

A jelen Információs Dokumentum a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-044764; székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; „BÉT”, „Piacműködtető”) XBond Általános Üzletszabályzata alapján készült. Jelen Információs Dokumentumot a BÉT, mint Piacműködtető 2022. [...]. napján kelt, [...]. számú határozatával hagyta jóvá.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

**Az ENSI ÉPÜLETGÉPÉSZETI, TECHNOLÓGIAI ÉS ENERGETIKAI
KIVITELEZŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**
(1091 Budapest, Üllői út 129. 5. sz. iroda)

mint kibocsátó által a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül kibocsátott, 110 darab, 5.500.000.000,- Ft össznévértékű, ENSI 2032/I Kötvény elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó:

MTB MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben és a vonatkozó európai uniós jogszabályokban foglaltak alapján tájékoztatónak, így azt a Felügyelet nem vizsgálta meg, nem látta el jóváhagyásával. Az Információs Dokumentum jóváhagyása során a Piacműködtető az abban foglalt, a Kibocsátóra illetve a működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót, illetve az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a kötvénybe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Jelen Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, mely alapján az értékpapír a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősül.

2022. április 4.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK.....	9
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	14
2.1. Piacra és iparágra jellemző kockázatok	14
2.1.1. Makrogazdasági kockázatok	14
2.1.2. Jogrendszerből eredő kockázatok.....	14
2.1.3. Politikai kockázatok	14
2.1.4. Vis maior kockázat.....	14
2.1.5. COVID-19 pandémia kockázata.....	14
2.1.6. Munkaerőben rejlő kockázatok.....	15
2.2. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása.....	15
2.2.1. Növekedésben rejlő kockázatok	15
2.2.2. Kulcsfontosságú vezetők, munkatársak elvesztésének kockázata.....	15
2.2.3. Vevőkockázat.....	16
2.2.4. Jelentős megrendelők elvesztésének kockázata.....	16
2.2.5. Hibás teljesítés és késedelem kockázata	16
2.2.6. Alapanyagok áremelkedésének kockázata	16
2.2.7. Külső beszállítóktól való függőség	16
2.2.8. Adókockázat	17
2.2.9. Egyéb hatósági kockázatok	17
2.2.10. Eladósodottság és finanszírozási kockázatok	17
2.2.11. Perek és hatósági eljárások kockázata	17
2.2.12. Devizaárfolyamok változásának kockázata.....	17
2.3. Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre vonatkozó kockázatok.....	18
2.3.1. Jogszabályváltozások.....	18
2.3.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	18
2.3.3. A Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül	18
2.3.4. Adószabályok változása	18
2.3.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya	18
2.3.6. Piaci hozamok elmozdulása.....	19
2.3.7. Devizaárfolyam kockázat	19

2.3.8.	Fix kamatozás kockázata	19
2.3.9.	Vagyoni biztosítás hiánya	19
2.3.10.	Tranzakciós költségek	19
2.3.11.	A Kötvények nem biztosítottak (eszközfedezet hiánya).....	19
2.3.12.	A Kötvények hitelminősítési kockázata.....	20
2.3.13.	Idő előtti kivezetés az XBond multilaterális kereskedési rendszerből	20
2.3.14.	Kötelezettségvállalások megsértése.....	20
2.4.	A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása.....	20
3.	A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	22
3.1.	Céginformációk a Kibocsátóról.....	22
3.2.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés.....	24
3.2.1.	A Kibocsátó vállalatcsoportja és a leányvállalatok rövid bemutatása.....	24
3.2.2.	Szervezeti ábra.....	25
3.3.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások, védjegyek rövid bemutatása	25
3.4.	Alkalmazottak	25
4.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	25
4.1.	A Kibocsátó működése	25
4.2.	A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése.....	27
4.2.1.	A Kibocsátó főtevékenysége	27
4.2.2.	A Kibocsátó szolgáltatásainak ismertetése.....	27
4.3.	Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása.....	28
4.3.1.	Ügyfelek/megrendelők.....	28
4.3.2.	Egyéb stratégiai partnerek.....	29
4.4.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete	29
4.4.1.	A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban	29
4.4.2.	A Kibocsátó versenyhelyzete	30
4.4.3.	A Kibocsátó versenytársai	30
4.5.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása.....	30
4.5.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a VÍZIÓ	30
4.5.2.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a MISSZIÓ.....	32

4.5.3.	Üzleti stratégia: a vállalkozás alapjai.....	32
4.5.4.	Üzleti stratégia: a jövő.....	32
5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT KÉT LEZÁRT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	33
5.1.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása.....	33
5.2.	Árbevétel.....	33
5.3.	Működési ráfordítások.....	33
5.4.	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA.....	34
5.5.	Pénzügyi eredmény.....	34
5.6.	Adózott eredmény.....	34
5.7.	Befektetett eszközök.....	34
5.8.	Forgóeszközök	34
5.9.	Források	34
5.10.	Cash Flow.....	34
5.11.	Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről	35
5.12.	Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)	35
6.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK.....	35
6.1.	A Kibocsátó 5 százalékot meghaladó tényleges tulajdonosa(i).....	35
6.2.	Ügyvezetés és Kulcsmunkavállalók.....	35
7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	37
8.	A SAJÁT TŐKE 10 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK.....	37
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	37
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	38
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	38
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK.....	39
13.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	52
14.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT.....	53

BEVEZETÉS

Az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság 5,5 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált kötvényt hozott forgalomba a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogramja keretében. Jelen Információs Dokumentum ezen 5,5 milliárd forint össznévértékű kötvénysorozat Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához készült.

Jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzat szerinti információs dokumentumnak minősül.

A Kibocsátó által megbízott, a Kötvény forgalomba hozatalában közreműködő forgalmazó az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; cégjegyzékszám: 01-10-041206).

