

SkyGreen Buildings Kft.

Vezetői összefoglaló - Féléves jelentés



I. A SkyGreen Buildings Kft. alapadatai

Általános áttekintés

SkyGreen Buildings Kft - Eiffel Square Building Kft. (2019. szeptember 18-ig)

A SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: „Társaság”) a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaság.

A Társaság cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-281782

A Társaság székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

A Társaság bemutatása

A New Multiplex Acquisition Kft-t 2016. májusában alapította a KGAL Beteiligungsverwaltungs GmbH. A Társaságot 2016. augusztusában a KGAL Beteiligungsverwaltungs GmbH értékesítette egy másik leányvállalatának, a New Multiplex Purchase Kft-nek.

A Társaság 2016. júniusban szerezte meg az Új Multiplex Kft. 100 százalékos üzletrészét, melynek tulajdonában egy irodaház állt.

2016. végén a tulajdonosi szerkezet átstrukturálása során az Új Multiplex Kft. beolvadt a New Multiplex Acquisition Kft-be, és 2017-től már Eiffel Square Building Kft. néven folytatja korábbi tevékenységét.

2018. december 21-én a Társaság 100 százalékos üzletrészét értékesítették a korábbi tulajdonosok, és a Társaság új kizárólagos tulajdonosa az Equilor Alapkezelő Zrt. által képviselt Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap lett.

2019. szeptemberétől a Társaság tulajdonosi döntést követően SkyGreen Buildings Kft. néven folytatja tevékenységét. A névváltoztatással egyidejűleg a Társaság székhelye is megváltozott.

A Társaság fő tevékenysége a tulajdonosváltást követően is a saját tulajdonú ingatlanok (irodaházak) üzemeltetése, hasznosítása, bérbeadása maradt.

A Társaság vezetése

A tulajdonosváltást, 2018. decemberét követően a Társaság korábbi ügyvezetői helyett először három, majd négy új ügyvezető került kinevezésre, akik együttes képviseléssel gyakorolják hatáskörüket.

II. A SkyGreen Buildings Kft. számszaki adatai

A Társaság főbb pénzügyi mutatói:

Főbb pénzügyi mutatók (ezer Ft-ban)	2020.12.31	2021.06.30	Változás (%)
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye *	12 262 865	2 389 075	19%
Adózott eredmény *	11 699 725	2 517 610	22%
Befektetett eszközök	54 400 549	54 522 895	100%
Forgóeszközök	34 435 098	32 861 627	95%
Saját tőke	45 419 998	48 750 165	107%
Mérlegfőösszeg	88 848 818	87 389 491	98%
* Előző év 2020.06.30-i adat			

III. 2021.01.01. – 2021.06.30. időszaki események bemutatása

A SkyGreen Kft. ingatlan portfóliója 2020. év végén összesen három irodaházból állt, melyek az i) Millenáris Classic Irodaház; ii) Váci Greens D irodaház; iii) Váci Greens E irodaház. A félév folyamán a portfólió összetétele részben megváltozott. 2021. március 05-én adásvételi szerződést írt alá a Társaság a Váci Greens D irodaház értékesítése tekintetében. Ezt követően 2021. április 09-én szerződést kötött a 1054 Budapest, Kálmán Imre utca 20. szám alatt található "A" kategóriás irodaház megvételére, a tranzakció zárására 2021. május 03-án került sor.

A Társaság 2021. június 07-én megvásárolta a QUARTZ Befektetési Alapkezelő ZRt. által képviselt Caracal Ingatlanfejlesztő Alap befektetési jegyeinek 68,58 %-át. A Caracal Alap mint a VGF Invest Kft. egyszemélyű tulajdonosa a VGF-en keresztül közvetve birtokolja a 1139 Budapest, Fiastyúk utca 4-8 szám alatt található, Bream Excelent minősítésű Váci Greens F elnevezésű irodaházat. A SkyGreen Kft. szándékában áll a Caracal Alap további 31,42 % részesedésének megvásárlása az év hátralévő részében.

