

## KÉSZ Holding Zrt. 2021. évi féléves jelentés

### Vezetőségi jelentés

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

A KÉSZ Holding Zrt. (székhelye: 6000 Kecskemét, Izsáki út 6.; cégjegyzékszám: Cg. 03 10 100376) (továbbiakban Társaság; Kibocsátó; KÉSZ Csoport) 2021.06.15.-én 22.000.000.000 Mrd HUF névértékben bocsátott ki vállalati kötvényeket, melyeket 2021.09.15. napján bevezetett a Budapesti Értéktőzsde által működtetett multilaterális kereskedési rendszerbe (továbbiakban: XBond), amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát köti össze megkülönböztetés-mentes módon, szerződést eredményezve. A Társaság KÉSZ2031 elnevezésű kötvényeit bemutató Információs Dokumentumban, 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 KÉSZ2031 kötvény forgalomban tartási időszaka alatt. A Társaság féléves jelentése a Tpt., a miniszteri rendelet és az XBond mindenkor hatályos üzletszabályzatának előírásai alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A féléves jelentésben közzétett 2021.06.30-i fordulónapra készített konszolidált eredménykimutatás és mérleg a Társaság könyvvizsgálója által nem került auditálásra.

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

A KÉSZ Csoport csaknem 40 éve alakult, mára Magyarország meghatározó építőipari vállalatcsoportjává vált, amely külföldi leányvállalataival együtt közel 2000 fő munkavállalóval végzi építőipari szolgáltatási tevékenységét a tervezéstől, a kivitelezésen át, az üzemeltetésig. A KÉSZ Csoport holding struktúrába szerveződött, melynek élén a Kibocsátó KÉSZ Holding Zrt. áll.

A KÉSZ Csoport nemzetközi terjeszkedése 2001-ben kezdődött, azóta 7 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 KÉSZ Holding Zrt. konszolidált adatai szerint a befektetett eszközeinek állománya könyv szerinti értéken 47 427 millió Ft, míg a forgóeszközeinek állománya könyv szerinti értéken 59 470 millió Ft, konszolidált árbevétele 117 216 millió Ft, adózott eredménye pedig 4 328 millió Ft volt a 2020-as üzleti év zárásakor.

A Kibocsátó elmúlt 5 éves pénzügyi teljesítménye stabil és növekedő képet mutat. A kedvező piaci prognózisokból és az előzetes vevői igények mennyiségéből és volumenéből 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 értékről jelentős növekedéssel 3 629 milliárd Ft-ra emelkedett a 2020 -as év végére.

Az építőipari termelés volumene 18,4%-kal nőtt 2021 januárjára, az előző évi COVID-19 járvány okozta mélypont óta, amellyel megközelítette a válság előtti szintet. Ugyanakkor 2020-ban a szektorra 7,4%-os az előző évhez képest mért termelői áremelkedés volt jellemző. Az építőipar szegmensein belül az épületek építésében 7,1, az egyéb építmények építése vonatkozásában 7,2%-kal nőttek az árak a 2019-hez mérten. Az építőipari alapanyagok és szolgáltatások ilyen arányú áremelkedése jelentős kockázatot jelent általánosságban a szektor szereplőinek.

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 a 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 legfőbb versenytársak a Market Építő Zrt., ZÁÉV Zrt., Magyar Építő Zrt. és a WEST HUNGÁRIA BAU Kft.

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

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 2020-ban a konszolidált beszámoló adatai alapján 117 milliárd forint bevételt realizált. A bevételek nagy része a Mérnöki tevékenység és technológia divízióhoz köthető. 2020-ban mintegy 100 milliárd forint bevételt produkált ez a terület. A bevételek fennmaradó részét pedig az Üzleti megoldások divízió adta.

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 2021 első félévében**

A KÉSZ Holding Zrt. 2021.06.15.-én 22.000.000.000 Ft névértékben bocsátott ki vállalati kötvényeket a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramjának keretében.

A KÉSZ Holding Zrt. érdekeltségi körébe tartozó Greenergy Holding Vagyonkezelő Zrt. 2021.09.17. napján sikeres kötvény aukciót tartott, melynek során 5.700.000.000 Ft névértékben bocsátott ki vállalati kötvényeket a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramjának keretében. Ugyan az ügylet nem a 2021. év első felét érinti, de volumenét és időzítését figyelembe véve szükséges megemlíteni.

2021 első félévében a KÉSZ Csoport a külföldi tevékenysége fejlesztéséhez három pályázaton is elnyert 50%-os támogatási intenzitású forrást. A vissza nem térítendő támogatások összege közel 1,5 Mrd Ft, mellyel a szerbiai, romániai és ukrainai leányvállalatok gazdasági tevékenységét céltzott fejleszteni.