Az Információs Dokumentumban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Definíciók és Rövidítések című fejezetben található.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a Kötvényeket a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül hozta forgalomba a Tpt. 21. § (1c) bekezdése és a Kötvényrendelet alapján, így a jelen Információs Dokumentum nem minősül a Prospektus Rendelet és a Tpt. szerinti tájékoztatónak, azt a Magyar Nemzeti Bank nem vizsgálta meg és nem látta el a jóváhagyásával.

A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni.

Az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Piacműködtető nem vizsgálta az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, teljességét és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfelelését, és a Piacműködtető nem vállal semmilyen felelősséget az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságáért, pontosságáért, teljességéért és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért.

A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos. A befektetőknek befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Dokumentumra, továbbá a Kibocsátó helyzetére, valamint a kibocsátás feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra támaszkodva maguknak kell mérlegelniük. A Kötvényekbe történő befektetés mérlegelésénél a befektetőknek tisztában kell lenniük az értékpapírhoz kapcsolódó likviditási kockázattal, továbbá a befektetés megtérülését érintő, a magyarországi szabályozási és gazdasági (makro) környezet változásából adódó

kockázati tényezőkkel. Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a Kibocsátó működésével kapcsolatos bizonytalansági tényezőkre is, melyek negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó jövőbeni fizetési képességét a Kötvénytulajdonosok felé. A kockázati tényezők részletes kifejtéséről, további kockázatokról a befektetők jelen Információs Dokumentum erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők, Információs Dokumentum 2. fejezete) tájékozódhatnak.

Az Információs Dokumentum teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1091 Budapest, Üllői út 129. 5. sz. iroda) mint a Kötvényekben foglalt kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállaló személy felel. Ez a felelősség az Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed.

Az Információs Dokumentumot a felelős személy külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal látja el. A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének, valamint annak várható alakulásának megítélése szempontjából jelentősek.

A jelen Információs Dokumentum közzététele semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy az abban foglalt, vagy az abban hivatkozott, a Kötvényekre, vagy a Kibocsátóra vonatkozó információk az Információs Dokumentum kibocsátásának időpontját követően helytállóak. Ugyanakkor a Kibocsátó a hatályos jogszabályok és az XBond Üzletszabályzat közzétételi szabályai alapján a Kötvények XBond Piacon történő regisztrációjára vonatkozó kérelem benyújtását követően eleget fog tenni rendszeres, rendkívüli, illetve egyéb tájékoztatási kötelezettségeinek, a Kötvények futamideje alatt folyamatosan közléseket a Kibocsátóval, illetve az értékpapírokkal kapcsolatos releváns információkat.

A Kibocsátót az Információs Dokumentum közzétételeitől számított öt évig terheli a fenti felelősség, és e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A jelen Információs Dokumentumot a Kibocsátó az első XBond kereskedési nap előtt legalább 2 (kettő) kereskedési nappal közléseket.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül a Tpt. 21. § (1c) bekezdésének megfelelően az MNB-nek bejelentette.

A Bszt.-vel, valamint az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a pénzügyi eszközök piacairól, valamint a 2002/92/EK irányelv és a 2011/61/EU irányelv módosításáról szóló 2014/65/EU irányelvvel (a MiFID II) összhangban a Kötvények vonatkozásában elvégzett célpiaci vizsgálat alapján a Kötvények célpiaca a Bszt. szerinti szakmai ügyfelek és elfogadható partnerek körének felel meg.

A Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül

felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Információs Dokumentum valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen más országban forgalomba hozhatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények forgalomba hozatalát vagy a jelen Információs Dokumentum terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően Magyarországon kívül más országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Információs Dokumentum nem terjeszthető. A Kibocsátó kifejezett előzetes hozzájárulása nélkül harmadik fél részére tilos az Információs Dokumentum Kibocsátó nevében történő terjesztése vagy a Kötvényre vonatkozó, a Kibocsátó nevében történő ajánlattétel mással való közlése. A Kibocsátó felkéri azokat, akik a jelen Információs Dokumentum birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Információs Dokumentum terjesztésére, illetve a Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy korlátozott.

A Kötvények értékesítésével kapcsolatban egyetlen személy sincs felhatalmazva, hogy a jelen Információs Dokumentumban vagy az abban hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információt szolgáltatson. A jelen Információs Dokumentumban vagy hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információ nem tekintendő a Kibocsátó által jóváhagyottnak.

Sem a jelen Információs Dokumentum közzététele, sem a Kötvények értékesítése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy a Kibocsátóra vonatkozóan közölt információk tekintetében az Információs Dokumentum kibocsátásának időpontja óta nem következett be változás. Újabb kötvénysorozat kibocsátásához készítendő dokumentum tartalmazni fogja a Kibocsátóra vonatkozó legfrissebb pénzügyi, gazdasági és jogi adatokat.

Ajánlott, hogy a befektetők többek között kísérik folyamatosan figyelemmel, vizsgálják meg a Kibocsátó legfrissebb pénzügyi adatait, illetve minden olyan további vizsgálatot végezzenek el, amely annak eldöntéséhez szükséges, hogy kívának-e Kötvényt vásárolni. A Kötvényekből vásárolni kívánó befektetők számára javasolt, hogy az adójogi kérdésekre vonatkozóan konzultáljanak saját szakértőikkel a kötvényvásárlás, a kötvénytulajdonlás és az átruházás adójogi következményei tekintetében.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvény legalább egy, az Európai Értékpapírpiaci Hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő általi hitelminősítését évente felülvizsgáltatja, és biztosítja,

hogy a Kötvény lejáratáig a Kötvény rendelkezni fog legalább egy hitelminősítő általi hitelminősítéssel.

