

## **KÉSZ Holding Zrt.**

### **Vezetői jelentés**

#### **1. A Vállalkozás bemutatása, a jelentés keretei**

A KÉSZ Holding Zrt. (székhely: 6000 Kecskemét, Izsáki út 6.; cégjegyzékszám:03-10-100376; továbbiakban Társaság/Kibocsátó/KÉSZ Csoport) az elmúlt időszakban két alkalommal bocsátott ki vállalati kötvényeket, 2021.06.15-én 22.000.000.000 HUF névértékben – „KÉSZ 2031 Kötvény”, majd 2021.11.17-én 11.000.000.000 HUF névértéken – „KÉSZ 2031 II. Kötvény”. Ezek Budapesti Értéktőzsde által működtetett multilaterális kereskedési rendszerbe (továbbiakban: XBond) történő bevezetése 2021.09.15-én, illetve 2022.02.15-én valósult meg, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát köti össze megkülönböztetés-mentes módon, szerződést eredményezve. A Társaság fentebb megnevezett vállalati kötvényeit bemutató Információs Dokumentumaiban, az XBond mindenkor hatályos általános üzletszabályzatának megfelelően vállalta, hogy éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint, a KÉSZ 2031, valamint a KÉSZ 2031 II. kötvény forgalomban tartási időszaka alatt. A Társaság éves jelentése a Tpt., a miniszteri rendelet és az XBond mindenkor hatályos üzletszabályzatának előírásai alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

Az éves jelentésben a KÉSZ Holding Zrt. 2022.12.31-i fordulónap szerinti auditált konszolidált beszámolójának mérleg- és eredményadatai kerülnek közzétételre.

#### **2. A KÉSZ Csoport tevékenysége, iparági környezete**

A KÉSZ Csoport a 2022-es évben ünnepelte alapításának 40. születésnapját. A KÉSZ Csoport - 2500 fő munkavállalóval - fő tevékenységét tekintve Magyarország egyik meghatározó építőipari és technológiai szereplője, mely jelentős nemzetközi befektetésekkel, valamint ingatlanmenedzsment és energetikai tevékenységgel bővítette portfólióját az elmúlt években. A KÉSZ Csoport holding struktúrába szerveződött, melynek élén a Kibocsátó KÉSZ Holding Zrt. áll.

A KÉSZ Csoport nemzetközi terjeszkedése 2001-ben kezdődött, napjainkban 5 európai országban van jelen. A KÉSZ Csoport jelenlegi tevékenységét két területre lehet osztani, a **Mérnöki tevékenység és technológia divízióra**, mely a vállalatcsoport építőipari szolgáltatásait foglalja magába, valamint az **Üzleti Megoldások** szolgáltatásaira, mely magába tömöríti mindazon gazdasági, adminisztratív, bérbeadási feladatokat, melyek egyrészt a cégcsoport működését támogatják, másrészt a KÉSZ Csoporttól független vállalkozások számára kínálnak ingatlanüzemeltetési, üzletviteli és kereskedelmi szolgáltatásokat.

A Kibocsátó elmúlt 5 éves pénzügyi teljesítménye fejlődő, stabil és növekedő képet mutat. A stabil megrendelésállománynak több, mint 90%-a magánszektori rendeléseket takar, így a KÉSZ Csoportot kevésbé érinti az építőipari szektor visszaesése, amely elsősorban a közszféra

rendeléseinek csökkenéséből következik. Ebből adódóan a Kibocsátó várhatóan a jövőben is képes növelni árbevételét és eredményességét.

Az elmúlt 5 évben az építőipar dinamikus növekedése volt jellemző, a szerződések értéke a 2016-os 1 760 milliárd Ft-os összegről jelentős növekedéssel 6 874 milliárd Ft-ra emelkedett a 2022 végére.

Az építőipari termelés ugyanakkor 2022 2. félévében csökkenő tendenciát mutatott, a folyó áras hó végi szerződéses értékek rendre magasabbak, mint 2021-es év azonos időszakában. Az egész építőipari szektoron belül az épületek építése (mely szegmensben a KÉSZ Csoport is működik) kisebb visszaesést szenvedett el. 2022 végén az új szerződések volumene 35,9%-kal elmaradt a 2021-es évhez képest, ezen belül az épületek építésére vonatkozó szerződések volumene csupán 4,5%-kal, az építőmérnöki szerződések volumene viszont 59,3%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest.

