

## **KÉSZ Holding Zrt.**

### **Vezetői jelentés**

*a KÉSZ Holding Zrt. 2021. évi előzetes\* konszolidált beszámolójához*

#### **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) elmúlt évben 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. előzetes konszolidált beszámolója szerinti mérleg- és eredményadatok kerülnek közzétételre 2021.12.31-i fordulónap szerint. A Kibocsátó konszolidált beszámolója 2022.május 31-ig kerül auditálásra a Társaság független könyvvizsgálója által.

#### **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 Kibocsátó elmúlt 5 éves pénzügyi teljesítménye stabil és növekedő képet mutat. A kedvezőtlen piaci környezet ellenére 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 összegről jelentős növekedéssel 5 389 milliárd Ft-ra emelkedett a 2021 végére.

2021-ben az építőipari termelés volumene 13,3%-kal nőtt az előző évhez képest, amellyel megközelítette a COVID-19 járvány okozta válság előtti szintet. Ugyanakkor a szektorra 2021. utolsó negyedében 16,7 %-os termelői áremelkedés volt jellemző, mely 10,4 százalékponttal haladta meg a 2020-as év hasonló időszakának áremelkedését. Az építőipari alapanyagok és szolgáltatások ilyen arányú áremelkedése általánosságban véve jelentős kockázattal bír a szektor szereplőire nézve.

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, 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 2021-as évben**

A KÉSZ Holding Zrt. 2021.06.15.-én 22.000.000.000 Ft, majd 2021.11.17-én 11.000.000.000 HUF, míg a KÉSZ Holding Zrt. érdekeltségi körébe tartozó Greenergy Holding Vagyonkezelő Zrt. 2021.09.17-én 5.700.000.000 Ft névértékben bocsátott ki vállalati kötvényeket a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramjának keretében.

A Kibocsátó többségi tulajdonrészt szerzett a Frontal Holding Befektető Zrt-ben,

A Kibocsátó akvizíciós céljainak elérése érdekében megvásárolta a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett Megakrán Nyrt. kisebbségi, mintegy 20%-os részvénytársaságját.

Kibocsátó 2021.12.14-én 33,33%-os tulajdonrészt szerzett a Tudásépítő-Team Ágazati Képzőközpont Nonprofit Zrt-ben.

2021-ben a KÉSZ Csoport külföldi portfóliója tovább bővült a német fronTEK GmbH decemberi megalapításával, melyeknek Kibocsátó többségi tulajdonosa.

2021-ben értékesítésre került a PPP konstrukcióban működő Szent Adorján Kft., 3p Savaria Kft., valamint 3P Tavaszmező Kft. ingatlanvagyon.

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

A KÉSZ Csoport fejlesztési célú telkeket vásárolt Romániában, illetve Szerbiában.

Jelentős összegű kivitelezési szerződést kötöttek a cégcsoport tagvállalatai olyan jelentős megrendelővel, mint a LEGO, Mercedes, BMW.

A 2021-es konszolidált beszámolót is érinti a 2022. februárban kiélesedett orosz-ukrán konfliktushelyzet. A KÉSZ Csoport tagvállalatai az ukrán és az orosz érdekeltségekben nyilvántartott üzletrészeit, valamint az orosz és ukrán tagvállalatokkal szembeni követeléseit értékvesztették. A KÉSZ Csoport tőke-, jövedelmi, és likviditási helyzete a jelentős mértékű értékvesztések ellenére is stabil maradt, sőt érdemben javult. Az ukrán tagvállalatok mentesültek a 2021.évi konszolidálás alól, míg az orosz tagvállalatok kikerültek a KÉSZ Holding Zrt. érdekeltségi köréből. A KÉSZ Csoport konszolidációba bevont tagvállalatai számára további kockázatot az orosz és ukrán cégek működése nem jelent.

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 minimális a felszámolás tekintetében.

### 5. A KÉSZ Holding Zrt 2021.12.31-i fordulónapra készített előzetes konszolidált beszámolójának mérlege és eredménykimutatása

Összevont (konszolidált) EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat				
Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2021.12.31
a.	b.	c.	d.	e.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	117 216 152	0	166 605 771
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	-2 855 090	0	652 694
III.	Egyéb bevételek	5 870 863		13 346 536
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	92 482 960	0	135 668 053
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	11 688 761	0	14 036 467
VI.	Értékeséskkenési leírás	2 899 680		3 145 026
VII.	Egyéb ráfordítások	7 940 298		14 184 706
A.	Üzemi (Üzleti) tevékenység eredménye (I.±II.+III./A-IV.-V-VI.-VII.-VII/A.)	5 220 226	0	13 570 749
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	-178 412	0	-1 945 329
C.	Adózás előtti eredmény (+A+B)	5 041 814	0	11 625 420
X.	Adófizetési kötelezettség	662 091		1 912 294
X/A	Konszolidációból adódó (számított) társasági adókülönbözet	52 068		54 669
D.	Adózott eredmény (+C.-X.)	4 327 655	0	9 658 457
D/A	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	260 378		970 970
D/B	Korrigált adózott eredmény (D.±D/A.)	4 067 277	0	8 687 487

Az Értékesítés nettó árbevétele a 2021-es előzetes beszámoló szerint meghaladta a 166 milliárd forintot, ami az előző év bevételének 142%-a.

Az Üzemi tevékenység eredménye az előzetes adatok szerint 13,57 milliárd forint, mely az előző évhez képest több, mint duplájára nőtt.