A KÉSZ Csoportba tartozó Szent Adorján Kft. ingatlan és ingó vagyonának értékesítése a kötvény minősítéshez elkészített üzleti tervben 2023-as évre volt betervezve, azonban a Szent Adorján Kft. mint eladó és a Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága, mint vevő között 2021. május 27. napon létrejött a Tiszalök külterület, 0415/9/A helyrajzi számon nyilvántartott Büntetés Végrehajtási Intézet (csak épület) tárgyában az adásvételi szerződés. A vevő az adásvételi szerződésben rögzítettekkel összhangban 2021. július 2. napon fizette meg a vételárat az eladó részére. Az illetékes földhivatal közbenjárásával az ingatlan nyilvántartásban a tulajdonjog bejegyzés 2021. július 6. napon megtörtént. Felek az eredeti bérleti és üzemeltetési-szolgáltatási szerződés megfelelő szakaszát közös megállapodás alapján módosították, mely által az üzemeltetési-szolgáltatási feladatok 2021. május 27. napi módosítás alapján 2021. december 31. napig tartanak. Az ingóságok (gépek, berendezések, felszerelések, járművek) egyelőre a Szent Adorján Kft. tulajdonában maradtak, melyek értékesítésére 2021. december 31. napig kerül sor. A tranzakció teljeskörű lezárása a fentieknek megfelelően 2021. december 31. napra várható.

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

A KÉSZ Holding Zrt. fejlődése a COVID19 megjelenésének ellenére is dinamikus, konszolidált árbevétele 2019-ről 2020-ra 20%-kal, üzleti tervei szerint 2020-ról 2021-re mintegy 30%-kal növekednek várhatóan, a jövedelmezőségi mutatók javulása mellett.

A KÉSZ Holding Zrt. későbbiekben bemutatott féléves konszolidált beszámolója alapján a KÉSZ Csoport árbevétele már az első félévben meghaladta a 70 Mrd Ft-ot, 5 Mrd Ft feletti üzemi eredmény mellett, 4,25 Mrd Ft adózás előtti eredményt termelt. A beszámoló mérleg adatai alapján a KÉSZ Holding Zrt. konszolidált mérlegfőösszege meghaladja a 144 Mrd Ft-ot.

A KÉSZ Csoport 2021. évi várható, előrejelzett eredménye meghaladja a 2021. évi üzleti tervekben szereplő elvárásokat. Ezen hatást egyik oldalról az üzleti tevékenység tervezettnél nagyobb árbevétele és eredményesebb működése, másik oldalról egyszeri üzleti eredmények biztosítják. A menedzsment előrehaladott tárgyalásokat folytat további hosszú távú befektetéseknek értékesítése tekintetében, melyek sikeres lezárása esetén tovább növekedhet a KÉSZ Csoport 2021. évi üzleti eredménye.

A Társaság akvizíciós céljainak elérése érdekében kötelező érvényű vételi ajánlatot tett a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett Megakrán Nyrt. kisebbségi, 20%-ot meg nem haladó részvénytársaságának megszerzésének céljával. Több a KÉSZ Csoporton kívüli Megrendelő részére is élő ajánlattal rendelkeznek a Társaság leányvállalati logisztikai csarnokok és bemutató szalonok fejlesztésére és hosszú távú üzemeltetésére, melyek értékelése várhatóan 2021. év második félévében történik meg az Ajánlatkérők által.

## 5. A KÉSZ Holding Zrt 2021.06.30-i fordulónapra készített konszolidált, nem auditált beszámolójának mérlege és eredménykimutatása

Összevont (konszolidált) EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző félév	Előző év	Tárgyév
		2020.06.30	2020.12.31	2021.06.30
a.	b.	c.	d.	e.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	55 810 831	117 216 152	70 036 042
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	754 347	-2 855 090	501 728
III.	Egyéb bevételek	1 639 101	5 870 863	1 458 851
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	47 578 554	92 482 960	55 588 979
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	5 176 316	11 688 761	6 388 916
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 302 429	2 899 680	1 515 802
VII.	Egyéb ráfordítások	2 295 780	7 940 298	3 167 234
A.	Üzemi (Üzleti) tevékenység eredménye (I.±II.+III.+III/A-IV.-V-VI.-VII.-VII/A.)	1 851 200	5 220 226	5 335 690
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	-118 054	-178 412	-1 086 437
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	1 733 146	5 041 814	4 249 253
X.	Adófizetési kötelezettség	16 382	662 091	617 457
N/A	Konszolidációból adódó (számított) társasági adókülönbözet	0	52 068	0
D.	Adózott eredmény (+C.-X.)	1 716 764	4 327 655	3 631 796
D/A	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	-55 547	260 378	642 778
D/B	Korrigált adózott eredmény (D.±D/A.)	1 772 311	4 067 277	2 989 018

Az Értékesítés nettó árbevétele meghaladta a 70 milliárd forintot, ami az előző év hasonló időszakának 125%-a.