1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Az Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„ÁFA”	Általános forgalmi adó
„Aukció”	Jelenti a Kötvényeknek a Kibocsátó tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel keretében, a Forgalmazó által szervezett, nem nyilvános ajánlati könyves aukcióját.
„Befektető”	Jelenti azon személyeket, akik számára az Információs Összeállítás a Kötvények megvásárlása érdekében átadásra került, ideértve azt is, aki az Aukció során aukciós ellenajánlatot tett, továbbá, aki a Kötvényeket az Aukción megszerezte.
„Befektető-védelmi Alap”	Jelenti a Tpt. 210. § (1) bekezdésében meghatározott Befektető-védelmi Alapot.
„BÉT” vagy „Piacműködtető”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 128538122-41)
„Bszr.”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„ENSI” vagy „ENSI Kft.”	ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-269971; adószám: 10909034-2-43; székhely:1091 Budapest, Üllői út 129. 5. sz. iroda)
„EUR”	Euró, az Európai Unió következő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze: Ausztria, Belgium, Ciprus, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Írország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Németország, Portugália, Olaszország, Spanyolország, Szlovákia és Szlovénia

„Forgalmazó”	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.; cégjegyzékszám: 01-10-041206)
„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
„Hitelminősítő”	Jelenti a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország) hitelminősítő társaságot
„Információs Dokumentum”	Jelenti a jelen, a Kötvények forgalomba hozatala céljából az Xbond Üzletszabályzat szerint készített 2022. április 4. napján kelt dokumentumot, amely a Piacműködtető által meghatározott tartalmú és általa jóváhagyott dokumentum, amely tartalmazza a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.
„Információs Összeállítás”	Jelenti a Kötvényrendelet 8. §-ban foglalt dokumentumot, amely a Kötvények nyilvános, tájékoztató közzététele nélküli forgalomba hozatala céljából készült, 2022. január 14-i dátummal.
„Kamatbázis”	Jelenti az Információs Dokumentum 12. pontjának (Kamatozás típusa, kamatfizetési feltételek) megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a Tényleges/Tényleges (ISMA) kamatbázis számítást, ahol a legutóbbi Kamatfizetési Nap óta eltelt napok számát el kell osztani 365-tel (vagy 366-tal, ha az adott Kamatidőszak tartalmazza február 29. napját), és ez a hányados adja meg a kamatbázis értékét
„Kapcsolt Vállalkozás”	Jelenti a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény („Tao Tv.”) 4. § 23. pontja szerint kapcsolt vállalkozásnak minősülő személyeket.
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01 10 042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények 2022. január 25-i értéknappal történt forgalomba hozatala az Információs Összeállításban foglalt feltételek szerint.

„Kibocsátó”	ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-269971; adószám: 10909034-2-43; székhely: 1091 Budapest, Üllői út 129. 5. sz. iroda)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Összeállításban, valamint a jelen Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénytulajdonos”	Jelenti azon személyt vagy személyeket, aki(k)nek az értékpapír-számláján a Kötvényeket nyilvántartják.
„Megengedett Pénzügyi Adósság”	Jelenti a Kötvény kibocsátásával kapcsolatban meghatározott kötelezettségvállalások megsértésével összefüggésben a szerződészegés orvoslásának napjáig <ul style="list-style-type: none"> (i) azt az ügyletenként nettó 50 millió és összesen nettó 250 millió forint (HUF) összeget meg nem haladó mértékű Pénzügyi Adósságot, amelynek igénybevételére jogosult a Kibocsátó a Rendes Üzletmenet fenntartásához szükséges szállítói kötelezettségek teljesítéséhez, vagy (ii) a Tulajdonosoktól, illetve ezek Kapcsolt Vállalkozásától kapott olyan kölcsönt vagy finanszírozást, amely a Kötvénytulajdonosok követeléséhez képest alárendelésre kerül a kölcsönnyújtó által.
„Minősített Befektető”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete 2. cikk e) pontja szerinti minősített befektető
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”	A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

„Névérték”	1 darab Kötvény névértéke 50.000.000,- Forint
„NKP”	Az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram
„Okirat”	A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat.
„Pénzügyi Adósság”	Jelenti azt a bármely adósságot, amely az alábbiakból ered vagy azzal kapcsolatos: (a) pénzkölcsön; (b) kötvény, váltó vagy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír; (c) akkreditív vagy bankgarancia tekintetében fennálló megtérítési kötelezettség; (d) bármely eladott vagy diszkontált követelés (kivéve, ha az eladásra a visszereseti jog kizárásával került sor); és (e) bármely garancia, kezesség vagy hasonló kötelezettségvállalás bármely személy javára. Nem minősül Pénzügyi Adósságnak a Kapcsolt Vállalkozásokkal szembeni kötelezettség és a szállítói halasztott fizetési megállapodás.
„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Rendes Üzletmenet”	Jelenti a Kibocsátó rendes és szokásos üzletmenetét, amely minden lényeges szempontból (így természetét és működési területét tekintve) megfelel a Kibocsátónak az Információs Dokumentumhoz csatolásra kerülő auditált éves beszámolójában, vagy hosszútávú üzleti tervében bemutatott üzletmenetének, illetve tevékenységének.
„Terméktájékoztató”	MNB által megjelentetett, több ízben módosított „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” c. dokumentum (jelenleg hatályos verzió hatálybalépése: 2022. január 7.)

„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

„VIBER”

Az MNB által működtetett fizetési rendszer, a Valós Idejű Bruttó Elszámolási Rendszer.

„XBond” vagy „XBond piac”

Jelenti a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszert, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve

„XBond Üzletszabályzat”

Az XBond Piac mindenkor hatályos általános üzletszabályzata, amelynek a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján hatályos változatát a Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatója a 15/Xbond/2022. március 3. számú határozatával fogadta el.