A SkyGreen Kft. bérleti díj bevételei terv szerint alakultak. A Millenáris Classic és a Kálmán Imre 20. irodaházak kihasználtsága az időszak végén 100%-hoz közeli szinten volt. A Váci Greens E irodaház bérbeadottsága pedig elérte az 57 %-ot.

A Társaság 2020. február 19-én 100 millió EUR értékben hatéves futamidejű hitelkeret megállapodást kötött a Raiffeisen Bankkal. Az ingatlaneladásokhoz kapcsolódó kötelező tőketörlesztésből fakadóan a fennálló hitelállomány az időszak végére 12,164 millió EUR-ra csökkent.

A SkyGreen Kft. 2019 évben megvizsgálta annak a lehetőségét, hogy részt vegyen a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban. Ennek keretében a Társaság felkérésére a Scope Ratings GmbH 2019. szeptemberében elvégezte az előminősítést, majd a kötvénykibocsátáshoz kapcsolódóan 2020 decemberében felülvizsgálta a Társaság hitelminősítését, melynek eredményeképpen a Kibocsátó minősítését a befektetési kategóriát jelentő B+/stable, az elsőrendű, nem alárendelt, nem biztosított adósságához (kötvényekhez) rendelt minősítést a szintén befektetési kategóriát jelentő BB-minősítésen állapította meg

2020. decemberében a Társaság sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre, összesen 25,0 milliárd Ft névértékű kötvény forgalomba hozatalára került sor 105,0546 %-os átlagos eladási áron. 2021. februárjában további 7,0 milliárd Forint névértékű kötvény kibocsátására került sor, az átlagos eladási ár 103,9380 % volt.

IV. Üzleti környezet - 2021. évi tervek

A piaci környezetet leginkább a Covid-19 vírus okozta válsághelyzethez való alkalmazkodás jellemezte. A járvány harmadik hulláma ellenére az év második negyedére szinte minden európai országban visszatért a gazdasági növekedés – Magyarország az egyik legjobban teljesítő ország. Magyarország 17,7%-os gazdasági növekedést ért el éves összehasonlításban. A feldolgozóipar és az építőipari tevékenység egyértelműen kiemelkedik az erős éves növekedési rátával (40% és 18%), ami jelzi ezen ágazatok ellenálló képességét.

A jelenlegi várakozások alapján 2021-ben a GDP növekedése 7,4% lesz Magyarországon, ami az egyik legjelentősebb legerősebbek közé tartozik Európában. Mindazonáltal a gazdasági hangulat még mindig nagyon törekeny és erősen ki van téve a következő járványhullám pályájának - ahogyan azt más országokban is látjuk. (Ausztrália, Izrael), a romló járványhelyzet gyorsan visszavetheti a gazdasági növekedést / teljesítményt.

Az ingatlan piacon a tavalyi visszafogott aktivitást követően az első félév a márciusig érvényben lévő társadalmi és gazdasági korlátozások ellenére viszonylag erős befektetési aktivitást hozott. 2021 első félévében a tranzakciós volumen elérte az 562 millió eurót, ami összhangban van az elmúlt öt év átlagos első féléves volumenével. Az időszakban az elemzők 18 tranzakciót regisztráltak 31 millió eurós átlagos értékkel, ami nagyjából megfelel a járvány előtti évek átlagának, de lényegesen magasabb, mint 2020-ban.

Az előző évhez hasonlóan a befektetési volumen továbbra is az irodai eszközökre koncentrált. 2021 első félévében az irodai szektor dominanciája tovább nőtt, és a teljes befektetési volumen 89%-át tette ki.

A külföldi befektetők az év első felében mérsékelt aktivitást mutattak, sokakat visszatartottak az időszak nagy részében érvényben lévő utazási korlátozások. A helyi befektetők összességében 477 millió euró értékben bonyolítottak tranzakciókat, így részesedésük a teljes befektetési volumenből 85%-ra emelkedett az időszak során, szemben a 2020-as év 51%-ával.

Az irodai szektor nagyrészt visszanyerte a tavalyi árcsökkenést, amit a legutóbbi tranzakciók is alátámasztanak. Az irodák elsődleges hozamának referenciaértéke az év közepére 5,25%-os szintén stabilizálódott.

Az ismert, folyamatban lévő tranzakciók alapján az elemzők arra számítanak, hogy a teljes éves befektetési volumen 2021-ben 1,2-1,4 milliárd euró között lesz, ami a tavalyi visszaesés után korai fellendülést jelent. Az irodai szektor valószínűleg eléri vagy akár meg is haladja a pandémia előtti csúcsvolumenét. A közeljövőben valószínűleg a magyar tőke marad továbbra is a piac meghatározó ereje, bár a korlátozások feloldása óta folyamatban lévő és közelgő tranzakciók alapján arra lehet számítani, hogy a külföldi tőke beáramlása 2021 második felére és a jövő évre megélnékül.

A beruházások tekintetében a tavalyi év során végig tartó kínálati hullámot követően 2021 első félévében kevesebb új irodaterület került a Budapesti piacra. Az első félévben három új irodaházat adtak át, összesen 44 500 négyzetméterrel (Evosoft HQ, 22 000 négyzetméter; JA4 Offices, 2 700 négyzetméter; BudaPart City, 19 800 négyzetméter). Az új állomány az előbérleti kötelezettségvállalásokkal 65%-os átlagos kihasználtsággal került a piacra. Ez valamivel alacsonyabb, mint az elmúlt években jellemző szint.

Általánosságban elmondható, hogy a folyamatban lévő irodafejlesztések a COVID-19 vírus okozta bizonytalanságok ellenére folytatódtak, bár a késedelmek egyre gyakoribbak. Augusztusban kb. 73 400 négyzetméternyi irodaterület van építés alatt, amely várhatóan még 2021-ben elkészül. A teljes éves új kínálat volumene elemzői várakozások alapján 137 300 négyzetméter. A 2022-re várt új kínálat már most jelentős, 276 700 négyzetmétert tesz ki, mivel számos, eredetileg erre az évre tervezett projektet elhalasztottak.

A fejlesztési tevékenység régóta fennálló földrajzi koncentrációja 2020-ban a Váci folyosóról Dél-Buda irányába tolódott el, de a 2021 első félévi befejezések után az eloszlás kiegyenlítettebbé vált. Továbbra is a dél-budai részpiac ad otthont a legnagyobb folyamatban lévő építési volumennek, az egész városra vetítve 28%-kal, szorososan követi a Váci Folyosó 25%-kal és a Nem Közép-Pest 22%-kal.

A bérbeadás területén a kereslet-kínálat kiegyenlítődése 9,8 %-ra emelte az átlagos üresedési rátát Budapesten, ami még mindig történelmi mélypontra számít. Az "A" kategóriás irodai szegmensben jelentősen nőtt az átlagos üresedés, főként az újonnan érkező kínálat miatt, de még mindig itt volt a legalacsonyabb, 9,0% a második negyedévben (+1,4 százalékpont az első félévben; +3,6 százalékpont év/év). Eközben a "B+" szegmens volt az egyetlen, amely 9,2%-ra csökkentette üresedési rátáját (-2,1pp az első félévben; -0,3pp y/y). A gyengébb "B" kategóriájú szegmensben szintén nőtt az üresedés, és továbbra is elmaradt az állomány többi részétől, a második negyedévtől kezdve 13,4%-os átlagos rátával (+2,7pp az első félévben; +4,1pp y/y).

Az első félévben csak az észak-budai részpiacon nem változott az üresedési ráta, és így továbbra is ez a leginkább telített részpiac a városban, mindössze 4,4%-os üresedéssel. Három részpiacon csökkent az üresedési ráta az első félévben: Közép-Budán (-5,0 százalékpont), a periferián (-1,3 százalékpont) és a Váci folyosón (-1,1 százalékpont). Az előbbi esetében a meredek csökkenés háttérben a Krisztina körúton található, üresen álló, korábbi Magyar Telekom székház átminősítése állt, amelyet most már saját tulajdonú épületként tartanak nyilván, míg a másik két esetben az elaprózottabb és organikusabb területfelvétel volt az oka. Ezzel szemben jelentős növekedést regisztráltak a Nem-Közép-Pesten (+4,0pp), Dél-Budán (+3,6pp), a Belvárosban (+2,7pp) és Közép-Pesten (+2,3pp) - ennek nagy része a második generációs épületekben kialakuló üresedésnek tudható be.