Az Üzemi tevékenység eredménye meghaladja a 2020.év végi összeget.

Az Adózás előtti eredmény eléri a 2020. év végi eredmény 84%-át.

A külső tagok eredményrészeseledését is figyelembe véve a 2021.06.30-i Korrigált adózott eredmény eléri a 2020.évi eredmény 73%-át.

**Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat**

Eszközök (aktívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző félév 2020.06.30	Előző év 2020.12.31	Tárgyév 2021.06.30
a.	b.	c.	d.	e.
A.	Befektetett eszközök	40 641 531	47 426 592	47 429 553
I.	Immateriális javak	1 097 631	1 165 192	1 145 401
II.	Tárgyi eszközök	32 441 488	37 888 927	37 753 602
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	7 102 412	8 372 473	8 530 550
B.	Forgóeszközök	61 343 084	59 469 521	82 874 314
I.	Készletek	10 845 003	3 700 934	4 264 287
II.	Követelések	30 264 537	42 358 357	39 123 509
III.	Értékpapírok	262 017	570 404	563 781
IV.	Pénzeszközök	19 971 527	12 839 826	38 922 737
C.	Aktív időbeli elhatárolások	6 357 686	20 296 905	14 102 492
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>108 342 301</b>	<b>127 193 018</b>	<b>144 406 359</b>

A Befektetett eszközök értéke a 2020.év végi állapotot tükrözi.

A Forgóeszközökön belül a Készletek 15%-kal növekedtek, a Követelések mintegy 8%-kal csökkentek az előző év végi állományhoz képest. A Pénzeszközök összege elsősorban 2021.06.15-i Növekedési Kötvényprogram kibocsátásának 22,3 milliárd forintos összegével növekszik.

Az Aktív időbeli elhatárolások összege mintegy 6 milliárd forinttal csökkent az év végéhez képest.

**Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat**

Források (passzívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző félév 2020.06.30	Előző év 2020.12.31	Tárgyév 2021.06.30
a.	b.	c.	d.	e.
D.	Saját tőke	28 375 544	31 109 500	33 250 797
I.	Jegyzett tőke	6 198 930	6 198 930	6 198 930
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
III.	Tőketartalék	0	0	0
IV.	Eredménytartalék	9 903 638	9 893 546	11 357 349
V.	Lekötött tartalék	439 069	449 161	440 041
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Korrigált adózott eredmény	1 772 311	4 067 277	2 989 018
VIII.	Leányvállalati saját tőke változás (+)	9 539 125	9 012 685	11 188 712
IX.	Konszolidáció miatti változások (±)	0	0	0
X.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	522 471	1 487 901	1 076 747
E.	Céltartalékok	1 475 265	3 121 117	3 291 140
F.	Kötelezettségek	63 624 919	64 453 610	84 927 482
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	1 166 997	1 232 234	1 183 489
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	16 831 089	16 979 905	39 553 860
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	45 626 833	46 241 471	44 190 133
G.	Passzív időbeli elhatárolások	14 866 573	28 508 791	22 936 940
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>108 342 301</b>	<b>127 193 018</b>	<b>144 406 359</b>

A Saját tőke növekedése 6,8% az előző év végi összeg bázisán.

A Céltartalékok során az év végi állapothoz képest mintegy 5%-os a növekedés.

A Kötelezettségek növekedése 20,5 milliárd forint, ami a kötvénykibocsátás következmény.  
A Rövid lejáratú kötelezettségek mintegy 4%-kal csökkentek az előző év végi bázishoz képest.

A Passzív időbeli elhatárolások összege 5,6 milliárd forinttal csökkent az előző év végi állapothoz képest.

A KÉSZ Holding Zrt. konszolidált mérlegfőösszege 17,2 milliárd forinttal, mintegy 3,5%-kal nőtt az előző évi összeghez 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. (VIII.15.) PM rendelet** 2. számú melléklete szerint az alábbiakról:

- a 2021. gazdasági év első hat hónapjáról az alkalmazható számviteli előírások alapján, valamint a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített féléves 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, ismertette a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket;
- a féléves beszámólót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2021.09.29.



---

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