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. Piacra és iparágra jellemző kockázatok

2.1.1. Makrogazdasági kockázatok

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve Magyarország piaci, gazdasági környezete alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országgkockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A Kibocsátó piaci pozíciója jelentősen kitett annak, hogy Magyarország makrogazdasági helyzete miként alakul. Az esetlegesen kedvezőtlen jövőbeli makrogazdasági folyamatok közvetlenül befolyásolhatják a Kibocsátó szolgáltatásai iránti keresletet, és ezen keresztül a Kibocsátó gazdasági teljesítményét és eredményességét. Az egyes makrogazdasági mutatók és tényezők közül a Kibocsátó eredményességére elsősorban az lehet jelentős kihatással, ha visszaesik a 20.000 m² feletti ipari ingatlanokba, irodaházakba történő beruházási kedv.

2.1.2. Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakorinak mondható. Előfordulhat, hogy a hatóságok, bíróságok döntései olykor nem következetesek. A fenti körülmények következtében előfordulhat, hogy a Kibocsátó a jogszabályi változásoknak vagy a hatóságok, bíróságok döntéseinek nem tud kellő időben eleget tenni. Ezen körülmények megnehezíthetik a Kibocsátó piaci helyzetét, és további hatósági, bírósági és egyéb eljárásoknak tehetik ki a Kibocsátót.

2.1.3. Politikai kockázatok

A magyarországi politikai rendszer megváltozása – ideértve a 2022. évi tavaszi országgyűlési választásokat – kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A Kibocsátó ki van téve ezeknek a hazai politikai kockázatoknak, illetve ezek másodlagos hatásai is jelentős változást okozhatnak a Kibocsátó üzleti környezetében.

2.1.4. Vis maior kockázat

A Kibocsátó működési szektorára és eredményességére a hazai és regionális politikai, valamint egyéb vis maior szituációk általánosságban csekély befolyást gyakorolnak, de nem zárható ki olyan helyzet kialakulása, amely nehezíti vagy esetlegesen meg is akadályozhatja az iparági szereplők működését (pl. természeti katasztrófák, háborúk, járvány stb.).

2.1.5. COVID-19 pandémia kockázata

A COVID-19 globális járványhelyzet jelentősen átalakította a teljes világpiac működését és a nemzetközi kereskedelmet. Az építőipari beruházásokat egyelőre nem érintette jelentősen a világjárvány. Azonban nem zárható ki, hogy a COVID-19 vírus újabb variánsának megjelenése

miatt egy esetleges építkezési korlátozás kerül bevezetésre, illetve a járvány miatti tömeges megbetegedések miatt a munkavállalók kiesnek, így a kapacitáscsökkenés megnövelheti a kivitelezés idejét, és az ingatlanok műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki, amely pedig felvethet kötbérfizetési kötelezettséget. A koronavírus világjárvány egyelőre nem okozott jelentősebb negatív hatást a Kibocsátó gazdasági teljesítőképességére, azonban nem zárható ki, hogy közvetett módon a jövőben hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

2.1.6. Munkaerőben rejlő kockázatok

Az építőipari és kivitelezési piacon jellemző, hogy a vállalkozók munkaerőhiányban szenvednek. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidő csúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények mind ronthatják a Kibocsátó nyereségességét.

2.2. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

2.2.1. Növekedésben rejlő kockázatok

A Kibocsátó céljai közé tartozik, hogy további növekedést érjen el a jelenlegi piacain. A növekedés egyrészt növelheti a Kibocsátó profitabilitását, azonban nem garantálható az, hogy a növekedés eredményes lesz. A terjeszkedés az alábbi kockázatokkal járhat:

- egy akvizíció/tranzakció az előre tervezettnél nagyobb belső erőforrásokat köthet le;
- egy akvizíció/tranzakció az előre tervezettnél magasabb közvetlen vagy közvetett költséggel járhat;
- egy akvizíció/tranzakció eredményeképpen az akvizált társaság integrálása nem az előre eltervezettek szerint alakul.

A fentiek miatt nem zárható ki, hogy a Kibocsátó erőforrásai nagyobb mértékben lesznek lekötve, a piaci versenyben kevésbé eredményesen teljesít, és a Kibocsátó jövedelmezősége kedvezőtlenül alakul.

2.2.2. Kulcsfontosságú vezetők, munkatársak elvesztésének kockázata

A Kibocsátó szempontjából jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozza és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Kibocsátó a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, kellően motiválni vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait, az lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

2.2.3. Vevőkockázat

A Kibocsátó működése során törekszik a vevőkörével kapcsolatos kockázatok minimalizálására, ennek ellenére előfordulhat vevői nemfizetés, amely negatívan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi eredményességét.

2.2.4. Jelentős megrendelők elvesztésének kockázata

Az ügyfelek/megrendelők diverzifikációja a Kibocsátónál meglehetősen alacsony. A Kibocsátó több megrendelővel áll szerződéses kapcsolatban, melyek közül az 5 legnagyobb partner részesedése 2020-ban az árbevétel volumenéből csaknem 80 százalékot tett ki. A jelentős partnerekkel évek óta fennáll ezen üzleti kapcsolat, és ezek bármelyikének elvesztése rontaná a Kibocsátó és a cégcsoport eredményességét. Nem zárható ki, hogy a Kibocsátó megrendelői közül lesz olyan, amely a jövőben más épületgépészeti kivitelezéssel foglalkozó szolgáltatót választ, vagy amellyel bármely más okból a Kibocsátó nem tudja az üzleti kapcsolatát megtartani, ami a Kibocsátó bevételeinek és nyereségének potenciális csökkenésével járhat.

2.2.5. Hibás teljesítés és késedelem kockázata

Amennyiben a Kibocsátó – akár benne rejlő, akár rajta kívül álló okok miatt – nem tudja az általa vállalt kivitelezési megrendeléseket a szerződésekben vállalt határidőben vagy a szerződésekben foglaltak szerint átadni a megrendelők részére, úgy a Kibocsátó szavatossági felelősséggel tartozhat és/vagy kötbérfizetési kötelezettsége keletkezhet, valamint a megrendelők akár kártérítési igényel is felléphetnek a Kibocsátóval szemben. Ezen követelések, igények felmerülésekor a Kibocsátónak jelentős többletköltségekkel kell majd számolnia, amely kihathat az eredményességére.

2.2.6. Alapanyagok áremelkedésének kockázata

A kivitelezési költségek, alapanyagok esetleges további drasztikus áremelkedése hátrányosan érintheti a Kibocsátót, hiszen mindez a Kibocsátó eredményességére, jövedelmezőségére – akár közvetlenül, akár közvetetten – kihatással lehet.

2.2.7. Külső beszállítóktól való függőség

A Kibocsátó egyes megbízásai során nagymértékben függ a beszállítóktól, tevékenységeket elvégző szolgáltatóktól, alvállalkozóktól, ami hatással lehet a megbízások elvégzésére. Ennek a kockázatnak a csökkentése érdekében a Kibocsátó a kezdetektől arra törekszik, hogy az egyes feladatokat saját érdekkörén belüli munkaerővel tudja megoldani ott, ahol működésileg és gazdaságilag is indokolt vagy ésszerű. Ha az alvállalkozók, szállítók, szolgáltatók bármilyen ok miatt nem képesek megfelelő időben, áron és minőségben szállítani a megrendelt eszközöket, szolgáltatásokat, az az egyes megbízások megvalósításának csúszását és ezzel többletköltségeket okozhat.

2.2.8. Adókockázat

Az adóhatóság az adott adózási év végétől számított öt évig jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit. A Kibocsátó az elmúlt öt évben nem kapott adóbírságot, mindazonáltal minden tőle elvárhatót megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, azonban egy jövőbeli adóvizsgálat során nem zárható ki, hogy a Kibocsátónál számottevő kiadást jelentő megállapításra kerülhet sor.

2.2.9. Egyéb hatósági kockázatok

A Kibocsátó működése szempontjából az adott országban illetékes adóhatóságokon kívül számos más hatóság (pl. adatvédelmi hatóság, munkaügyi hatóság, versenyhatóság) is jogosult a Kibocsátó jogszabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. A Kibocsátó jelentős mennyiségű építési tevékenységgel kapcsolatos adatot kezel, így az általa kivitelezett épületgépezettel, saját munkavállalókkal, alvállalkozókkal, beszállítókkal, megrendelőkkel és a Kibocsátó tevékenységével kapcsolatos egyéb adatokat. Bár a Kibocsátó mindent megtesz a szabályok betartása érdekében, egy jövőbeli hatósági vizsgálat során nem zárható ki, hogy olyan megállapítás történjen, amely a Kibocsátónak számottevő kiadást vagy bevételcsökkenést eredményez.

2.2.10. Eladósodottság és finanszírozási kockázatok

A Kibocsátó az Információs Összeállítás alapján kibocsátott Kötvényeken kívül nem rendelkezik egyéb pénzügyi kötelezettségvállalással, azonban nincs kizárva, hogy a jövőben a Kibocsátónak szüksége lehet további külső finanszírozásra. Amennyiben a jövőben drágulnak a piaci források, az negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Ebben az esetben az is előfordulhat, hogy a Kibocsátónak változtatnia kell a piaci stratégiáján.

2.2.11. Perek és hatósági eljárások kockázata

Bár a Kibocsátó jelenleg nem részese olyan jogi eljárásnak, amely lényeges negatív hatással lehet a pénzügyi helyzetére, a Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy valamely, a jövőben esetlegesen megindításra kerülő jogi eljárás eredménye ne lehetne negatív hatással a pénzügyi helyzetére.

2.2.12. Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Kibocsátó működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, ennek következtében a kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére.

2.3. Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre vonatkozó kockázatok

2.3.1. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.3.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi és adótanácsadóval konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.3.3. A Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül

Az Információs Dokumentumban található adatok és információk valóságáért, pontosságáért, teljességéért, helytálló voltáért, a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért kizárólag a Kibocsátó vállalja a felelősséget, ezért a Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül.

2.3.4. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.3.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

A BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínre történő bevezetés esetén – melyre a Kibocsátó a forgalomba hozatalt követő 90 napon belül kötelezettséget vállal – sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

2.3.6. Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosnak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

2.3.7. Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamvesztéséget is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

2.3.8. Fix kamatozás kockázata

A jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

2.3.9. Vagyoni biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

2.3.10. Tranzakciós költségek

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvényeken a Kötvénytulajdonosok által realizált vagy realizálható eredményt. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

2.3.11. A Kötvények nem biztosítottak (eszközfedezet hiánya)

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló

kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit, a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

2.3.12. A Kötvények hitelminősítési kockázata

A kibocsátott Kötvények hitelkockázati besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének napján „B+”. Amennyiben a kibocsátásra kerülő Kötvények hitelkockázati besorolása a Kötvények jelenlegi „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

A hitelminősítések nem tükrözik a struktúra és a piaci kockázatok potenciális hatásait és más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a Kötvények likviditását vagy piaci értékét. A hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására. A hitelminősítő intézet bármikor felülvizsgálhatja, felfüggesztheti vagy visszavonhatja a minősítést. Hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét, ha a Kibocsátó vonatkozásában a hitelminősítés időszakos felülvizsgálatára bármely okból nem kerül sor, vagy ha valamely hitelminősítő intézet visszavonja, felfüggeszti vagy csökkenti a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését, vagy ha ilyen visszavonás, felfüggesztés, vagy leminősítés várható (vagy bármely hitelminősítő intézet a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését a „hitelfigyelő” státuszra helyezi a leminősítés, felfüggesztés vagy visszavonás mérlegelésekor). Ha a Kibocsátó hitelminősítése romlik, akkor a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terhelheti a kötvényfeltételek szerint.

2.3.13. Idő előtti kivezetés az XBond multilaterális kereskedési rendszerből

A BÉT az XBond piacra vonatkozó szabályzattal összhangban határozhat a Kötvényeknek az XBond piacról való törléséről. A törlésről szóló döntés meghozatala során a BÉT, mint piacműködtető a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint jár el.

2.3.14. Kötelezettségvállalások megsértése

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszaváltásának kötelezettségére, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszaváltáshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

2.4. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A Kibocsátó és a cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról, és a fent meghatározott kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz. A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében a Kibocsátó rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárásra és

értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A munkaerő megtartásának megoldását az utánpótlás kinevelésében látja a Kibocsátó, így mindent megtesz annak érdekében, hogy a pályakezdő, junior munkatársak elkötelezett és lojális munkavállalóvá váljanak az évek folyamán. A Kibocsátó és a cégcsoportjába tartozó társaságok a munkaerőhiány megoldásaként folyamatos keresik az új munkaerőt, és azért, hogy a szerződéseiket a megállapodásoknak megfelelően időben teljesítsék, akár külföldi munkavállalókat is alkalmaznak, ha szükség van rá. A Kibocsátó folyamatosan törekszik az ügyfelei diverzifikálására, igyekszik a partnerfüggőség kockázatát ezáltal is csökkenteni.

A Kibocsátó a likviditási kockázatot a belső előírások alapján végzett követeléskezelési tevékenységgel, a megrendelői szerződéskötés előtti átvilágításával, a tevékenységének folyamatos figyelemmel kísérésével, előleg számlázásával minimalizálja.

A Kibocsátó az alapanyagok áremelkedését folyamatosan figyelemmel kíséri, így amikor szerződéskötésre és megbízásra kerül sor, igyekszik fedezeti jelleggel a megbízás teljesítéséhez szükséges alapanyagokat alacsonyabb áron beszerezni és raktározni a szükséges ideig.

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

3.1. Céginformációk a Kibocsátóról

A Kibocsátó neve:	ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	01-09-269971
A Kibocsátó székhelye:	1091 Budapest, Üllői út 129. 5. sz. iroda
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	1994.10.14
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó könyvvizsgálója:	<p>A jelen Információs Dokumentumban feltüntetett pénzügyi információk által lefedett időszakban (2018. június 25-től) 2021. november 23-ig a Kibocsátó könyvvizsgálója a következő volt:</p> <p>EXPECT Könyvvizsgáló és Üzleti Tanácsadó Betéti Társaság (székhely: 2336 Dunavarsány, Duna sor 185.; cégjegyzékszám: 13-06-036468; kamarai nyilvántartási száma: 001715)</p> <p>Személyében is felelős könyvvizsgáló: Machayné Papp Éva (lakcím: 2330 Dunaharaszti, Nefelejcs u. 11., kamarai nyilvántartási szám: 001254).</p> <p>A Kibocsátó és a könyvvizsgálója 2021. november 23-án közös megegyezéssel megszüntették a megbízást, amelynek oka,</p>

hogy a könyvvizsgáló társaság a továbbiakban leányvállalata útján folytatja a tevékenységét. A Kibocsátó ezen leányvállalattal 2021. november 23-án megválasztotta új könyvvizsgálóját.

Az Információs Dokumentum aláírásának napján a fentiek alapján a Kibocsátó könyvvizsgálója:

Report-Control Team Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2336 Dunavarsány, Duna sor 185.; cégjegyzékszám: 13-09-215788; kamarai nyilvántartási száma: 004409)

Személyében is felelős könyvvizsgáló: Machayné Papp Éva (lakcím: 2336 Dunavarsány, Duna sor 185., kamarai nyilvántartási szám: 001254).

A Kibocsátó telefonos elérhetősége: +36 1 248-2199

A Kibocsátóban részesedéssel rendelkező tagok üzletrészeinek mértéke a társaság tőzstőkéjéhez viszonyítva az Információs Dokumentum aláírásának időpontjában:

1.	NLNKK Korlátolt Felelősségű Társaság	100 %
	<i>amelynek tényleges tulajdonosai az alábbi személyek:</i>	
	Németh László Zsolt	49%
	Németh Kornél	17%
	Németh Kristóf	17%
	Németh Norbert	17%

Az Információs Dokumentum aláírásának napján az NLNKK Kft. 100 százalékban közvetlen tulajdonosa a Kibocsátónak.

Az NLNKK Kft. 2021. június 1. napján apport jogcímén szerezte meg a Kibocsátó 51 százalékos üzletrészt Németh László Zsolttól, Németh Kristóftól, Németh Kornéltól és Németh Norberttől. Az NLNKK Kft. 2022. március 28. napján apport jogcímén megszerezte a Kibocsátó fennmaradó 49 százalékos üzletrészt Németh László Zsolttól.

A Kibocsátó tényleges tulajdonosai:

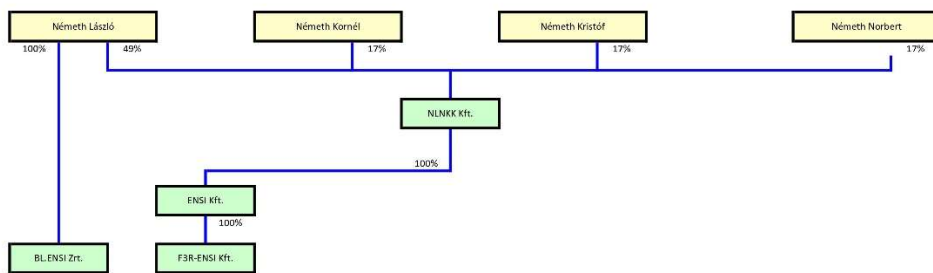
Az Információs Dokumentum aláírásának napján Németh László Zsolt – az NLNKK Kft.-n keresztül – 49 százalék közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban. Németh László Zsolt fiai, Németh Kornél, Németh Kristóf és Németh Norbert – szintén az NLNKK Kft.-n

keresztül – egyenként 17 százalékos közvetett tulajdoni részesedéssel rendelkeznek a Kibocsátóban.

3.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

3.2.1. A Kibocsátó vállalatcsoportja és a leányvállalatok rövid bemutatása

A Kibocsátó cégcsoportjának és a tulajdonosok érdekkörébe tartozó társaságok felépítése az alábbiak szerint néz ki:



2022_ENSI Cégcsoport Tulajdonos ábra II

1/1

1. sz. ábra: A Kibocsátó cégcsoportjának felépítése

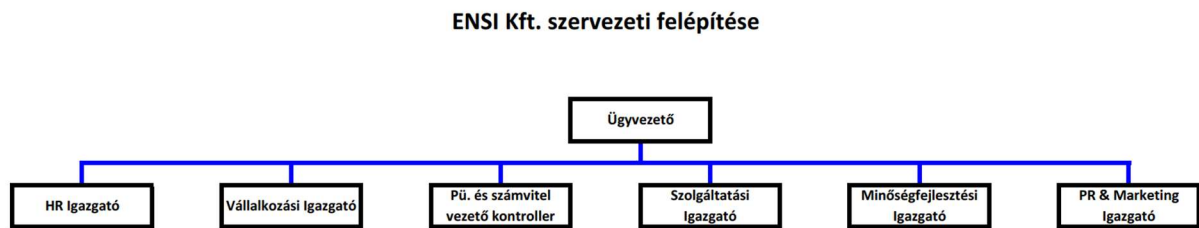
A Kibocsátó 100%-os tulajdonában álló leányvállalata az F3R-ENSI Kft. A leányvállalat főtevékenysége keretében alvállalkozóként működött közre a Kibocsátó által elnyert projektekben, továbbá a Kibocsátó tulajdonosainak érdekkörébe tartozó társaságoknak (lásd 1. sz. ábra) műhely bérbeadási, illetve ajánlatkészítési és megbízási szolgáltatásokat is nyújtott. Az árbevétele jelentős része az anyavállalatától származik.

A Társaság tulajdonosainak érdekkörébe tartozó további társaságok:

- AFC Karima Kft.: elsősorban épületgépészeti és belső gépészeti anyagokat értékesített az 1. sz. ábrán felsorolt vállalkozásoknak, illetve ajánlatkészítési és megbízási szolgáltatásokat nyújtott a Kibocsátó részére, a tevékenységei kapcsán az árbevételének jelentős része a Kibocsátótól származik.
- SZC-ENSI Kft.: épületgépészeti karbantartással és garanciális javítással foglalkozó vállalkozás, alvállalkozóként működik közre a Kibocsátó által elnyert projektekben.
- DBC Technik Kft.: épületgépészeti kivitelezéssel foglalkozó vállalkozás, alvállalkozóként működik közre a Kibocsátó által elnyert projektekben.
- BL ENSI Zrt.: könyveléssel, szállítással, logisztikai szolgáltatásokkal foglalkozó vállalkozás, többek között a Kibocsátó alvállalkozója.

3.2.2. Szervezeti ábra

A Kibocsátó jelenlegi szervezeti felépítése:



2. sz. ábra: A Kibocsátó szervezeti felépítése

3.3. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások, védjegyek rövid bemutatása

A Kibocsátó nem jogosultja szabadalmi oltalomnak, lényeges licencnek, nem rendelkezik kidolgozott gyártási eljárásokkal, továbbá nem szerződő fél olyan ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésnek, amely a jelen Információs Dokumentum szempontjából relevanciával bírna.

A Kibocsátó MSZ EN ISO 9001:2015 és MSZ EN ISO 14001:2015 tanúsítvánnyal rendelkezik, valamint megszerezte a Dun & Bradstreet International nemzetközi Silver minősítését, amely igazolja, hogy a Kibocsátóval történő üzleti kapcsolat kialakításának pénzügyi kockázata rendkívül alacsony.

3.4. Alkalmazottak

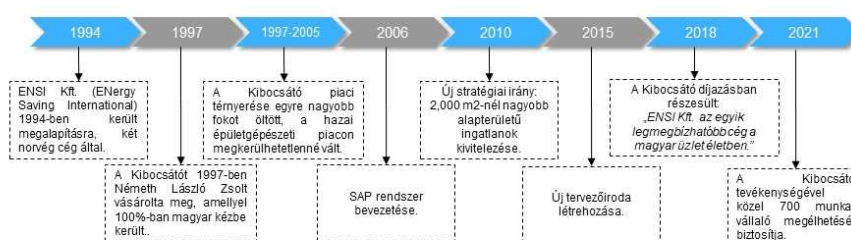
A Kibocsátó a 2020.12.31. napján 13 főt, 2021.12.31. napján 14 főt foglalkoztatott.

4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A Kibocsátó működése

A budapesti székhelyű ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság a magyarországi épületgépészeti kivitelezési piac vezető szereplője. A Kibocsátó cégcsoportjának fókuszterülete a 2.000 m² feletti létesítmények gépészeti rendszereinek professzionális mérnöki kivitelezése magyarországi és külföldi ipari megrendelők, ingatlanfejlesztők és építési fővállalkozó cégek számára; ezen belül erőssége a 20.000 m²-nél nagyobb ipari és logisztikai létesítmények, irodaházak, kereskedelmi ingatlanok és egyéb, speciális épületek gépészeti kivitelezése. A Kibocsátó jelentős szakmérnöki háttérrel, saját tervezési, kivitelezési, beüzemelési, karbantartási és szervizcsapattal rendelkezik; a cégcsoport működése és eredményessége stabil és kiszámítható, tevékenysége és folyamatai átláthatóak, pénzügyi eredményei nyilvánosak.

Kibocsátó története



3. sz. ábra: Kibocsátó története

Az ENSI Kft.-t (ENergy Saving International) 1994-ben két norvég cég alapította, a Solberg & Andersen AS (SAAS) és az ENSI AS energiaracionalizálási projektek épületeken belül, illetve elosztó hálózatokban történő megvalósítása céljából. Miután 1997-ben a norvég tulajdonosok üzletpolitikát váltottak és kivonultak Magyarországról, a céget Németh László Zsolt, a Kibocsátó jelenlegi tulajdonosa és ügyvezetője vásárolta meg. Az ENSI Kft. azóta is 100 százalékban magyar tulajdonban áll.

A Kibocsátó 1997-ben, egy profiltisztítást követően kötelezte el magát az épületgépészet mellett. 2006-ban a Kibocsátó új üzletstratégiai irányt jelölt ki, a 2.000 m²-nél nagyobb alapterületű ipari, kereskedelmi és irodaépületek kivitelezését fővállalkozók, ingatlanfejlesztők és ipari megrendelők részére. A Kibocsátó 2010-ben lépett először külföldi piacokra, majd 2011-től tovább módosította üzleti stratégiáját, és mindinkább a 20.000 m² feletti fejlesztések megvalósítását helyezte tevékenysége középpontjába. 2014-re az ENSI Kft. kifejezetten erős jelenlétet épített ki a nagy irodaház- és ipari beruházások magyarországi piacán. Az ezt követő években – a cég méretének és árbevételének növekedésével párhuzamosan – jelentős szervezetfejlesztésekre is sor került, így 2015-ben a Kibocsátó tulajdonosi köre létrehozta saját tervezőirodáját, 2016-ban egy szabályozási csoportot, 2017-ben pedig nemzetközi könyvelő- és könyvvizsgáló céget bízott meg, a számviteli szolgáltatásokat kiszervezte független szolgáltatóhoz. A cégcsoport életében már 2019-től kezdődően hangsúlyosan jelent meg a digitalizálási folyamatok erősítése, amely törekvésnek a COVID-19 pandémia további ösztönzést adott, együtt számos biztonsági intézkedés, fejlesztés kidolgozásával.

Árbevétel alapján az ENSI Kft. vált 2017-ben a magyar piac vezető épületgépész kivitelezőjévé, amely pozícióját a mai napig őrzi, erősíti.

4.2. A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

4.2.1. A Kibocsátó főtevékenysége

A Kibocsátó főtevékenysége: egyéb épületgépészeti szerelés.

Egy épület kivitelezése során három fő terület különíthető el: szerkezetépítés, villamosság és épületgépészet. A Kibocsátó főtevékenységébe eső épületgépészeti rendszerek azok, ahol a különböző halmazállapotú közegek (víz, gáz, levegő, oxigén, argon, freon, fűtési víz, hűtési víz) áramolnak. Ide tartoznak tehát az épületek szellőzésével és légtechnikájával, klímatechnikájával, fűtéstechnikájával, vízellátásával és csatornázásával, valamint gázellátásával kapcsolatos rendszerek.

4.2.2. A Kibocsátó szolgáltatásainak ismertetése

A Kibocsátó teljes körű, komplex épületgépészeti mérnöki és kivitelezői szolgáltatásai az alábbiakra terjednek ki:

- szakértői tanácsadás;
- tervezés;
- épületgépészeti kivitelezés;
- szerviz és karbantartás.

A. Szakértői tanácsadás

A Kibocsátó az egyes kivitelezésekhez kapcsolódóan szakértői tanácsadást nyújt a megrendelői részére. Ez kiterjed a vonatkozó épületgépészeti beruházás költségvetésének szakértői elemzésére és ezen keresztül a költségek optimalizálására, valamint tanácsadásra és közreműködésre az építési/épületgépészeti engedélyezési, illetve kivitelezési dokumentáció kidolgozása során.

B. Tervezés

Az ENSI Kft. tervezőstúdiójának feladata, hogy segítsen az ügyfeleknek optimális, testre szabott megoldásokat kidolgozni. Az ENSI Kft. által nyújtott tervezési feladatok pontos köre a konkrét megrendelői igényektől függ, kiterjed csak ötlet- és vázlatrtervek készítésére, de akár komplex, teljes körű épületgépészeti tervek elkészítésére is.

C. Épületgépészeti kivitelezés

Az ENSI Kft. teljes körű épületgépészeti kivitelezési szolgáltatásokat nyújt, amelyek kiterjednek az épületek szellőzésével és légtechnikájával, klímatechnikájával, fűtéstechnikájával, vízellátásával és csatornázásával, valamint gázellátásával kapcsolatos kivitelezési feladatokra. Ezeket a feladatokat a cégcsoport részben saját mérnökeivel és munkavállalóival, részben pedig állandó jelleggel igénybe vett alvállalkozókkal oldja meg. A Kibocsátó kiemelt figyelmet

fordít a cégcsoporton belüli minőségellenőrzési folyamatokra, amiket rendszeresen és folyamatosan végez, részben belső minőségellenőrök, részben külső szakértők igénybevétele mellett.

D. Szerviz és karbantartás

A Kibocsátó betanítja a megrendelőt vagy végfelhasználót az átadott épületgépészeti rendszerek használatára és rendszeres karbantartására. Emellett a cégcsoport karbantartási és szervizelési divízióval is rendelkezik, ami a gépészeti rendszerek mellett az épületvillamossági rendszerek karbantartási feladataiban is szakértelemmel rendelkezik. