónap között	1 és 5 év között	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek és kölcsönök	99,859	-	14,355,505	8,659,627	23,114,991
Lízing kötelezettségek	25,066	275,731	516,418	13,252	830,467
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	934,508	-	81,724	1,016,231
Szállítói- és egyéb tartozások	1,008,248	1,748,839	-	-	2,757,087
Összesen	1,133,174	2,959,078	14,871,923	8,754,603	27,718,778

31/12/2024	1 hónapon belül esedékes	1-12 hónap között	1 és 5 év között	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek és kölcsönök	99,859	-	2,397,628	20,726,764	23,224,251
Lízing kötelezettségek	25,398	280,318	825,491	17,669	1,148,875
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	5,379,799	-	81,724	5,461,523
Szállítói- és egyéb tartozások	1,920,286	2,466,425	-	-	4,386,711
Összesen	2,045,543	8,126,542	3,223,119	20,826,157	34,221,360

01/01/2024	1 hónapon belül esedékes	1-12 hónap között	1 és 5 év között	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek és kölcsönök	99,859	-1,041,873	-	23,235,190	22,293,176
Lízing kötelezettségek	24,883	273,710	1,099,197	22,087	1,419,876
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	5,379,799	-	81,724	5,461,523
Szállítói- és egyéb tartozások	1,524,289	1,287,060	-	-	2,811,349
Összesen	1,649,031	5,898,697	1,099,197	23,339,000	31,985,924

Likviditási kockázat kezelése

A Társaság elsődleges célja a likviditási kockázat kezelése során annak biztosítása, hogy fizetési kötelezettségeinek azok esedékességekor minden körülmények között eleget tudjon tenni, a működés folytonosságának fenntartása mellett.

A likviditási kockázat kezelése rendszeres cash flow tervezésen és folyamatos likviditási monitoringon alapul. A Társaság rövid-, közép- és hosszú távú pénzforgalmi előrejelzéseket készít, amelyek figyelembe veszik a várható működési pénzáramokat, a beruházási igényeket, a finanszírozási kötelezettségeket, valamint az egyéb várható pénzkiáramlásokat.

A pénzügyi kötelezettségek lejárat szerkezetét a vezetés folyamatosan nyomon követi annak érdekében, hogy az esedékes kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő likvid források álljanak rendelkezésre. A likviditási helyzet értékelése során a Társaság figyelemmel kíséri a pénzeszközök alakulását, a várható pénzbeáramlásokat, valamint a szerződéses kötelezettségek lejárat profiját.

A likviditási kockázat mérséklése érdekében a Társaság szükség szerint különböző finanszírozási forrásokat vesz igénybe, ideértve a rendelkezésre álló hitelkereteket, banki finanszírozási lehetőségeket és egyéb refinanszírozási megoldásokat. A vezetés rendszeresen felülvizsgálja ezen források rendelkezésre állását és megfelelőségét annak érdekében, hogy a Társaság finanszírozási rugalmassága hosszú távon is biztosított legyen.

A vezetés megítélése szerint a Társaság rendelkezik a működéséhez szükséges megfelelő likviditással és finanszírozási kapacitással, ezért a likviditási kockázatot elfogadható szinten kezeli.

22) Hitelek

Számviteli politika

A Társaság a hiteleket és kölcsönöket az IFRS 9 Financial Instruments standard előírásainak megfelelően amortizált bekerülési értéken mutatja ki. A kezdeti megjelenítést követően a pénzügyi kötelezettségek értékelése az effektív kamatláb módszer alkalmazásával történik. A könyv szerinti érték tartalmazza a fennálló tőketartozást, valamint az időarányosan elszámolt, de a fordulónapig még nem rendezett kamatokat.

A Társaság valamennyi hitelét kapcsolt felektől vette igénybe.

Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

A hitelállomány döntő része a Vajda-Papír Kft.-től kapott finanszírozásból áll, amely a Társaság anyavállalata. A hitelek piaci vagy ahhoz közelítő feltételekkel kerültek rendelkezésre bocsátásra, eltérő kamatozási konstrukciók mellett (3 havi BUBOR, EUR CIRR, illetve fix kamatozás).

A tulajdonosi kölcsön kamatmentes finanszírozást biztosít a Társaság részére.

A fordulónapon a hitelekre vonatkozóan szerződésszegés vagy lejárt fizetési kötelezettség nem állt fenn.

Likviditási kockázat

A Társaság finanszírozási kockázatát folyamatos cash-flow tervezéssel és a kapcsolt felektől rendelkezésre álló finanszírozási források biztosításával kezeli.

A hitelek szerződés szerinti lejárata alapján a fennálló kötelezettségek döntő része hosszú lejáratú finanszírozásnak minősül.

Kamatkockázat

A hitelállomány változó és fix kamatozású hitelekből áll.

A 3 havi BUBOR referencia-kamatlábhoz kötött hitel kamata rendszeresen újraárazódik, ezért a Társaság kamatkockázatnak van kitéve.

A fix kamatozású hitelek esetében a kamatkockázat a futamidő alatt korlátozott, mivel a szerződéses kamatláb nem változik.

A hitelek után a kamatráfordítás az effektív kamatláb módszerével kerül elszámolásra. A hitelek szerződés szerinti lejárata 2029 és 2031 között van, a tulajdonosi kölcsön lejárat nélküli finanszírozást jelent.

Hitelek devizában történő bemutatása

2025.12.31						
Kölcsönt nyújtó				Devizanem	Könyv szerinti érték eredeti devezanemben	Könyv szerinti érték ezer forintban
Vajda-Papír Kft.				HUF	834,177	834,177
Vajda-Papír Kft.				EUR	3,084,217	1,188,657
Vajda-Papír Kft.				HUF	8,572,549	8,572,549
Vajda-Papír Kft.				HUF	5,872,394	5,872,394
Tulajdonosi kölcsön				HUF	99,859	99,859
Összesen						16,567,636

2024.12.31						
Kölcsönt nyújtó				Devizanem	Érték devizában	Érték forintban
Vajda-Papír Kft.				HUF	790,572	790,572
Vajda-Papír Kft.				EUR	2,969,479	1,217,754
Vajda-Papír Kft.				HUF	7,974,464	7,974,464
Vajda-Papír Kft.				HUF	5,462,692	5,462,692
Tulajdonosi kölcsön				HUF	99,859	99,859
Összesen						15,545,341

2024.01.01						
Kölcsönt nyújtó				Devizanem	Érték devizában	Érték forintban
Vajda-Papír Kft.				HUF	741,998	741,998
Vajda-Papír Kft.				EUR	2,852,054	1,091,709
Vajda-Papír Kft.				HUF	7,418,106	7,418,106
Vajda-Papír Kft.				HUF	5,081,574	5,081,574
Tulajdonosi kölcsön				HUF	99,859	99,859
Vajda-Papír Kft.				USD	2,625,953.92	909,735
Vajda-Papír Kft.				EUR	345,152.23	132,117
Vajda-Papír Kft.				HUF	20	20
Összesen						15,475,119

A Társaság kapcsolt féllel kötött, 2023. március 1-jétől hatályos, lejárat nélküli hitelkeret-szerződéssel rendelkezik, amely legfeljebb 4 millió USD, 4 millió EUR és 400 millió Ft összegű finanszírozást biztosít. A hitelkeret rulírozó jellegű, a lehívások és törlesztések a Társaság finanszírozási igényei szerint történnek. Az alkalmazott kamatlábak devizanemenként: USD 3,5%, EUR 3,5%, HUF 7%, rendelkezésre tartási díj nincs. Az egyes lehívások egy éven belül visszafizetendőek.

2024. január 1-jén a Társaság 1 041 873 eFt lehívott hitelállománnyal rendelkezett, amelyet a tárgyév során teljes egészében visszafizetett. 2024. december 31-én a hitelkeret terhére fennálló hiteltartozás nem volt.

2025. december 31-én a Társaságnak továbbra sem állt fenn a hitelkeret terhére lehívott hiteltartozása, a hitelkeretből nem történt lehívás.

Hitelek analitikus bemutatása

2025.12.31					
Kölcsönt nyújtó	Hitel kezdete	Hitel lejárat	Hitel ref.kamat	Tőke összeg eFt	Könyv szerinti érték eFt
Vajda-Papír Kft.	2017.01.09	2029.01.08	3m Bubor	545,000	834,177
Vajda-Papír Kft.	2017.01.09	2029.01.08	EurCirr	944,230	1,188,657
Vajda-Papír Kft.	2020.10.01	2030.11.01	3.00%	9,293,155	8,572,549
Vajda-Papír Kft.	2021.05.18	2031.05.18	3.70%	6,320,428	5,872,394
Tulajdonosi kölcsön	2019.05.19			99,859	99,859
Összesen				17,202,673	16,567,636

2024.12.31					
Kölcsönt nyújtó	Hitel kezdete	Hitel lejárat	Hitel ref.kamat	Tőke összeg eFt	Könyv szerinti érték eFt
Vajda-Papír Kft.	2017.01.09	2029.01.08	3m Bubor	545,000	790,572
Vajda-Papír Kft.	2017.01.09	2029.01.08	EurCirr	1,004,721	1,217,754
Vajda-Papír Kft.	2020.10.01	2030.11.01	3.00%	9,293,155	7,974,464
Vajda-Papír Kft.	2021.05.18	2031.05.18	3.70%	6,320,428	5,462,692
Tulajdonosi kölcsön	2019.05.15			99,859	99,859
Összesen				17,263,163	15,545,341

2024.01.01					
Kölcsönt nyújtó	Hitel kezdete	Hitel lejárat	Hitel ref.kamat	Tőke összeg eFt	Könyv szerinti érték eFt
Vajda-Papír Kft.	2017.01.09	2029.01.08	3m Bubor	545,000	741,998
Vajda-Papír Kft.	2017.01.09	2029.01.08	EurCirr	937,811	1,091,709
Vajda-Papír Kft.	2020.10.01	2030.11.01	3.00%	9,293,155	7,418,106
Vajda-Papír Kft.	2021.05.18	2031.05.18	3.70%	6,320,428	5,081,574
Tulajdonosi kölcsön	2019.05.15		0.00%	99,859	99,859
Vajda-Papír Kft.	2023.03.01		3.50%		1,041,873
Összesen				17,196,254	15,475,119

Fix kamatozású hitelek

A Társaság közvetlen tulajdonosától a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja (NKP) keretében bevont forrásokból két hosszú lejáratú hitelt vett igénybe beruházásainak finanszírozása céljából.