Az előzetes Adózás előtti eredmény meghaladta a 11 milliárd forintot, ezzel jelentős, mintegy 230%-os eredménynövekedéssel zárva a tárgyévet a 2020-as évhez képest.

A külső tagok eredményrészesedését is figyelembe véve a 2021.12.31-i előzetes adózott eredmény több, mint 8,5 milliárd forint, ezzel több, mint 210%-kal meghaladva a 2020.évi eredményt.

Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat				
Eszközök (aktívák)				
Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2021.12.31
a.	b.	c.	d.	e.
A.	Befektetett eszközök	47 426 592	0	51 385 546
I.	Immateriális javak	1 165 192	0	1 498 920
II.	Tárgyi eszközök	37 888 927	0	36 178 925
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	8 372 473	0	13 707 701
B.	Forgóeszközök	59 469 521	0	101 357 521
I.	Készletek	3 700 934	0	6 338 186
II.	Követelések	42 358 357	0	48 641 751
III.	Értékpapírok	570 404	0	697 685
IV.	Pénzeszközök	12 839 826	0	45 679 899
C.	Aktív időbeli elhatárolások	20 296 905	0	11 496 268
	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>127 193 018</b>	<b>0</b>	<b>164 239 335</b>

A Befektetett eszközök értéke az előzetes beszámoló adatok alapján mintegy 8%-kal növekedett az előző év végi állapothoz képest.

A Forgóeszközökön belül a Készletek 171%-kal, a Követelések mintegy 14,8%-kal növekedtek az előző év végi állományhoz képest. A Pénzeszközök jelentős állománynövekedését elsősorban a 2021.06.15-i és 2021.11.17-i Növekedési Kötvényprogram kibocsátásának 33 milliárd forintos összege eredményezte.

Az Aktív időbeli elhatárolások összege a 2021 év végi előzetes adatok szerint közel 9 milliárd forinttal, azaz több, mint 43%-kal csökkent az előző év végéhez képest.

Összevont (konszolidált) MÉRLEG "A" változat				
Források (passzívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2021.12.31
a.	b.	c.	d.	e.
D.	Saját tőke	31 109 500	0	39 401 771
I.	Jegyzett tőke	6 198 930		6 198 930
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III.	Tőketartalék	0		0
IV.	Eredménytartalék	9 893 546		9 565 519
V.	Lekötött tartalék	449 161		430 921
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Korrigált adózott eredmény	4 067 277	0	8 687 487
VIII.	Leányvállalati saját tőke változás (+)	9 012 685		13 438 117
IX.	Konszolidáció miatti változások (+)	0	0	0
X.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	1 487 901		1 080 797
E.	Céltartalékok	3 121 117	0	5 291 442
F.	Kötelezettségek	64 453 610	0	96 467 229
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	1 232 234	0	1 795 616
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	16 979 905	0	51 129 458
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	46 241 471	0	43 542 155
G.	Passzív időbeli elhatárolások	28 508 791	0	23 078 893
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>127 193 018</b>	<b>0</b>	<b>164 239 335</b>

A Saját tőke növekedése 27% az előző év végi összeg bázisán.

A Céltartalékok során az előző év végi állapothoz képest mintegy 41%-os a növekedés az előzetes beszámoló adatok alapján. A növekedés elsődleges oka a konszolidációba bekerülő tagvállalatok várható kötelezettségeire képzett tartalék.

A Kötelezettségek növekedése 32 milliárd forint, ami elsősorban a 2021. évi kötvénykibocsátásainak következménye.

A Rövid lejáratú kötelezettségek mintegy 6%-kal csökkentek az előző év végi bázishoz képest.

A Passzív időbeli elhatárolások összege 5,4 milliárd forinttal, közel 20%-kal csökkent az előző év végi állapothoz képest.

A KÉSZ Holding Zrt. előzetes konszolidált mérlegfőösszege 37 milliárd forinttal, mintegy 29%-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. PM rendelet** 1. számú melléklete szerint az alábbiakról:

- a 2021. gazdasági évről az alkalmazható számviteli előírások alapján, valamint a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített előzetes adatokon alapuló konszolidált éves beszámolója 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 2021-es pénzügyi évet érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket;
- az előzetes konszolidált éves beszámolót jelen Vezetői jelentés első bekezdésében foglaltak szerint független könyvvizsgáló nem vizsgálta. Annak auditált verzióját Kibocsátó a szükséges közzétételi helyeken (kozzetetelek.mnb.hu, www.bet.hu, és a Kibocsátó mindenkor honlapja, mely jelenleg: www.kesz.hu) 2022 május 31-ig publikálni fogja a frissített Vezetői jelentés, illetve Felelősségvállaló nyilatkozat mellett.

Budapest, 2022.04.30.



---

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

*\*A KÉSZ Holding Zrt., mint Kibocsátó ezúton jelzi Tisztelt Befektetői felé, hogy jelen Vezetői jelentésben szerepeltetett 2021-es konszolidált beszámolóadatok előzetes, nem auditált számok. Az audit folyamatban van, a KÉSZ Holding Zrt. 2021-es auditált konszolidált beszámolója 2022. május 31-ig készül el. Ennek figyelembevételével, jelen Vezetői jelentésben szerepeltetett adatok a Kibocsátó előzetes konszolidált beszámolójának állapotát a valóságnak megfelelően tükrözik, a gazdasági eseményekről közölt információkat Kibocsátó ezen nyilatkozatával megerősíti.*