A bérleti díjak 2021 első félévében nagyrészt stabilak maradtak, az átlagos bérleti díj szint továbbra is kb. 13,5 EUR/m² /hó. A második negyedévben az "A" kategóriájú ingatlanok átlagos bérleti díja 15,9 euró volt, míg a "B+" szegmensben 13,4 euróra csökkent. A gyengébb "B" kategóriás szegmensben az átlagos bérleti díj 11,3 EUR volt.

A Társaság az év második felében is folyamatosan monitorozza és elemzi a fővárosi irodapiac változásait, üzleti döntéseit ennek megfelelően alakítja ki. A Társaság üzleti célja 2021-ben a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrás optimális felhasználásával portfóliójának bővítése olyan alacsony kockázatú jövedelemtermelő irodaházak vásárlásával, amelyek a főváros kiemelt pontjain (például a Váci úti irodakorridor, Dél-Buda területén) helyezkednek el, továbbá megfelelnek a nemzetközi sztenderdeknek, jó minősítésekkel, korszerű tulajdonságokkal, magas bérbeadottsággal, illetve diverzifikált nemzetközi bérlői portfólióval rendelkeznek.

Ugyan a Társaság befektetési időhorizontja alapvetően 5-10 év, ez nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy jelentős profitot realizálva valamelyik irodaházát értékesítse. Amennyiben a portfólió valamelyik eleme értékesítésre kerül, a Társaság az előzőekben bemutatott üzleti célok mentén keres új, alacsony kockázatú befektetési lehetőséget.

A Társaság a javuló piaci folyamatokat kihasználva továbbra is 100%-os szinten kívánja tartani a portfólióban lévő irodaházak kihasználtságát, a bérleti szerződések hosszabbításánál pedig törekszik a bérleti díjak meglévő szintjének fenntartására.

V. Kockázati tényezők

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országkockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorol az üzleti környezetre. A makrogazdasági környezet esetleges kedvezőtlen alakulása negatívan hathat a Társaság eredményességére, és ezáltal működésének jövedelmezőségére.

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat (elsődlegesen a Társaság bérlői, potenciális bérlői vagyoni helyzetén keresztül) a koronavírus járvány (COVID-19), továbbá a járványra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

Ingatlanpiaci környezet: Annak ellenére, hogy az ingatlanbefektetéseket általában stabil befektetési formának tartják, az ingatlanok árai érzékenyen tudnak reagálni a politikai és gazdasági változásokra. Ennek megfelelően az ingatlanok árai mind rövid, mind hosszú távon ingadozhatnak, amely folyamatokat a hozamkörnyezet, az illetékek, adók, valamint a jogszabályi környezet folyamatos változása tovább erősítheti. A hazai ingatlanpiac árainak alakulására jelentős hatást gyakorolnak a külföldi befektetők, akiknek az aktivitása fokozottan érzékeny a hazai és nemzetközi piaci folyamatokra.

A 2020 elején kezdődött COVID-19 világjárványnak, a folyamatosan érkező új hullámoknak az ingatlanszektorra gyakorolt negatív hatását a különböző válságkezelési intézkedések miatt nem lehet egyelőre felmérni, az ebből eredő kockázatok is bizonytalan megítélésűek. A piaci környezet esetleges kedvezőtlen alakulása, a bérlők magatartása, az esetlegesen felmerülő fizetési nehézségek mind negatívan hathatnak.

A Társaság által észlelt kockázatok egyaránt az ingatlanbefektetésekre és az ingatlanpiacra jellemző kockázatokra vezethetők vissza. A legfontosabb, iparág-specifikus kockázatok a következők:

- Az ingatlanok bérbeadásából eredő kockázat
- Az ingatlanpiaci befektetésekből rejlő általános kockázat

Bérlői kockázat: A Társaság árbevételének domináns része ingatlan bérbeadásból származik. A bérbeadott terület ingatlanonként eltérő mértékben, de jellemzően kevés bérlő között oszlik meg. Ennélfogva a legnagyobb bérlőket tekintve kevés számú bérleti szerződés megszűnése is jelentős hatással lehet a Társaság jövőbeli árbevételére és eredményességére.

Bérlők nemfizetési kockázata: Közvetlen vagy közvetett módon az ingatlanok (irodaházak) bérbeadása során a Társaság kitett az ügyfelek (bérlők) nemfizetéséből származó kockázatnak. Amennyiben a Társaság valamelyik jelentős vevője (bérlője) nem vagy késedelmesen fizet, úgy az jelentős veszteséget okozhat a Társaság számára.

Bérbeadási (újra-bérbeadási) kockázat: A Társaság döntő részében határozott idejű bérleti szerződésekkel rendelkezik. A tapasztalatok szerint a bérlők jelentős része meghosszabbítja a bérleti szerződését, nem garantálható ugyanakkor, hogy a lejáratot követően a felek meg tudnak állapodni a szerződések meghosszabbításáról. A határozott idejű szerződések esetében sem zárható ki azonban, hogy azok nem várt, rendkívüli esetben a határozott idő lejáratá előtt megszűnnek (például rendkívüli felmondásra tekintettel).

Üzemeltetési, működésből eredő kockázatok: A Társaság gazdasági teljesítménye függ az egyes épületek megfelelő működésétől, amit számos tényező befolyásolhat, így többek között az alábbiak:

- általános és nem várt karbantartási vagy felújítási költségek;
- üzemzúnet vagy leállás az eszközök meghibásodása miatt;
- katasztrófa esetek (tűz, árvíz, földrengés, vihar és más természeti esemény, ideértve a járványok, vírusok megjelenését, vagy egyéb hasonló körülményeket);
- működési paraméterek változása;
- üzemeltetési költségek változása; illetve
- külső üzemeltetőktől való függőség.

A Társaság rendelkezik „all risk” jellegű vagyonszámításokkal, amelyek fedezetet nyújtanak az ilyen okokra visszavezethető károokra, valamint rendelkezik bérbeadási felelősségbiztosításokkal is. Nem kizárt azonban, hogy a káresemény részben vagy egészben kívül esik a biztosító által vállalt kockázati körön, így a kárt a biztosított Társaság – mint károsult, illetve károkozó – maga lesz köteles viselni.

Ingatlan portfólió diverzifikációjának hiánya: A Társaság ingatlan portfóliójának összetétele jelentősen megváltozott az elmúlt egy évben. A Társaság a Kötvényekből bevont források segítségével további ingatlanok akvizícióját tervezi, amely ingatlanok a Társaság portfóliójának összetételét jelentős mértékben átalakíthatják.

Általánosságban elmondható, hogy a Társaság ingatlan portfólióját kevés számú ingatlan alkotja, amelyek erre tekintettel egyenként nagy súllyal bírnak a portfólió összetételében. Emellett a Társaság portfóliója földrajzilag kevésbé diverzifikált és az ingatlanpiac iroda szegmensének nagy mértékben kitett.

Akvizíciók kockázata: A Társaság üzleti terveit ingatlanok akvizíciója útján kívánja megvalósítani. Bár az akvizíciók megvalósítását mindig alapos átvilágítás előzi meg, nem lehet kizárni, hogy az akvizíciókat követően olyan pénzügyi, jogi, műszaki vagy külső (így például járvány okozta hirtelengazdasági leállás) események következnek be, amelyek negatív hatással lehetnek a Társaság üzleti tevékenységére és eredményességére. Mindemellett fennáll annak a kockázata, hogy a Társaság a rendelkezésére álló és a kibocsátással szerzett forrást az aktuális piaci viszonyok tükrében csak alacsonyabb hozamszint mellett vagy egyáltalán nem képes befektetni, ami kihat a Társaság jövedelmezőségére.

Kockázatkezelési politika: A Társaság menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, illetve a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. Ennek során figyelembe veszi a vállalati értékteremtés bizonytalanságoknak való kitettségét, a célkitűzések megvalósításának sikerét befolyásoló tényezőket és az azt fenyegető veszélyeket, továbbá olyan váratlan események előfordulását, amelyek potenciális veszélyt jelenthetnek emberek, eszközök, a környezet vagy a vállalati hírnév szempontjából.

A Társaság a kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

VI. Kutatásfejlesztés

Kutatásfejlesztés

A Társaság a 2021. üzleti évben kutatást, kísérleti fejlesztést nem folytatott.

VII. Foglalkoztatáspolitiká

A Társaságnak 2021 első félévében 2 fő részmunkaidős szellemi alkalmazottja volt, az átlagos statisztikai állományi létszám 1. Az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos feladatok kiszervezésre kerülnek, a stratégiai döntéseket pedig a Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap mellett működő Befektetési Igazgatóság, illetve Operatív Bizottság hozza meg.

VIII. Környezetvédelem

A Kötvény kibocsátáshoz kapcsolódóan a Társaság 2020 novemberében kidolgozta Zöld Kötvény Rendszerét (Green Finance Framework). Erre tekintettel a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokat a Társaság olyan irodaházak akvizíciójának finanszírozására kívánja felhasználni, amelyek BREEAM Very Good vagy BREEAM Excellent vagy BREEAM Outstanding vagy LEED Gold vagy LEED Platinum minősítéssel rendelkeznek.

IX. Mérleg fordulónapját követő események

-

X. Záró Nyilatkozat

Kijelentjük, hogy a SkyGreen Buildings Kft. 2021. féléves eredményeit tartalmazó jelentés az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudásunk alapján készült, továbbá valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről.

Budapest, 2021. november 18.

Melis János István

Pillár Zsolt

Adószám: 25552188-2-41
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-09-281782

SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság

1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Éves beszámoló mérlege - "A"

A mérleg fordulónapja: 2021. június 30.

Budapest, 2021. október 27.

.....
A gazdálkodó
képviselője

P.h.

Adószám: 25552188-2-41

Cégjegyzék szám: 01-09-281782

Éves beszámoló mérlege - "A"

A mérleg fordulónapja: 2021. június 30.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
	ESZKÖZÖK (aktívák)		
A.	Befektetett eszközök	54 400 549	54 522 895
A.I.	Immateriális javak	0	0
A.I.1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
A.I.2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
A.I.3.	Vagyoni értékű jogok	0	0
A.I.4.	Szellemi termékek	0	0
A.I.5.	Üzleti vagy cégérték	0	0
A.I.6.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
A.I.7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	54 400 549	41 403 105
A.II.1.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	49 529 822	37 702 934
A.II.2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
A.II.3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	968	10 204
A.II.4.	Tenyészállatok	0	0
A.II.5.	Beruházások, felújítások	6 164	468 120
A.II.6.	Beruházásokra adott előlegek	0	34 000
A.II.7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	4 863 595	3 187 847
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	13 119 790
A.III.1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
A.III.2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
A.III.3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
A.III.4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
A.III.5.	Egyéb tartós részesedés	0	0
A.III.6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
A.III.7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
A.III.8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	13 119 790
A.III.9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
A.III.10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
B.	Forgóeszközök	34 435 098	32 861 627
B.I.	Készletek	0	0

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó képviselője

P.H.

Adószám: 25552188-2-41

Cégjegyzék szám: 01-09-281782

Éves beszámoló mérlege - "A"

A mérleg fordulónapja: 2021. június 30.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
B.I.1.	Anyagok	0	0
B.I.2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
B.I.3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
B.I.4.	Késztermékek	0	0
B.I.5.	Áruk	0	0
B.I.6.	Készletekre adott előlegek	0	0
B.II.	Követelések	4 136 774	1 564 497
B.II.1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	126 420	319 713
B.II.2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
B.II.3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
B.II.4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
B.II.5.	Váltókövetelések	0	0
B.II.6.	Egyéb követelések	4 010 354	1 244 784
B.II.7.	Követelések értékelési különbözete	0	0
B.II.8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
B.III.	Értékpapírok	0	0
B.III.1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
B.III.2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
B.III.3.	Egyéb részesedés	0	0
B.III.4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
B.III.5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
B.III.6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	30 298 324	31 297 130
B.IV.1.	Pénztár, csekkek	0	0
B.IV.2.	Bankbetétek	30 298 324	31 297 130
C.	Aktív időbeli elhatárolások	13 171	4 969
C.1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 202	0
C.2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 969	4 969
C.3.	Halasztott ráfordítások	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	88 848 818	87 389 491

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó képviselője

P.H.

Adószám: 25552188-2-41

Cégjegyzék szám: 01-09-281782

Éves beszámoló mérlege - "A"

A mérleg fordulónapja: 2021. június 30.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
	FORRÁSOK (passzívák)		
D.	Saját tőke	45 419 998	48 750 165
D.I.	Jegyzett tőke	12 000	12 645
D.I.a.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
D.III.	Tőketartalék	31 591 054	34 078 714
D.IV.	Eredménytartalék	-10 283 308	-1 046 651
D.V.	Lekötött tartalék	10 000 000	10 000 000
D.VI.	Értékelési tartalék	4 863 595	3 187 847
D.VI.1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	4 863 595	0
D.VI.2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	9 236 657	2 517 610
E.	Céltartalékok	0	0
E.1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
E.2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0
E.3.	Egyéb céltartalék	0	0
F.	Kötelezettségek	42 140 573	36 671 062
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
F.I.1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
F.I.2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
F.I.3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
F.I.4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	40 563 941	36 298 848
F.II.1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
F.II.2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
F.II.3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	25 000 000	32 015 824
F.II.4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	15 563 941	4 283 024
F.II.5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
F.II.6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
F.II.7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó képviselője

P.H.

Adószám: 25552188-2-41

Cégjegyzék szám: 01-09-281782

Éves beszámoló mérlege - "A"

A mérleg fordulónapja: 2021. június 30.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
F.II.8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
F.II.9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 576 632	372 214
F.III.1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
F.III.1.a.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
F.III.2.	Rövid lejáratú hitelek	0	0
F.III.3.	Vevőktől kapott előlegek	0	0
F.III.4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	310 656	61 589
F.III.5.	Váltótartozások	0	0
F.III.6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
F.III.7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
F.III.8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
F.III.9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 265 976	310 625
F.III.10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
F.III.11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 288 247	1 968 264
G.1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 268 696	1 502 795
G.2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 551	465 469
G.3.	Halasztott bevételek	0	0
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	88 848 818	87 389 491

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó képviselője

P.H.

Adószám: 25552188-2-41
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-09-281782

SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság

1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

**Éves beszámoló eredménykimutatása
(összköltség eljárással)**

Beszámolási időszak: 2021. január 01. - 2021. június 30.

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó
képviselője

P.h.

Adószám: 25552188-2-41

Cégjegyzék szám: 01-09-281782

Éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

Beszámolási időszak: 2021. január 01. - 2021. június 30.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 770 900	1 099 673
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02. sor)	1 770 900	1 099 673
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+-04. sor)	0	0
III.	Egyéb bevételek	32 369 617	18 450 573
III.a.	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
05.	Anyagköltség	130 218	64 168
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	801 012	409 285
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	555 830	205 252
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	1 662
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)	1 487 060	680 367
10.	Béreköltség	3 000	5 700
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0
12.	Bérfelrakások	387	802
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10-12. sorok)	3 387	6 502
VI.	Értékcsökkenési leírás	94 225	34 604
VII.	Egyéb ráfordítások	20 292 980	16 439 698
VII.a.	ebből: értékvesztés	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII. sor)	12 262 865	2 389 075
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
13.a.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
14.a.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
15.a.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	48 965	1 357
16.a.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	48 944	0

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó képviselője

P.H.

Adószám: 25552188-2-41

Cégjegyzék szám: 01-09-281782

Éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

Beszámolási időszak: 2021. január 01. - 2021. június 30.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 291 616	81 011
17.a.	ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17. sor)	1 340 581	82 368
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
18.a.	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
19.a.	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	378 855	116 490
20.a.	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	123 883	0
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 524 866	-162 657
22.a.	ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+-20+21+22.sor)	1 903 721	-46 167
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)	-563 140	128 535
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B. sor)	11 699 725	2 517 610
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	11 699 725	2 517 610

Budapest, 2021. október 27.

A gazdálkodó képviselője

P.H.