Mindkét hitel szerződéses kamatlába alacsonyabb volt annál a kamatlábnál, amelyen a Társaság hasonló futamidő, devizanem, biztosítéki háttér és egyéb feltételek mellett független finanszírozótól forrást tudott volna bevonni. A menedzsment figyelembe vette továbbá, hogy a közvetlen tulajdonos által az NKP keretében kibocsátott kötvények kibocsátási dokumentációjában a befolyt források tervezett felhasználásaként a Csoport beruházásainak finanszírozása szerepelt, amely a jelen hitelek folyósításával a tervezett összeghez közeli mértékben megvalósult. A Társaság megítélése szerint a közvetlen tulajdonos a kötvénykibocsátásból származó kedvezményes finanszírozási források egy részét közvetlenül továbbadta a Társaság részére, és ezzel együtt az NKP konstrukcióhoz kapcsolódó gazdasági előny egy részét is átengedte.

A hiteleket a Társaság a kezdeti megjelenítéskor az IFRS 9 Financial Instruments előírásaival összhangban valós értéken mutatta ki, amelyet a hasonló futamidejű, devizanemű, biztosítéki háttérű és kockázatu piaci finanszírozásra jellemző kamatláb alkalmazásával meghatározott diszkontált jelenérték alapján állapított meg.

A támogatási elem és a tulajdonosi juttatás elkülönítése céljából a Társaság meghatározta a hitel olyan jelenértékét is, amelyet a hitel szerződéses effektív kamatlába és a kapcsolódó NKP kötvény effektív kamatlába közül a magasabb kamatláb alkalmazásával számított. A piaci kamatlábbal meghatározott kezdeti valós érték és az így meghatározott jelenérték közötti különbséget a Társaság az NKP konstrukcióból származó, közvetetten részére juttatott állami támogatási elemnek tekintette. Ezt az összeget a Társaság az IAS 20 Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance előírásaival összhangban halasztott bevételként számolta el, amely a kapcsolódó hitelek futamideje alatt szisztematikusan kerül feloldásra az eredménykimutatásban oly módon, hogy annak elszámolása összhangban legyen az effektív kamatláb módszerével meghatározott kamatráfordítás időbeli elszámolásával.

Az első hitel esetében a hitelszerződés alapján meghatározott effektív kamatláb alacsonyabb volt, mint a finanszírozás alapjául szolgáló kapcsolódó NKP kötvény effektív kamatlába. A Társaság megítélése szerint az NKP kötvény effektív kamatlába alatti további finanszírozási előny már nem az állami támogatási konstrukcióból, hanem a közvetlen tulajdonos tulajdonosi minőségében nyújtott többletjuttatásából eredt. Ennek megfelelően a hitel szerződéses feltételei alapján meghatározott kezdeti érték és a kapcsolódó NKP kötvény effektív kamatlábának alkalmazásával meghatározott jelenérték közötti különbséget a Társaság tulajdonostól kapott tőkejuttatásnak minősítette, és azt a hitel kezdeti megjelenítésekor a saját tőkén belül, a tőketartalék növekedéseként számolta el.

A pénzügyi kötelezettségeket a Társaság ezt követően amortizált bekerülési értéken értékeli az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával. Az effektív kamatláb a kezdeti megjelenítéskor meghatározott könyv szerinti értéken alapul, amely biztosítja, hogy a finanszírozási költségek a hitelek teljes futamideje alatt időarányosan a pénzügyi eredményben kerüljenek elszámolásra.

A Társaság az alábbi táblázatokban hitelként elkülönítve mutatja be a pénzügyi kötelezettség IFRS 9 szerinti, piaci kamatláb alkalmazásával meghatározott amortizált bekerülési értékét, az NKP konstrukcióból származó támogatási elemhez kapcsolódó halasztott bevétel könyv szerinti értékét, az első hitel esetében a tulajdonostól kapott tőkejuttatásként elszámolt összeget, valamint a hitel teljes könyv szerinti értékét.

1. hitel		
Fordulónap	Pénzügyi kötelezettség (piaci kamatlábbal meghatározott amortizált bekerülési érték)	Halasztott állami támogatás (a piaci kamatlábbal és az NKP effektív kamatlábával meghatározott hitelértékek különbözete)
2024.01.01	7,418,106	2,202,645
2024.12.31	7,974,464	1,976,516
2025.12.31	8,572,549	1,719,996

2. hitel		
Fordulónap	Pénzügyi kötelezettség (piaci kamatlábbal meghatározott amortizált bekerülési érték)	Halasztott állami támogatás (a piaci kamatlábbal és az NKP effektív kamatlábával meghatározott hitelértékek különbözete)
2024.01.01	5,081,574	1,783,480
2024.12.31	5,462,692	1,621,919
2025.12.31	5,872,394	1,438,796

A pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke

Valós érték

A Társaság pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

Az IFRS 7 előírásainak megfelelően a pénzügyi kötelezettségek valós értékére vonatkozó információk közzétételre kerülnek.

A változó kamatozású hitel könyv szerinti értéke ésszerű közelítését adja a valós értéknek, mivel kamata rendszeres időközönként a piaci kamatlábbal igazodik.

A valós érték meghatározásakor alkalmazott legfontosabb tényezők:

- a szerződés szerinti tőketörlesztés a lejáratkor egy összegben történik;
- a változó kamatozású hitel kamata rendszeresen újraárazódik;
- a fix kamatozású hitelek esetében a fordulónapon érvényes piaci kamatláb meghaladta a szerződéses kamatlábat.

A becslés során alkalmazott inputok megfigyelhető piaci adatokon alapulnak, ezért a valós érték meghatározása az IFRS 13 szerinti 2. szintű (Level 2) valósérték-hierarchiába tartozik.

A Társaság a fix kamatozású, lejáratkor egy összegben fizetendő kapcsolt féllel szembeni kölcsönök valós értékét diszkontált cash flow módszer alkalmazásával határozta meg.

A valósérték-számítás során a Társaság meghatározta a kölcsönök szerződés szerinti lejáratkori pénzáramát, amely magában foglalja a fennálló tőkeösszeget, a fordulónapig felhalmozott kamatot, valamint a fordulónaptól a szerződéses lejáratig felhalmozódó kamatot. A lejáratkori pénzáram a fordulónapon fennálló hátralévő futamidőnek megfelelő piaci diszkontrátával került jelenértékre számításra.

A diszkontráta meghatározása a következő összetevők alapján történt:

a kölcsön hátralévő futamidejéhez illesztett hosszú lejáratú HUF benchmarkhozam; és
a hitelfeltevő hitelkockázatát, valamint a finanszírozás sajátos feltételeit tükröző hitelkockázati felár.

A számítás során alkalmazott HUF diszkontráták 2023. december 31-én 9,20%, 2024. december 31-én 8,50%, 2025. december 31-én pedig 8,20% voltak. A diszkontráták rendre 7,20%, 6,50% és 6,20% futamidőhöz illesztett benchmarkhozamból, valamint egységesen 2,00%-os hitelkockázati felárból álltak.

A 2023. évi 15,97%-os, 3 havi BUBOR referencia-kamatlábhoz kötött szerződéses kamatláb nem került felhasználásra a fix kamatozású hitelek diszkontrátájaként. Ez a kamatláb egy rövid lejáratú referencia-kamatot és egy konkrét változó kamatozású kapcsolt féllel kötött finanszírozási ügylet szerződéses árazását tükrözte. Emiatt nem minősült megfelelő, futamidőhöz illesztett piaci hozamnak a hosszú lejáratú, fix kamatozású hitelek valós értékének meghatározásához.

A változó kamatozású hitelek könyv szerinti értéke a valós érték megfelelő közelítésének tekinthető, mivel a szerződéses kamatláb rendszeres időközönként a piaci referencia-kamatláb változásához igazodik. A felszólításra visszafizetendő tulajdonosi kölcsön esetében a valós érték szintén megegyezik a könyv szerinti értékkel.

A pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke

	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Könyv szerinti érték	16,567,636	15,545,341	15,475,119
Becsült valós érték	16,030,761	14,748,369	14,106,418
Eltérés	-536,875	-796,972	-1,368,701

A pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értéke meghaladja a becsült valós értéket valamennyi bemutatott időpontban. Az eltérés elsődlegesen abból ered, hogy a fix kamatozású kölcsönök 3,00%-os, illetve 3,70%-os szerződéses kamatlábai alacsonyabbak voltak a fordulónapokon az összehasonlítható futamidejű és hitelkockázatú finanszírozásokra alkalmazott becsült piaci kamatlábaknál (diszkontrátáknál). Ennek következtében a kötelezettségek piaci alapon számított jelenértéke alacsonyabb a könyv szerinti értéküknél.

A Társaság érzékenységi vizsgálatot végzett a diszkontráta ± 100 bázispontos változására. A vizsgálat alapján a fix kamatozású hitelek becsült valós értéke a bemutatott időpontokban megközelítőleg 0,6–0,7 milliárd Ft-tal változna 100 bázispontos diszkontráta-változás hatására, minden más tényező változatlansága mellett.

A valós érték meghatározása diszkontált cash flow módszerrel történt. Az alkalmazott diszkontráta a kockázatmentes benchmarkhozamok és a hitelkockázati felár összegéből került meghatározásra. A benchmarkhozamok megfigyelhető piaci adatokon alapulnak, míg a hitelkockázati felár részben piaci információkból, részben menedzsmentbecslésből származik.

Valósérték-érzékenység - HUF fix hitelek esetében

Dátum	Alapráta valósérték HUF	-1% ráta valósérték	+1% ráta valósérték	-1% hatás	+1% hatás
2024.01.01	11,130,979	11,878,125	10,437,070	747,146	(693,909)
2024.12.31	12,640,184	13,369,659	11,956,735	729,475	(683,449)
2025.12.31	13,908,068	14,577,060	13,275,594	668,992	(632,473)

23) Szállítói- és egyéb tartozások

A "Szállítói és egyéb tartozások" azokat az összegeket tartalmazza, amelyeket a Társaságnak számláztak ki a szállítói a leszállított áruk után.

A nem pénzügyi eszközre vonatkozó kötelezettségeket (pl. kapott előlegeket) és a céltartalékokat nem pénzügyi kötelezettségként tartjuk nyilván.

Egy pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Társaságnak azt annak valós értékén kell értékelnie, növelve vagy csökkentve – amennyiben a pénzügyi kötelezettség nem eredménnyel szemben valós értéken értékelt – a közvetlenül kapcsolódó tranzakciós költségekkel.

Szállítói kötelezettségek

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Belföldi szállítókkal szembeni kötelezettségek	1,787,475	2,734,544	1,964,189
Külföldi szállítókkal szembeni kötelezettségek	819,542	1,202,878	162,246
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek	150,070	449,290	684,914
Összesen	2,757,087	4,386,711	2,811,349

24) Állami támogatások

A Vajda Real Estate Kft. az IFRS-ek első alkalmazása során köteles felülvizsgálni valamennyi állami támogatáshoz kapcsolódó tranzakcióját és azok IFRS szerinti kezelését.

Az állami támogatások számviteli kezelése során az IAS 20 „Állami támogatások elszámolása és az állami közreműködések közzététele” standard előírásait kell alkalmazni.

Az állami támogatások azonosítása

A Vajda Real Estate Kft. az IAS 20 standard előírásainak megfelelően valamennyi olyan tranzakciót állami támogatásként kezel, amelyben állami vagy európai uniós forrásból származó gazdasági előnyben részesül meghatározott feltételek teljesítéséhez kapcsolódóan.

A Társaság működésének sajátosságaira tekintettel az állami támogatások körébe tartozhatnak különösen a beruházási támogatások, energiahatékonysági programokhoz kapcsolódó támogatások, munkahelymegőrzési támogatások, kamattámogatott finanszírozási konstrukciók, vissza nem térítendő támogatások, európai uniós pályázati források, valamint fejlesztési és innovációs támogatások.

A támogatások azonosítása során a Vajda Real Estate Kft. minden esetben értékeli a tranzakció gazdasági tartalmát, a kapcsolódó szerződéses feltételeket, valamint azt, hogy a támogatás teljesíti-e az IAS 20 standard szerinti megjelenítési kritériumokat.

Az IAS 20 előírásai szerint az állami támogatásokat – beleértve a valós értéken nyilvántartott nem pénzbeli támogatásokat is – kizárólag akkor lehet megjeleníteni, ha észszerű bizonyosság (reasonable assurance) áll fenn arra vonatkozóan, hogy:

- a Vajda Real Estate Kft. teljesíteni fogja a támogatásokhoz kapcsolódó feltételeket; valamint
- a támogatások be fognak folyni.

A konkrét pénzbefolyás nem előfeltétele a támogatás számviteli megjelenítésének.

A Vajda Real Estate Kft. az alábbi körülményeket tekinti az észszerű bizonyosságot alátámasztó tényezőknek különösen:

- aláírt támogatási szerződés rendelkezésre áll;
- a projekt előrehaladott állapotban van;
- nincs érdemi technikai vagy engedélyezési kockázat;
- múltbeli tapasztalat alapján hasonló projektek rendszeresen teljesültek;
- a projekt finanszírozása biztosított;
- nincs reális kockázata annak, hogy a támogatást vissza kell fizetni.

A fenti lista nem kizárólagos és nem teljes körű, az észszerű bizonyosság megítélése minden esetben egyedi mérlegelés alapján történik.

Beruházási támogatások kezelése

Az eszközökhöz kapcsolódó támogatásokat a Vajda Real Estate Kft.:

- bruttó módon mutatja be a mérlegben halasztott bevételként;
- az eszközöket nem csökkenti a támogatás összegével;
- a támogatást az eszköz hasznos élettartama alatt, szisztematikusan oldja fel az eredménnyel szemben.

Az eszközökhöz kapcsolódó támogatások eredménykimutatásban történő bemutatása szintén bruttó módon történik.

A támogatás nem számolható el közvetlenül saját tőkével szemben.

Eredményhez kapcsolódó támogatások

A Vajda Real Estate Kft. az eredményhez kapcsolódó támogatásokat azon időszak eredményében számolja el, amely időszakban a kapcsolódó költségek vagy ráfordítások felmerülnek. A számviteli politika célja annak biztosítása, hogy a támogatások és a kapcsolódó ráfordítások azonos időszakban kerüljenek kimutatásra, ezáltal biztosítva az eredmény megfelelő időbeli összemérését.

A támogatások eredménykimutatásban történő bemutatása során a Társaság figyelembe veszi az adott támogatási konstrukció gazdasági tartalmát, valamint a kapcsolódó finanszírozási vagy működési tranzakciók jellegét.

IFRS áttérési felülvizsgálat

Az IFRS-ek első alkalmazása során a Vajda Real Estate Kft. teljes körűen felülvizsgálta a támogatási szerződéseit és az azokhoz kapcsolódó számviteli kezelést.

A felülvizsgálat célja annak meghatározása volt, hogy az egyes támogatások megfelelnek-e az IAS 20 standard szerinti megjelenítési feltételeknek, továbbá megfelelően kerültek-e besorolásra és értékelésre.

A Társaság az áttérés során külön elemezte:

- a támogatásokhoz kapcsolódó teljesítési feltételeket;
- a halasztott bevételek állományát;
- a visszafizetési kötelezettségek kockázatát;
- valamint a támogatások eredményre és saját tőkére gyakorolt hatását.

Az áttérésből eredő módosítások az IFRS nyitómérlegben kerültek elszámolásra.

Közzétételek

A Vajda Real Estate Kft. az IAS 20 standard előírásainak megfelelően részletes közzétételeket alkalmaz az állami támogatásokkal kapcsolatban.

A kiegészítő megjegyzések keretében a Társaság bemutatja az állami támogatások jellegét, a pénzügyi kimutatásokban elszámolt összegeket, a támogatásokhoz kapcsolódó főbb feltételeket, valamint az esetleges jövőbeni kötelezettségeket és visszafizetési kockázatokat.

A közzétételek célja annak biztosítása, hogy a pénzügyi kimutatások felhasználói megfelelően megértsék az állami támogatások pénzügyi helyzetre, eredményességre és cash flow pozícióra gyakorolt hatását, továbbá az azokhoz kapcsolódó bizonytalanságokat és vezetői megítéléseket

Állami támogatások	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
NGM/39757-3/2016	3,500,322	3,638,765	3,777,589
PM/12777-8/2019 (Z3490011)	5,070,110	5,267,669	5,392,744
HIPA Gyármentő	2,857,425	2,857,425	2,857,425
EKD/ASSET-2022/56	563,773	575,175	586,608
Támogatási szerződések összesen	11,991,630	12,339,035	12,614,365
CO2 kvóta	0	254,722	305,693
Piaci kamatozás alatti kamatozású hitelek kapcsolódó támogatásrésze	3,158,792	3,598,436	3,986,125
Mindösszesen:	15,150,422	16,192,192	16,906,184

Állami támogatások állományának alakulása (IAS 20.39)

Támogatás	2024.01.01. (eFt)	2024. évi feloldás (eFt)	2024. évi új támogatás (eFt)	2025. évi feloldás (eFt)	2025. évi új támogatás (eFt)	2025.12.31. (eFt)
NGM/39757-3/2016	3,777,589	-138,823	0	-138,444	0	3,500,322
PM/12777-8/2019 (Z3490011)	5,392,744	-125,075	0	-197,559	0	5,070,110
HIPA Gyármentő	2,857,425	0	0	0	0	2,857,425
EKD/ASSET-2022/56	586,608	-11,433	0	-11,402	0	563,773
Támogatási szerződések összesen	12,614,366	-275,331	0	-347,405	0	11,991,630
CO ₂ kvóta	305,693	-50,972	0	-254,722	0	0
Piaci kamatozás alatti kamatozású hitelek kapcsolódó támogatásrésze	3,986,125	-387,689	0	-439,643	0	3,158,792
Mindösszesen	16,906,184	-713,992	0	-1,041,769	0	15,150,422

Megnevezés	NGM/39757-3/2016	PM/12777-8/2019 (Z3490011)	HIPA Gyármentő	EKD/ASSET-2022/56	Összesen
Nyitó egyenleg (2024.01.01.)	3,777,589	5,392,744	2,857,425	586,608	12,614,366
Tárgyévi feloldás (2025)	-277,267	-322,634	0	-22,835	-622,736
Új támogatás	0	0	0	0	0
Záró egyenleg (2025.12.31.)	3,500,322	5,070,110	2,857,425	563,773	11,991,630
Kapcsolódó mérlegsor	Halasztott bevétel	Halasztott bevétel	Halasztott bevétel	Halasztott bevétel	
Kapcsolódó eredménysor	Egyéb bevételek	Egyéb bevételek	Egyéb bevételek	Egyéb bevételek	
Fő támogatási feltételek	Beruházás és fenntartási kötelezettség	Beruházás és fenntartási kötelezettség	Szerződés szerinti feltételek	Beruházási és fenntartási kötelezettségek	
Feltételek teljesülési státusza	Teljesült	Teljesült	Teljesült	Teljesült	
Nem teljesített feltételek	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	
Függő kötelezettségek	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	
Visszafizetési kockázat	Nem áll fenn	Nem áll fenn	Nem áll fenn	Nem áll fenn	

Az IAS 20.39(c) alapján a Társaság kijelenti, hogy a mérlegfordulónapon nem áll fenn olyan nem teljesített feltétel vagy egyéb függő kötelezettség, amely az elszámolt állami támogatások részleges vagy teljes visszafizetésének érdemi kockázatát eredményezné. Valamennyi támogatás halasztott bevételként kerül kimutatásra, és az egyéb bevételek között kerül feloldásra a kapcsolódó eszközök hasznos élettartama alatt.

25) Pénzügyi instrumentumok levezetése

adatok ezer forintban

	Eredménnyel szemben valós értéken	Kölcsönök, követelések és kötelezettségek amortizált bek. értéken	Értékesíthető instrumentumok	Könyv szerinti érték összesen
2025.12.31				
Pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke				
Pénzügyi eszközök				
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	-	94	-	94
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök összesen	-	94	-	94
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	-	94	-	94
Vevő- és egyéb követelések	-	3,686,165	-	3,686,165
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	-	5,436	-	5,436
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	-	3,691,602	-	3,691,602
Pénzügyi eszközök összesen	-	3,691,696	-	3,691,696
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és kölcsönök	-	16,467,777	-	16,467,777
Lízing kötelezettségek	-	460,759	-	460,759
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	81,724	-	81,724
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	-	17,010,260	-	17,010,260
Szállítói- és egyéb tartozások	-	2,757,087	-	2,757,087
Kölcsönök (rövid lejáratú hitelek)	-	99,859	-	99,859
Lízing kötelezettségek	-	289,028	-	289,028
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	934,508	-	934,508
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	-	4,080,482	-	4,080,482
Pénzügyi kötelezettségek összesen	-	21,090,741	-	21,090,741

adatok ezer forintban

	Eredménnyel szemben valós értéken	Kölcsönök, követelések és kötelezettségek amortizált bek. értéken	Értékesíthető instrumentumok	Könyv szerinti érték összesen
2024.12.31				
Pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke				
Pénzügyi eszközök				
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	-	94	-	94
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök összesen	-	94	-	94
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	-	94	-	94
Vevő- és egyéb követelések	-	5,848,921	-	5,848,921
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	-	5,886	-	5,886
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	-	5,854,806	-	5,854,806
Pénzügyi eszközök összesen	-	5,854,901	-	5,854,901
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és kölcsönök	-	15,445,482	-	15,445,482
Lízing kötelezettségek	-	705,340	-	705,340
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	81,724	-	81,724
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	-	16,232,545	-	16,232,545
Szállítói- és egyéb tartozások	-	4,386,711	-	4,386,711
Kölcsönök (rövid lejáratú hitelek)	-	99,859	-	99,859
Lízing kötelezettségek	-	294,064	-	294,064
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	5,379,799	-	5,379,799
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	-	10,160,434	-	10,160,434
Pénzügyi kötelezettségek összesen	-	26,392,979	-	26,392,979

adatok ezer forintban

	Eredménnyel szemben valós értéken	Kölcsönök, követelések és kötelezettségek amortizált bek. értéken	Értékesíthető instrumentumok	Könyv szerinti érték összesen
2024. 01.01.				
Pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke				
Pénzügyi eszközök				
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	-	94	-	94
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök összesen	-	94	-	94
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	-	94	-	94
Vevő- és egyéb követelések	-	1,542,409	-	1,542,409
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	-	1,010,583	-	1,010,583
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	-	2,552,992	-	2,552,992
Pénzügyi eszközök összesen	-	2,553,086	-	2,553,086
Pénzügyi kötelezettségek				
Hitelek és kölcsönök	-	14,333,387	-	14,333,387
Lízing kötelezettségek	-	917,221	-	917,221
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	81,724	-	81,724
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	-	15,332,332	-	15,332,332
Szállítói- és egyéb tartozások	-	2,811,349	-	2,811,349
Kölcsönök (rövid lejáratú hitelek)	-	1,141,732	-	1,141,732
Lízing kötelezettségek	-	287,527	-	287,527
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	-	147,759	-	147,759
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	-	4,388,368	-	4,388,368
Pénzügyi kötelezettségek összesen	-	19,720,700	-	19,720,700

A Társaság valamennyi pénzügyi eszközét és pénzügyi kötelezettségét amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

A rövid lejáratú pénzügyi instrumentumok – különösen a vevőkövetelések, a pénzeszközök, a szállítói kötelezettségek és az egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek – esetében a lejáratig hátralévő rövid időtartam miatt a könyv szerinti érték ésszerű közelítését adja a valós értéknek. A vevőkövetelések könyv szerinti értéke tartalmazza az IFRS 9 szerinti várható hitelezési veszteség (Expected Credit Loss – ECL) alapján elszámolt értékvesztést, ezért azok könyv szerinti értéke megfelel a becslést realizálható értéknek.

A lízingkötelezettségek könyv szerinti értéke az IFRS 16 előírásai szerint meghatározott diszkontált jelenértéken alapul, ezért a fordulónapon ésszerű közelítését adja a valós értéknek.

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök esetében a könyv szerinti és a valós érték között eltérés adódhat. Változó kamatozású finanszírozások esetén – amennyiben a kamatláb valamely piaci referenciahoz (például EURIBOR vagy BUBOR) kötött, és az alkalmazott kamatfelár megfelel a piaci feltételeknek – a könyv szerinti érték általában megfelelő közelítését adja a valós értéknek.

Ezzel szemben a fix kamatozású, hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök esetében a piaci kamatkörnyezet változása miatt a könyv szerinti és a valós érték között jelentős eltérés alakulhat ki. A valós érték meghatározása diszkontált cash flow módszerrel történik, amely során a szerződés szerinti jövőbeni pénzáramlásokat a fordulónapon érvényes, hasonló futamidejű és hitelkockázatú finanszírozások piaci kamatlábjával diszkontálják. Az alkalmazott értékelési technika megfigyelhető piaci inputokon alapul, ezért a valós érték az IFRS 13 szerinti 2. szintű (Level 2) valós értéknek minősül.

A Társaság esetében különösen a VPP-től kapott, hosszú lejáratú, fix kamatozású kölcsönök esetében indokolt a valós érték külön meghatározása, mivel ezen finanszírozások könyv szerinti értéke a piaci kamatkörnyezet változása miatt lényegesen eltérhet a valós értéküktől.

Pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke

2025.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték	Megjegyzés
	94	94	Nem jelentős összeg, könyv szerinti érték ésszerű közelítés.
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök			
	3 686 165	3 686 165	Rövid lejárat és az elszámolt értékvesztés (ECL) miatt a könyv szerinti érték a valós értéket megfelelően közelíti.
Vevő- és egyéb követelések			
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 436	5 436	A könyv szerinti érték megegyezik a valós értékkel.
Hitelek és kölcsönök	16,567,636	16,030,761	
	749 787	749 787	Az IFRS 16 szerinti diszkontálás miatt a könyv szerinti érték megfelelő közelítésnek tekinthető.
Lízing kötelezettségek			
	2 757 087	2 757 087	Rövid lejárat miatt a könyv szerinti érték a valós értéket megfelelően közelíti.
Szállítói- és egyéb tartozások			
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	1 016 232	1 016 232	Cash-pool tranzakciók egyenlege

2024.12.31	Könyv szerinti érték	Valós érték	Megjegyzés
	94	94	Nem jelentős összeg, könyv szerinti érték ésszerű közelítés.
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök			
	5,848,921	5,848,921	Rövid lejárat és az elszámolt értékvesztés (ECL) miatt a könyv szerinti érték a valós értéket megfelelően közelíti.
Vevő- és egyéb követelések			
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5,886	5,886	A könyv szerinti érték megegyezik a valós értékkel.
Hitelek és kölcsönök	15,545,341	14,748,369	
	999,404	999,404	Az IFRS 16 szerinti diszkontálás miatt a könyv szerinti érték megfelelő közelítésnek tekinthető.
Lízing kötelezettségek			
	4,386,711	4,386,711	Rövid lejárat miatt a könyv szerinti érték a valós értéket megfelelően közelíti.
Szállítói- és egyéb tartozások			
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5,461,523	5,461,523	Cash-pool tranzakciók egyenlege

2024.01.01	Könyv szerinti érték	Valós érték	Megjegyzés
	94	94	Nem jelentős összeg, könyv szerinti érték ésszerű közelítés.
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök			
	1,542,409	1,542,409	Rövid lejárat és az elszámolt értékvesztés (ECL) miatt a könyv szerinti érték a valós értéket megfelelően közelíti.
Vevő- és egyéb követelések			
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1,010,583	1,010,583	A könyv szerinti érték megegyezik a valós értékkel.
Hitelek és kölcsönök	15,475,119	14,106,418	
Lízing kötelezettségek	1,204,749	1,204,749	Az IFRS 16 szerinti diszkontálás miatt a könyv szerinti érték megfelelő közelítésnek tekinthető.
Szállítói- és egyéb tartozások	2,811,349	2,811,349	Rövid lejárat miatt a könyv szerinti érték a valós értéket megfelelően közelíti.
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	229,483	229,483	Cash-pool tranzakciók egyenlege

26) Vevői szerződésekből származó követelések

A vevői szerződésből származó követelések azokat az összegeket tartalmazza, amelyeket a Társaság kiszámláz a vevőinek, amikor a szokásos üzletmenete során árut vagy szolgáltatást szállít.

A vevőköveteléseket tranzakció szerinti értékükön értékeljük, kivéve, ha jelentős finanszírozási elemet tartalmaznak. Az áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból eredő követelések pénzügyi rendezésére várhatóan a szokásos üzletmenet során, tehát egy éven belül kerül sor, ezért a forgóeszközök között kerülnek kimutatásra.

A nem pénzügyi eszközre vonatkozó követeléseket (pl. adott előlegeket) nem pénzügyi eszközként tartjuk nyilván.

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Vevőkövetelések	3,715,061	5,881,462	1,549,316
Várható hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés	-28,896	-32,541	-6,907
Összesen	3,686,165	5,848,921	1,542,409

Várható hitelezési veszteségekre képzett értékvesztés változása	2025 ezer forint	2024 ezer forint
Január 1-én	-32,541	-6,907
Tárgyévi növekedés	-763	-27,164
Tárgyévi csökkenés: értékvesztés visszairás (-)	4,408	1,530
December 31-én	-28,896	-32,541

	2025.12.31		2024.12.31		2024.01.01	
Vevőkövetelések lejárat szerinti megoszlása	Bruttó könyv szerinti érték ezer forint	Nettó könyv szerinti érték ezer forint	Bruttó könyv szerinti érték ezer forint	Nettó könyv szerinti érték ezer forint	Bruttó könyv szerinti érték ezer forint	Nettó könyv szerinti érték ezer forint
Nem esedékes	3,520,664	3,500,880	5,870,639	5,840,010	1,502,632	1,499,214
Késedelmes	194,397	185,285	10,823	8,910	46,684	43,196
31-90 nap	83,305	82,056	2,348	2,313	8,542	8,414
90-360 nap	108,662	103,229	6,945	6,598	36,612	34,782
360<nap	2,430	0	1,530	0	1,530	0
Összesen	3,715,061	3,686,165	5,881,462	5,848,921	1,549,316	1,542,409

27) Pénzeszközök és pénz-egyenértékesek

Számviteli politika

A pénzeszközök a készpénzt és bankbetéteket foglalják magukban. A pénz-egyenértékesek olyan rövid távú magas likviditású befektetési formák, amelyek minimális értékváltozási kockázatot hordoznak, és jellemzően három hónapon belül pénzeszközökre konvertálhatók.

A Társaság a beszámolási időszakban nem rendelkezik pénzeszköz-egyenértékesekkel, ezért a pénzeszközök kizárólag készpénzből és bankbetétekből állnak.

A negatív egyenlegű bankszámlát (folyószámlahitelt) a Társaság nem a pénzeszközök között, hanem a rövid lejáratú hiteltartozások között mutatja ki.

A Társaság a pénzügyi eszközt amortizált bekerülési értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel együttesen teljesül:

- a pénzügyi eszköz olyan csoporthoz tartozik, melynél az üzleti modell a szerződéses pénzáramok begyűjtése, és
- a pénzügyi eszköz szerződéses pénzáramai kizárólag tőkét és a kintlévő tőkeösszeg utáni kamatot tartalmaznak.

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

Pénzeszközök

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Házipénztár HUF	38	19	5
Devizás Bankszámlák egyenlege	1,847	1,996	6,136
HUF bankszámlák egyenlege	3,552	3,871	1,004,441
Összesen	5,436	5,886	1,010,583

28) Tőkekezelés

A Vajda Real Estate Kft.. tőkekezelésének legfőbb célja a kedvező hitelbesorolás megtartása és a megfelelő pénzügyi mutatók biztosítása annak érdekében, hogy minél jobban támogassa az üzletmenetet.

A Társaság a mindenkor gazdasági körülményeknek megfelelően alakítja ki tőkeszerkezetét, melyet szükség esetén változtat. A Vajda Real Estate Kft. a nettó eladósodottsági mutató alkalmazásával követi figyelemmel a tőkeszerkezet alakulását, amely mutató a nettó adósság és a saját tőkével növel nettó adósság hányadosa.

28/a) Saját tőke

Saját tőke alatt kerülnek kimutatásra a tulajdonosok (alapítók) által véglegesen átadott eszközök, amelyek a vállalkozási tevékenység folytatásához szabadon, időbeni megkötöttség nélkül állnak rendelkezésre, továbbá a tőke növelésére átadott pénzeszközök és az adózott eredményből a tulajdonosok által a Társaságnál hagyott összegek.

A saját tőke az eszközök és kötelezettségek különbözeteként kerül meghatározásra.

A jegyzett tőke a Cégbíróságon bejegyzett saját tőke, mely a Társasági Szerződésben rögzített névértéken kerül kimutatásra. Összege csak akkor változhat, ha a változást (tőkeemelést, vagy leszállítást) a cégbíróságon már bejegyezték.

A tőketartalék (ázsíó) kizárólag az ázsíót tartalmazza, amely a kibocsátott részvényekhez (törzsbetétekhez) tartozó, névértéken felüli tulajdonosi hozzájárulást tartalmazza. Ez a tőkeelem rendelkezésre bocsátott tőkét testesít meg.

Az Eredménytartalék a Társaság előző évi vállalkozási tevékenységeinek a saját tőkéhez való hozzájárulása, amely veszteséges gazdálkodás esetén gyakorlatilag a saját tőke csökkenését jelenti.

A Társaság saját tőkéjének elemei:

	adatok ezer forintban		
	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Jegyzett tőke	6,000	6,000	6,000
Tőketartalék	6,251,598	6,251,598	6,251,598
Eredménytartalék	2,490,312	1,869,739	2,228,534
Egyéb tartalékok	3,817,957	2,917,957	1,217,957
Saját tőke	12,565,867	11,045,294	9,704,089

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 114/B § alapján az IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatást készítő Társaság a egyedi pénzügyi kimutatás fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát állít össze, amelyet a kiegészítő megjegyzések részeként mutat be. Társaságunk a II. számú mellékletben tesz eleget ennek a bemutatási kötelezettségének.

29) EGYÉB PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

Mérlegen kívüli kötelezettségek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban. A Magyarázatokban kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális.

A Társaság garanciavállaló nyilatkozatokat bocsátott ki a VAJDA-PAPÍR Gyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által kibocsátott NKP Kötvény 2030/I. (ISIN: HU0000359989) és NKP Zöld Kötvény 2031/I. (ISIN: HU0000360474) kötvényprogramokhoz kapcsolódóan. A garanciák alapján a Társaság visszavonhatatlan és feltétel nélküli fizetési kötelezettséget vállalt a kötvénytulajdonosok javára arra az esetre, ha a kibocsátó a kötvényfeltételek szerinti tőke-, kamat- vagy egyéb fizetési kötelezettségeit nem teljesíti. A garanciák a garanciavállaló nyilatkozatokban meghatározott feltételek szerint hívhatók le. A garanciákkal fedezett kötvények 2025. december 31-én fennálló névértéke összesen 18 000 millió Ft volt, amelyhez kapcsolódóan a garanciák a kötvényfeltételek szerinti kamat- és egyéb fizetési kötelezettségekre is kiterjednek. A vezetőség a fordulónapon értékelte a garanciákból eredő kötelezettségeket, és megállapította, hogy azok alapján további kötelezettség elszámolása nem indokolt.

A Vajda Real Estate Kft. garantőrként garanciákat vállalt a VAJDA-PAPÍR Gyártó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kötvénykibocsátásaihoz kapcsolódó fizetési kötelezettségek biztosítására. A 2025. december 31-én fennálló garanciák főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

Kötvény megnevezése	ISIN azonosító	Kibocsátás időpontja	Lejárat	Kibocsátott névérték (eFt)
Vajda-Papír NKP Kötvény 2030/I.	HU0000359989	2020.11.16.	2030	11,200,000
Vajda-Papír NKP Zöld Kötvény 2031/I.	HU0000360474	2021.05.17.	2031	9,900,000
Összesen:				21,100,000

30) Megjegyzések a cash-flow kimutatáshoz

Amennyiben az IFRS-ek első alkalmazása jelentős hatást gyakorol a cash flow kimutatás szerkezetére vagy az egyes cash flow kategóriák besorolására, a Társaság részletesen ismerteti a kapcsolódó változásokat és azok pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását.

A cash flow egyeztetések során a Társaság különösen értékeli a lízingkötelezettségek, a finanszírozási tranzakciók, az állami támogatások, valamint az IFRS-ek szerinti átsorolások cash flow prezentációra gyakorolt hatását.

Számviteli politika

A Társaság a cash flow kimutatását az IAS 7 Cash Flow Statements standard előírásainak megfelelően, az indirekt módszer alkalmazásával készíti. A cash flow kimutatás a működési, befektetési és finanszírozási tevékenységekből származó pénzáramokat mutatja be.

A működési cash flow az adózás előtti eredményből indul ki, amelyet a pénzmozgással nem járó tételekkel, valamint a működőtőke-változások hatásával korrigál a Társaság. A kapott kamatok a befektetési tevékenység pénzáramai között, míg a fizetett kamatok és a lízingkötelezettségek tőketörlesztése a finanszírozási tevékenység pénzáramai között kerülnek bemutatásra.

Cash flow elemzése

Működési tevékenység

A működési tevékenységből származó nettó pénzáramlás 2025-ben 866 016 ezer Ft volt, szemben a 2024. évi 1 068 289 ezer Ft pozitív pénzáramlással. A működési cash flow az előző évhez képest 202 273 ezer Ft-tal, 18,9%-kal csökkent, elsősorban a működőtőke-változások kedvezőtlenebb alakulása következtében.

Az adózás előtti eredmény 2025-ben 1 861 414 ezer Ft volt, míg 2024-ben 1 794 904 ezer Ft. A működési cash flow meghatározása során az adózás előtti eredmény korrigálásra került a pénzmozgással nem járó tételekkel, valamint a befektetési és finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó eredményhatásokkal.

A legjelentősebb korrekciós tételek 2025-ben:

értékcsökkenés és értékvesztés: 1 424 579 ezer Ft;
pénzmozgással nem járó kamatok: 642 182 ezer Ft;
célartalékok változása: 322 156 ezer Ft;
amortizált állami támogatások: -274 833 ezer Ft;
fizetett nyereségadók: -295 863 ezer Ft;

A forgótőke változása előtti működési pénzáramlás 2025-ben 3 897 856 ezer Ft volt, amely 500 699 ezer Ft-tal, 14,7%-kal meghaladta a 2024. évi 3 397 157 ezer Ft-ot.

A működőtőke-változás összességében 2 961 178 ezer Ft pénzkiráramlást eredményezett (2024: 2 336 648 ezer Ft pénzkiráramlás).

A működőtőke-változás főbb elemei:

készletek változása: +350 540 ezer Ft;
követelések változása: +2 696 023 ezer Ft;
kötelezettségek változása: -6 078 402 ezer Ft.

A működési cash flow javulását elsősorban a működőtőke-változások alakulása eredményezte.

Befektetési tevékenység

A befektetési tevékenység nettó pénzáramlása -401 819 ezer Ft volt, míg 2024-ben -582 231 ezer Ft.

A beruházási pénzkiráramlások döntően tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzéséhez kapcsolódtak.

ezer Ft	2025	2024
Beruházások	-474,303	-586,732
Állami támogatások pénzügyi rendezése	499,468 -	
Állami támogatás visszafizetése	-72,601 -	
Egyéb befektetési tevékenység	-354,482 -	
Kapott kamatok	99	4,501
Nettó befektetési cash flow	-401,819	-582,231

Finanszírozási tevékenység

A finanszírozási tevékenység nettó pénzáramlása 2025-ben -495 millió Ft volt, míg 2024-ben 1 467 millió Ft pénzáramlás.

A változás fő oka, hogy 2025-ben a Társaság:

nem vett fel új hitelek;
hiteltörlesztés nem történt;
IFRS 16 szerinti lízingkötelezettségeire 302 millió Ft törlesztést teljesített;
193 millió Ft kamatot fizetett.

Finanszírozási kötelezettségek változása (IAS 7.44A-44E)

A finanszírozási tevékenység nettó pénzáramlása 2025-ben 495 308 ezer Ft pénzáramlás volt, szemben a 2024. évi 1 467 320 ezer Ft pénzáramlással.

2025-ben

új hitelfelvétel nem történt;
hiteltörlesztés nem történt;
IFRS 16 lízingkötelezettség törlesztése 302 369 ezer Ft volt;
fizetett kamatok összege 192 939 ezer Ft volt.

2024-ben a Társaság 10 675 123 eFt összegű finanszírozást vett igénybe az alapanyag-beszerezések és a késztermékgyártás átmeneti finanszírozására. A finanszírozási igény oka az volt, hogy a 2023. év végén üzembe helyezett papírgép működésének beindítása a szokásosnál magasabb készletszint fenntartását tette szükségessé.

A finanszírozás gazdasági tartalma alapján átmeneti forgótőke-finanszírozásnak (kvázi előlegnek) minősült, amely közvetlenül a működési tevékenységet szolgálta. Ennek megfelelően a kapcsolódó pénzmozgás a 2024. évi cash flow-kimutatásban nem a finanszírozási tevékenység, hanem az üzleti tevékenység pénzáramlásai között, a vevőkövetelések változása soron került bemutatásra.

Az alábbi táblázat bemutatja a finanszírozási tevékenységből származó kötelezettségek évközi változását.

	Hitelek és kölcsönök	Lízingkötelezettségek (IFRS 16)	Összesen
2025. január 1.	19,715,054	999,404	20,714,458
Cash flow-ból származó	-	-302,198	-302,198
Egyéb nem pénzbeli	527,158	52,581	579,739
2025. december 31.	20,242,212	749,787	20,991,999

Az egyéb nem pénzbeli változások elsősorban az IFRS 16 szerinti lízingkötelezettségek kamatfelhalmozását, az új lízingszerződések kezdeti megjelenítését, valamint a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek pénzmozgással nem járó változásait tartalmazzák.

Nettó adósság egyeztetés

	2025.12.31	2024.12.31	2024.01.01
Hitelek és kölcsönök	16,567,636	15,545,341	15,475,119
IFRS16			
lízingkötelezettség	749,787	999,404	1,204,749
Bruttó finanszírozási kötelezettségek	17,317,423	16,544,745	16,679,868
Pénzeszközök	-5,436	-5,886	-1,010,583
Nettó adósság	17,311,987	16,538,860	15,669,285

Jelentős nem pénzbeli tranzakciók

A tárgyév során a Társaság az alábbi, a cash flow kimutatásban nem szereplő jelentős, készpénzmozgással nem járó tranzakciókat számolta el:

adatok ezer forintban		
Megnevezés	2025	2024
Használati jog eszköz kezdeti megjelenítése (IFRS 16)	7,840	1,204,748
A használati jog eszközzel egyidejűleg elszámolt lízingkötelezettség	7,840	1,204,749
Lízingkötelezettség nem pénzbeli változása – kamatfelhalmozás	59,531	74,832
Lízingkötelezettség nem pénzbeli változása – árfolyamkülönbözet	-14,619	21,442
Leltár korrekciós hatás	70,662	-7,780

Pénzeszközök

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek állománya a tárgyév végén 5 436 ezer Ft volt (2024: 5 886 ezer Ft). A működési tevékenységből származó pozitív pénzáramlást a beruházásokhoz és a finanszírozási kötelezettségek teljesítéséhez kapcsolódó pénzáramlások nagyrészt ellensúlyozták, így a pénzeszközök állománya az év során lényegében nem változott.

Megnevezés	2025	2024
Nyitó pénzeszköz	5,886	1,010,583
Működési cash flow	866,016	1,068,289
Befektetési cash flow	(401,819)	(582,231)
Finanszírozási cash flow	(495,308)	(1,467,320)
Árfolyamkülönbözet	30,662	(23,435)
Záró pénzeszköz	5,437	5,886

Likviditási értékelés

A Társaság 2025-ben pozitív működési cash flow-t realizált. A működési pénzáramlás fedezetet nyújtott a tárgyévi beruházásokhoz és a finanszírozási kötelezettségek teljesítéséhez. A pénzeszközök állománya az év során lényegében változatlan maradt.

31) Tranzakciók kapcsolt felekkel**31/a) Anyavállalattal folytatott üzleti tranzakciók**

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Kapott kölcsönök (hosszú lejáratú)	14,333,387	15,445,482	16,467,777
	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Vevő követelések	2,564,273	3,441,719	-
Szállítói kötelezettségek	149,563	449,290	684,914
	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Egyéb követelések, egyéb pénzügyi forgóeszközök és egyéb forgóeszközök	-	-	-
Egyéb kötelezettségek, egyéb rövid lejáratú pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségek	754,465	5,212,715	1,041,873
	2025 ezer forint	2024 ezer forint	
Értékesítés nettó árbevétele	28,093,852	26,958,146	
Kapott kamatok	-	-	
Kamatráfordítások	849,025	731,787	

31/b) Anyavállalat szempontjából leányvállalatként kezelt vállalkozásokkal folytatott üzleti tranzakciók

	2025.12.31 ezer forint	2024.12.31 ezer forint	2024.01.01. ezer forint
Vevő és egyéb követelések	823	-	96,743
Szállító és egyéb kötelezettségek	-	3,972	367
Értékesítés nettó árbevétele	518,477	895,726	-

A Vajda Real Estate 2025-ben és 2024-ben egyaránt vásárolt illetve értékesített különböző termékeket és szolgáltatásokat kapcsolt felektől a rendes üzletmenet keretein belül. Valamennyi tranzakció piaci viszonyok mellett került lebonyolításra.

33) Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

A Társaságnak nincs nyitott követelése vagy kötelezettsége év végén a vezető tisztségviselőkkel szemben.

A Társaság nem nyújtott egyéb juttatást a vállalat vezető tisztségviselőinek.

	2025	2024
	ezer forint	ezer forint
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések	8,399	7,648
Egyéb rövid távú juttatások	0	0
Összesen	8,399	7,648

34) Mérlegen kívül vállalt kötelezettségek**35) Mérleg fordulónap utáni események**

A beszámolási időszak vége utáni események olyan kedvező vagy kedvezőtlen események, amelyek a beszámolási időszak vége és a pénzügyi kimutatások jóváhagyásának dátuma között következnek be. Ezek az események lehetnek módosító (a kimutatás fordulónapján fennállt körülményeket igazolnak) és nem módosító események (a beszámolási időszak vége után létrejött események).

A Társaság életében nem történt olyan gazdasági esemény a mérlegfordulónap után, amely a Társaságról alkotott valós és hű képet befolyásolná.

A pénzügyi kimutatások bemutatnak minden olyan körülményt, amelyről a Társaságnak tudomása van, és lényeges a vállalkozás folytatására vonatkozó képessége szempontjából. A Társaság úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve nem sérül, a Társaság megítélése szerint tudja folytatni a tevékenységét a következő években.

MELLÉKLETEK

I. számú melléklet: Új vagy megváltozott standardok alkalmazásának következményei

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakról lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell azt értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az átváltsági árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely a szokásos adminisztratív időigényt veszi figyelembe, és egy olyan piacon vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjára érvényes árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában egy szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az aktuális gazdasági feltételek mellett. A módosítások alapján a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció nélkül, vagy egy más becslési technikát.

Mivel a Vajda Real Estate Kft. 2025-ben készíti az első, IFRS-ek szerinti pénzügyi kimutatását ezért ez a standard módosítás nem relevans.

B) Kibocsátott, de még nem hatályos standardok, melyekre a gazdálkodó nem választotta a korai alkalmazást

B.1) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzététele

Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan. Az IFRS 18 előírja a gazdálkodó egységnek, hogy az eredménykimutatásban minden bevételét és ráfordítását az alábbi öt kategória egyékiébe sorolja: működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszünt tevékenységek. Ezeket a kategóriákat kiegészítik összegző sorok bemutatására vonatkozó előírások a működési eredményre, az adózási és finanszírozás előtti eredményre és az eredményre.

Az IFRS 18 előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, amelyek a bevételek és ráfordítások részösszegei, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására vonatkozóan, az elsődleges pénzügyi kimutatások és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján. Emellett egyéb standardok előírásai is módosításra kerültek az IFRS 18 bevezetésének eredményeként.

Az IFRS 18 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 visszamenőlegesen alkalmazandó.

IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok és IFRS 7 Pénzügyi Instrumentumok: Közzétételek – Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése (Módosítások)

A Módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakra kell alkalmazni. A pénzügyi eszközök besorolásához kapcsolódó módosítások korai alkalmazása megengedett, az egyéb módosítások későbbi alkalmazására vonatkozó választási lehetőséggel. A Módosítások pontosítják, hogy a pénzügyi kötelezettségek az „elszámolási napon” kerülnek kivezetésre, ha a kötelezettséget teljesítették, törölték, a kötelezettség lejárt vagy egyéb módon teljesülnek a kivezetés kritériumai. A Módosítások bevezetnek egy számviteli politika lehetőséget arra, hogy az elektronikus fizetési rendszereken keresztül teljesített kötelezettségeket ki lehessen vezetni az elszámolási nap előtt, specifikus feltételek teljesülése esetén. A Módosítások útmutatást nyújtanak az ESG-hez kötött feltételekkel vagy egyéb hasonló feltételekkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramai karakterisztikájának értékeléséhez. A Módosítások tisztázzák a nem-visszakeresetes (non-recourse) és az összekötött (contractually-linked) instrumentumok kezelését és további közzétételeket írnak elő az IFRS 7-ben azon pénzügyi eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódóan, melyek függő eseményekhez kötöttek (ideértve az ESG-hez kötött feltételeket is), illetve az egyéb átfogó eredményen keresztül valóban értékelt tőkeinstrumentumokhoz kapcsolódóan.

IFRS 9 Pénzügyi Instrumentumok és IFRS 7 Pénzügyi Instrumentumok: Közzétételek – Környezeti feltételektől függő villamosenergiára hivatkozó szerződések (Módosítások)

A Módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően induló beszámolási időszakokra kell alkalmazni, a korai alkalmazásuk megengedett. A módosítások tisztázzák a "saját használatú" típusú megállapodásokra vonatkozó követelmények alkalmazását, engedélyezik a fedezeti elszámolást, ha a módosítások hatálya alá tartozó szerződéseket fedezeti eszközként használják, és új közzétételi követelményeket vezetnek be annak érdekében, hogy a befektetők megértsék ezeknek a szerződéseknek a vállalat pénzügyi teljesítményére és pénzáramlásaira gyakorolt hatását. A "saját használatú" követelményekre vonatkozó pontosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni, de a fedezeti elszámolást csak az új fedezeti kapcsolatokra lehet alkalmazni, amelyeket az első alkalmazás időpontjától vagy azt követően jelölnek meg.

Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet

Az IASB éves fejlesztési folyamata az IFRS nem sürgős, de szükséges egyértelműsítésekkel és módosításokkal foglalkozik. 2024. júliusában az IASB kiadta az IFRS számviteli standardok éves fejlesztéseit – 11. kötet. A gazdálkodó egységeknek ezeket a módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazniuk. Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései – 11. kötet tartalmazza az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 módosításait. Ezek a módosítások célja a szövegezés egyértelműsítése, kisebb nem szándékos következmények, figyelmen kívül hagyások vagy a standardok követelményei közötti ellentmondások kijavítása.

B.2) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatósággal (public accountability) nem rendelkező leányvállalatok: Közzétételek (beleértve a módosításokat)

Az IFRS 19 lehetővé teszi a nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező leányvállalatoknak, hogy alkalmazzák a csökkentett közzétételi követelményeket, ha az anyavállalatuk (végső vagy közvetett anyavállalat) nyilvánosan elérhető konszolidált beszámolót készít az IFRS standardokkal összhangban. Ezeknek a leányvállalatoknak továbbra is alkalmazniuk kell a többi IFRS standard megjelenítéssel, értékeléssel és bemutatással kapcsolatos követelményeit. Ellenkező előírás hiányában a követelményeknek megfelelő gazdálkodóknak, ha választják az IFRS 19 alkalmazását, nem szükséges a többi standardban szereplő közzétételi követelményeket teljesíteniük. A 2025 augusztusában kiadott módosítások csökkentik az új IFRS számviteli standardok közzétételi követelményeit, amelyeket az IFRS 19 első kiadása még teljes terjedelemben tartalmazott.

Az IFRS 19 (beleértve a módosításokat) 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Hiperinflációs prezentációs pénznemre való átváltás (Módosítások)

A módosítások 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások előírják, hogy a nem hiperinflációs funkcionális pénznemből a hiperinflációs prezentációs pénznemre történő átváltást a záróárfolyamon kell megtenni. Ha egy gazdálkodó egység funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme, de a prezentációs pénzneme egy hiperinflációs gazdaság pénzneme, akkor az eredményeit és mérlegteleit úgy kell átszámítani a prezentációs pénznemre, hogy minden összeget (azaz eszközöket, kötelezettségeket, saját tőke elemeit, bevételeket és ráfordításokat), valamint minden összehasonlító adatot a legutóbbi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás fordulónapján érvényes záróárfolyamon számít át.

Az a gazdálkodó egység, amelynek funkcionális és prezentációs pénzneme egy hiperinflációs gazdaság pénzneme, a külföldi gazdálkodó egység összehasonlító adatait – amelynek funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme – újraértékeli az általános árindex alkalmazásával (general price index), a külföldi gazdálkodó egység összehasonlító adataira vonatkozóan. A módosítások bizonyos további közzétételi követelményeket is bevezetnek. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

Az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardok módosításai – Eszközök értékesítése vagy hozzájárulásként való teljesítése a befektető és a társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között

A módosítások egy elismert ellentmondás feloldását célozzák meg az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei között, az eszközök eladásának vagy hozzájárulásának kezelésében egy befektető és társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között. A módosítások fő következménye, hogy teljes nyereséget vagy veszteséget kell megjeleníteni, amikor az ügylet egy üzletet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e ágyazva vagy sem). Részleges nyereséget vagy veszteséget kell megjeleníteni, amikor az ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem alkotnak üzletet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak elhelyezve. 2015. decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta ennek a módosításnak a hatálybalépését a tőke módszerrel kapcsolatos kutatási projektjének eredményéig. A módosítást az EU még nem fogadta be.

A Társaság nem alkalmazza ezeket az új standardokat és a meglévő standardok módosításait a hatályos időpontok előtt. A Társaság úgy véli, hogy a jelen standardok elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira a kezdeti alkalmazás időszakában.

II. számú melléklet: A magyar számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek**a) A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:**

neve: Szendi-Bereczki Beáta
 anyja neve: Tamás Ilona
 regisztrációs száma: 182567

b) A beszámoló aláírásáért felelős személy**Aláíró neve, pozíciója:**

Vajda Attila, Ügyvezető Igazgató
 Lakcím: 2335, Taksony, Szent Imre út 23.

c) Kapcsolat

Társaság neve: Vajda Real Estate Gyártó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
 Székhelye: 2330 Dunaharaszti, Némédi út 51.

d) Tulajdonosi struktúra bemutatása

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Sztv.) 89. §-a alapján a kiegészítő mellékletnek tételesen tartalmaznia kell minden olyan gazdasági társaságnak a nevét, székhelyét, jegyzett tőkéjének összegét, a szavazatok arányát, ahol a vállalkozó a Polgári Törvénykönyv gazdasági társaságokra vonatkozó rendelkezései szerint többségi befolyással, minősített többséget biztosító befolyással rendelkezik.

Tulajdonos		Tul-i. Hányad	Törzsbetét ezer forintban
Neve	Címe		
„Vajda Group” Vagyonkezelő Társaság	2335 Taksony, Szent Imre út 23.	33.33%	2,000
Vajda-Papír Kft.	2330 Dunaharaszti, Némédi út 51.	33.33%	2,000
MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap	1027 Budapest, Kapás utca 6-12	33.33%	2,000

A Társaság kapcsolt vállalkozásai a következők:

Társaság neve	Társaság címe	Részesedési viszony
"VAJDA GROUP" Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság	2330 DUNAHARASZTI NÉMEDI ÚT 51.	Végső anyavállalat
Vajda-Papír Kft.	2330 DUNAHARASZTI NÉMEDI ÚT 51.	Anyavállalat
Vajda Holding GmbH	Am Belvedere 4, 1100 Wien	Testvérvállalat
Vajda Papir Scandinavia A.S.	Nedre Eiker vei 48, N-3045 Drammen, Norway	Testvérvállalat
Vajda Real Estate Scandinavia AB (Sweden)	Industrivägen 10, 547 72 Otterbäcken	Testvérvállalat
Vajda Papír Romania SRL	Strada Buzesti, nr 50-52, ET 11, modul 11, sector 1 Bucuresti	Testvérvállalat

Konszolidáció:

A Társaságot a konszolidálásba teljeskörűen bevonják.

A konszolidált és egyedi beszámoló megtekinthető a Vajda Real Estate Kft. székhelyén:

2330 Dunaharaszti
Némedi út 51.

A konszolidált és egyedi beszámoló közzétételre kerül a Vajda Real Estate Kft. honlapján:

<https://vajdapapir.hu/>

e) Könyvvizsgálói díj

A Társaságnál a Sztv. 155. (2) bekezdése értelmében kötelező a könyvvizsgálat.

Társaság választott könyvvizsgálója:

Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
1132 Budapest, Váci út 20.
Név: Domoszlai Rita
007371

Az Sztv. 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által az éves beszámoló kötelező könyvvizsgálataért, egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, adótanácsadói szolgáltatásokért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. 2025-ben a könyvvizsgálat díja 52.000 EUR+ÁFA. Az éves beszámoló, illetve az anyavállalat összevont (konszolidált) éves beszámolója, a független könyvvizsgálói jelentéssel együtt a céginformációs szolgáltatnak elektronikusan megküldésre kerül.

f) Adózott eredmény felhasználásra vonatkozó javaslatok

A Társaság és az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap között létrejött befektetési megállapodás alapján az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap meghatározott összeg erejéig osztalékelsőbbbségi jogosultsággal rendelkezik. Ennek megfelelően az osztalékfizetés során az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap a szerződésben rögzített mértékig elsőbbséget élvez a nyereség felosztása tekintetében.

A Társaság vezetése a fordulónapon rendelkezésre álló, osztalékként kifizethető eredménytartalék terhére 2.147.090 ezer Ft összegű osztalék kifizetését javasolja. A javasolt osztalék összege nem haladja meg az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealapot megillető osztalékelsőbbbségi jogosultság felső határát, ezért a javasolt osztalék teljes összege az MFB Vállalati, Beruházási és Magántőkealap részére kerül kifizetésre.

A fenti osztalékelsőbbbségi jogosultság eredményeként a javasolt osztalék felosztása eltér a tulajdonosi részesedések arányában történő felosztástól.

g) Felügyelőbizottság:

A Társaságnál 2021.04.13-tól 3 tagú Felügyelőbizottság működik. Megbízási jogviszonyuk határozatlan időtartamú.

Felügyelőbizottság tagjai:

Fekete Ildikó (2310 Szigetszentmiklós, Nagy László utca 3/B.)

Kozma András (1021 Budapest, Budakeszi út 71.)

Tiziano Bianconcini (Via della Chiesa,4 – Marlia, 55014 Capannori (Lucca) - Italy

h) Saját tőke megfeleltetés

A saját tőke megfeleltetési táblában az adózott eredmény külön szerepel az eredménytartaléktól. Ezen kívül a Társaság IFRS pénzügyi kimutatásokban bemutatott saját tőke soraiban nincs más különbség a a számvitelről szóló törvény szerinti saját tőkéhez képest.

Saját tőke megfeleltetési tábla készítésének alapja

A magyar Számviteli törvény 114/B paragrafusa szerint az évközi pénzügyi kimutatás tartalmazza a magyar Számviteli törvény szerinti és a fent részletezett elkészítési elvek szerinti saját tőke közötti eltérés levezetését.

Az összeállítás során alkalmazott elvek szerinti saját tőke és a magyar Számviteli törvény szerinti saját tőke közötti eltérés levezetése az alábbi tőkeelemek 2024. december 31-i és 2025. december 31-i egyenlegeit tartalmazza:

Saját tőke

- Jegyzett tőke
- Tőketartalék
- Eredménytartalék
- Értékelési tartalék
- Adózott eredmény
- Lekötött tartalék

A saját tőke megfeleltetési tábla tartalmazza továbbá:

- a Cégbíróságon bejegyzett tőke és a fent leírt elkészítési elvek alapján meghatározott jegyzett tőke közötti eltérés levezetését;
- az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékokat, amely az utolsó, beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is tartalmazó eredménytartalék.

A saját tőke megfeleltetési táblában az adózott eredmény külön szerepel az eredménytartaléktól. Ezen kívül a Társaság IFRS pénzügyi kimutatásokban bemutatott saját tőke soraiban nincs más különbség a a számvitelről szóló törvény szerinti saját tőkéhez képest.

adatok ezer forintban

114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	6,000	6,000
Tartalékok	11,039,294	9,698,089
Tárgyévi nyereség/veszteség (-)	1,520,573	1,341,206
Saját tőke összesen	12,565,867	11,045,294
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) a) alapján	2025.12.31	2024.12.31
IFRS-ek szerinti saját tőke	12,565,867	11,045,294
IFRS-ben kötelezettségként kimutatott kapott pótbefizetés (+)	0	0
Fizetett pótbefizetés IFRS-ek szerinti eszköz értéke (-)	0	0
Jogszállás alapján tőketartalékba helyezendő pénzeszközök, átvett eszközök	0	0
Tőkeinstrumentumnak minősülő tőkeemelés miatt kimutatott követelés összeg	0	0
Saját tőke összesen	12,565,867	11,045,294
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) alapján	2025.12.31	2024.12.31
2000. évi C. törvény 114/B. § (4) b) szerinti jegyzett tőke	6,000	6,000
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentum	0	0
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	0	0
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	6,000	6,000
114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke	2025.12.31	2024.12.31
IFRS-ek szerinti jegyzett tőkéből a gazdálkodó rendelkezésére még nem bocsátott összeg	0	0
Jegyzett, de be nem fizetett tőke összesen	0	0
114/B. § (4) d) Tőketartalék		

A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának

6,251,598 6,251,598

Tőketartalék összesen

6,251,598 6,251,598

114/B. § (4) e) Eredménytartalék

IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)

969,739 528,534

IFRS-ben eszközként kimutatott fizetett pótbefizetés (-)

0 0

Fel nem használt fejlesztési tartalék (-)

-3,817,957 -2,917,957

Fel nem használt fejlesztési tartalék kapcsolódó, az IAS 12 alapján számított halasztott adója (+)

343,616 -262,616

Eredménytartalék összesen

-2,504,601 -2,652,039

114/B. § (4) f) Értékelési tartalék

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem halmozott összege (±)

0 0

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő egyéb átfogó jövedelem tárgyévi egyéb átfogó jövedelmet is tartalmazó összege (±)

0 0

Értékelési tartalék

0 0

114/B. § (4) g) Tárgyévi nyereség / veszteség

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség (-)

1,520,573 1,341,206

Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő megszűnt tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség

0 0

Tárgyévi nyereség/veszteség (-)	1,520,573	1,341,206
114/B. § (4) h) Lekötött tartalék		
IFRS-ben kötelezettségként kimutatott kapott pótbefizetés (+)	0	0
Fel nem használt fejlesztési tartalék (+)	3,817,957	2,917,957
Fel nem használt fejlesztési tartalék IAS12 alapján számított halasztott adója (-)	-343,616	-262,616
Lekötött tartalék összesen	3,474,341	2,655,341
114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése:		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	6,000	6,000
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	6,000	6,000
Eltérés	0	0
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		
Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó éves beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)	2,490,312	1,869,739
IAS 40 szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növelése miatt elszámolt, halmozott, nem realizált nyereség	0	0
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	2,490,312	1,869,739

i) Kimutatások jóváhagyása közzétételre

A pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásának napja: 2026.08.04

A közzétételt jóváhagyó: Vajda Attila

Vajda Attila
a vállalkozás képviselője