A KÉSZ Csoport legfőbb piaci versenytársai a magyarországi építőipari ágazat nagyvállalatai, melyek hosszú múltra visszatekintően vannak jelen a piacon. A legnagyobb cégek (pl. Duna Aszfalt, Strabag) főként infrastruktúra-építő vállalatok, ugyanakkor elsősorban magasépítéssel és technológiai szereléssel foglalkozó KÉSZ Csoport a többi magyar építőipari vállalattal szemben széles portfóliójának és üzleti tevékenységének köszönhetően az építőipari tevékenységek és kapacitások nagy hányadát lefedi. A magasépítési piacon a legfőbb versenytársak a Market Építő Zrt., ZÁÉV Zrt., Magyar Építő Zrt. és a WEST HUNGÁRIA BAU Kft.

### **3. A KÉSZ Csoport ágazatai, stratégiája**

A KÉSZ Csoport a magyarországi építőipar meghatározó szereplői közül a legszélesebb portfólióval rendelkező vállalatcsoport. Sikeres nemzetközi terjeszkedése, piaci függetlensége és ágazatformáló szerepe kiemeli a hazai versenytársak köréből.

Széles szolgáltatási portfóliójának és saját erőforrásainak köszönhetően a KÉSZ Csoport komplex módon képes választ adni a felmerülő építőipari és gazdasági szolgáltatási igényekre, nemcsak Magyarországon, hanem a nemzetközi piacokon is. A tervezéstől, a kivitelezésen át, az üzemeltetésen keresztül minden olyan kapcsolódó feladatot elvégez a KÉSZ Csoport, melyre a jelen és a jövő piaci megrendelőjének szüksége van.

A KÉSZ Csoport Mérnöki tevékenység és technológia divíziója magába foglalja a vállalatcsoport legfőbb mérnöki tevékenységeit, az épületek tervezésén, kivitelezésén át egészen az acélszerkezetek, hajók és a vasbeton szerkezetek szereléséig, gyártásáig. A vállalat sokszínűségét nem csupán a változatos referenciák, de az innovatív megoldások és a folyamatos megújulási képesség is igazolja.

#### **Mérnöki tevékenység és technológia divízió ágazatai:**

- Generálkivitelezés
- Acélszerkezet gyártás
- Épületszerkezeti megoldások
- Villamosipari kivitelezés
- Ipari Technológiák

- Tervezés
- Vízépítés
- KÉSZ International

#### **Üzleti megoldások divízió ágazatai:**

- Flottamenedzsment
- Ingatlanmenedzsment
- Szálláshely és vendéglátás
- Központi szolgáltatások
- Energetika

#### **4. A KÉSZ Csoport működése és legfontosabb üzleti eseményei 2022-es évben**

A 2022. februárjában kiélesedett orosz-ukrán konfliktushelyzet hatására a KÉSZ Csoport oroszországi operációját teljeskörűen lezárta, a Kibocsátónak nincs orosz érdekeltségű tagvállalata, míg az ukrán tagvállalatok mentesültek a konszolidáció alól. Mind az orosz, mind az ukrán érdekeltségekben nyilvántartott üzletrészek, valamint az orosz és ukrán tagvállalatokkal szembeni követelések teljeskörűen értékvesztésre kerültek az előző üzleti évben. Ennek ellenére a KÉSZ Csoport tőke-, jövedelmi, és likviditási helyzete stabil maradt, sőt továbbra is javulni tudott.

A KÉSZ Csoport ügyfélkapcsolata a Sberbankkal 2022 augusztusig teljes körű elszámolás mellett lezárult. A Felek az összes hitelt, garanciakeretet és treasury-keretet lezárták, a kapcsolódó biztosítékokat felszabadították. A KÉSZ Csoportnak a Sberbankkal való minden üzleti kapcsolat megszűnt.

A Kibocsátó 2022. márciusában 90%-os tulajdonrészt szerzett a Frontal Holding Befektető Zrt-ben.

A Scope Ratings GmbH 2022.06.17-én megerősítette a KÉSZ Csoport leányvállalatának, a Greenergy Holding Vagyonkezelő Zrt-nek a B+ kibocsátói hitelminősítését, kibocsátott kötvénye tekintetében pedig a BB besorolást, a következő év tekintetében pozitív kilátást prognosztizálva.

A Scope Hamburg GmbH 2022.09.30-án megerősítette a KÉSZ Csoport kibocsátott értékpapírjai tekintetében a BB minősítést, a Társaság kibocsátói besorolását pedig BB/Stable-ről BB-/Stable-re minősítette a negatív makroökonómiai kilátások és világpiacon várakozások figyelembevételével.

A KÉSZ Holding Zrt. 2022-ben tendert folytatott a könyvvizsgálati tevékenység elvégzése tekintetében, melynek eredményeként 2022-től a Társaság új könyvvizsgálója a Grant Thornton Audit Kft.

A KÉSZ Csoport egyik kiemelt célja a nemzetközi jelenlét növelése a diverzifikáció növelése érdekében. Így a Társaság Romániában, Szerbiában, valamint Németországban készül ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására, melynek szükséges előkészületei a 2021-ben történt telekvásárlásokat (Romániában, Szerbiában) követően 2022-ben is folytatódtak.

A nemzetközi diverzifikáció növelése mellett a KÉSZ Csoport egy jelentős hazai ingatlanfejlesztéssel is bővíti beruházási portfólióját. A 2022-es előkészületeket követően a G25 projekt keretein belül a Társaság egy szegedi, „A” kategóriás, kiemelt lokációval rendelkező zöld minősítésű irodaházat tervez megvalósítani.

Jelentős összegű kivitelezési szerződést kötöttek a cégcsoport tagvállalatai olyan jelentős megrendelőkkel, mint a LEGO, Mercedes, BMW. Továbbá a Cégcsoport 2022-es projektjei közül kiemelkedő volument képvisel többek között a Mercedes Rohbauhalle, a BMW, a LEGO, a Port Hotel, illetve az Irinyi laktanya.

A háború kitörésének, valamint az infláció hatásait a KÉSZ Csoport stratégiai szinten kezeli mind beszerzési, szerződéskötési, valamint elszámolási oldalon egyaránt. A Társaság ezzel továbbra is garantálni tudja stabil működését, növekvő eredményességét (ennek megerősítéseként a 2023-as Scope hitelminősítés, mely szerint a Társaság pénzügyi kockázati profilja még erősebb, mint korábban).

A KÉSZ Holding Zrt. 15%-os tulajdonában álló Eurochips Kft. 2021-ben felszámolási eljárás alá került. A felszámolás során várhatóan a pénzügyi kötelezettségeinek eleget tud tenni, ezáltal a jogi és pénzügyi kockázat minimális a felszámolás tekintetében. A felszámolási eljárás folyamatban van.

## **5. Kitekintő – A Társaság 2022-es éves jelentésének közzétételéig megtörtént, 2023-as üzleti évet érintő jelentős események**

A Scope Hamburg GmbH megvásárlásával a **Scope Ratings GmbH** egy új, teljeskörű hitelminősítési folyamat lezárását követően, **2023.03.30-i** hivatalos döntése szerint **megerősítette a KÉSZ Holding Zrt. korábbi hitelminősítését.** Ezzel a KÉSZ Csoport továbbra is a magyar építőipar legerősebb kategóriájában van jelen.

- Kibocsátott „KÉSZ 2031 Kötvény”, illetve „KÉSZ 2031 II. Kötvény” vállalati kötvényei tekintetében a BB besorolást;
- Kibocsátói minősítése tekintetében pedig szintén megerősítette a BB- Stable szintű besorolást.

## 6. A KÉSZ Holding Zrt. 2022.12.31. fordulónapi konszolidált beszámolójának mérlege és eredménykimutatása

Összevont (konszolidált) EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat				
Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2022.12.31
a.	b.	c.	d.	e.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	166 605 771	0	203 715 852
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	652 694	0	8 243 408
III.	Egyéb bevételek	13 346 536		5 819 599
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	135 668 053	0	174 854 037
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	14 036 467	0	19 772 673
VI.	Értécsökkenési leírás	3 145 026		3 389 711
VII.	Egyéb ráfordítások	14 184 706		10 015 629
VII/A	Adósság konszolidáció miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0		0
A.	Üzemi (Üzleti) tevékenység eredménye (I.±II.+III.+III/A-IV.-V-VI.-VII.-VII/A.)	13 570 749	0	9 746 809
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	-1 945 329	0	1 808 859
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	11 625 420	0	11 555 668
X.	Adófizetési kötelezettség	1 912 294		2 397 942
X/A	Konszolidációból adódó (számított) társasági adókülönbözet	54 669		49 076
D.	Adózott eredmény (+C.-X.)	9 658 457	0	9 108 650
D/A	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	970 970		3 145 317
D/B	Korrigált adózott eredmény (D±D/A.)	8 687 487	0	5 963 333

Az Értékesítés nettó árbevétele jelentős, 122%-os növekedést mutat a 2021-es év végi állapothoz képest, a 2022-es beszámoló szerint az értékesítés meghaladta a 200 milliárd forintot.

Az Üzemi tevékenység nyeresége 9,7 milliárd forint.

A konszolidált Adózás előtti eredmény tárgyévi 11 milliárd forintot meghaladó értéke közel azonos az előző évi adózás előtti eredménnyel, a csökkenés mértéke kevesebb, mint 1%.

A külső tagok eredményrészesedését is figyelembe véve a 2022.12.31-i Korrigált adózott eredmény közel 6 milliárd forint.

Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat				
Eszközök (aktívák)				
Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2022.12.31
a.	b.	c.	d.	e.
A.	Befektetett eszközök	51 385 546	0	68 980 183
I.	Immateriális javak	1 498 920	0	1 532 130
II.	Tárgyi eszközök	36 178 925	0	49 457 503
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	13 707 701	0	17 990 550
B.	Forgóeszközök	101 357 521	0	99 416 409
I.	Készletek	6 338 186	0	12 468 377
II.	Követelések	48 641 751	0	60 490 980
III.	Értékpapírok	697 685	0	609 039
IV.	Pénzeszközök	45 679 899	0	25 848 013
C.	Aktív időbeli elhatárolások	11 496 268	0	33 429 236
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	164 239 335	0	201 825 828

A Befektetett eszközök értéke a konszolidált beszámoló adatok alapján 34,2%-kal növekedett az előző év végi érték bázisán.

A Forgóeszközökön belül a Készletek állománya közel a duplájára, a Követelések mintegy 24%-kal növekedtek az előző év végi állományhoz képest. A Pénzeszközök soron 43,4%-os csökkenés figyelhető meg a 2021 év végi állományhoz képest, melynek oka a Növekedési kötvényprogram forrásának eredeti célnak megfelelő felhasználása.

Az Aktív időbeli elhatárolások összege 21,9 milliárd forinttal, közel háromszorosára emelkedett a 2021 év végi adatokhoz képest.

Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat				
Források (passzívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2022.12.31
a.	b.	c.	d.	e.
D.	Saját tőke	39 401 771	0	52 042 707
I.	Jegyzett tőke	6 198 930		7 998 930
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	0		0
IV.	Eredménytartalék	9 565 519		7 044 058
V.	Lekötött tartalék	430 921		361 170
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Korrigált adózott eredmény	8 687 487	0	5 963 333
VIII.	Leányvállalati saját tőke változás (+)	13 438 117		24 026 889
IX.	Konszolidáció miatti változások (±)	0	0	667 242
X.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	1 080 797		5 981 085
E.	Céltartalékok	5 291 442	0	6 836 744
F.	Kötelezettségek	96 467 229	0	120 632 160
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	1 795 616	0	3 568 562
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	51 129 458	0	49 340 996
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	43 542 155	0	67 722 602
G.	Passzív időbeli elhatárolások	23 078 893	0	22 314 217
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>164 239 335</b>	<b>0</b>	<b>201 825 828</b>

A Saját tőke növekedése 32% az előző év végi összeg bázisán.

A Céltartalékok soron a 2021-es év végi adatokhoz képest mintegy 29%-os a növekedés látható a 2022. év végi beszámoló adatok alapján. A növekedés elsődleges oka a konszolidációba bekerülő tagvállalatok várható kötelezettségeire képzett tartalék.

A Kötelezettségek növekedése 24 milliárd forint, ami több mint 25%-os növekedést mutat az előző év végi állomány bázisán.

A Rövid lejáratú kötelezettségek mintegy 55,5%-kal növekedtek az előző év végi állapothoz képest.

A Passzív időbeli elhatárolások összege 0,7 milliárd forinttal, azaz 3,3%-kal csökkent az előző év végi állapothoz képest.

A KÉSZ Holding Zrt. konszolidált mérlegfőösszege 37,5 milliárd forinttal, közel 23%-kal nőtt az előző évi konszolidált mérlegfőösszeghez képest.



A **KÉSZ Holding Zrt.** (székhelye: 6000 Kecskemét, Izsáki út 6.; cégjegyzék száma: 03-10-100376, adószáma 13845313-2-03., cégjegyzésre jogosult képviselő(k) neve, beosztása: Moisko János, cégvezető, a továbbiakban: „Kibocsátó”) ezúton nyilatkozik a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól a **tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.)**, illetve a vonatkozó **24/2008. PM rendelet** 1. számú melléklete szerint az alábbiakról:

- a 2022-es gazdasági évről az alkalmazható számviteli előírások alapján, valamint a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről;
- a Vezetői jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket;
- a Konszolidált éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta. Az auditált verziót Kibocsátó a szükséges közzétételi helyeken ([kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu), [www.bet.hu](http://www.bet.hu), és a Kibocsátó mindenkor honlapja, mely jelenleg: [www.kesz.hu](http://www.kesz.hu)) publikálta a Vezetői jelentés, illetve jelen Felelősségvállaló nyilatkozat mellett.

Budapest, 2023.04.28.

---

Moisko János  
*Cégvezető*  
**KÉSZ Holding Zrt.**  
*Kibocsátó*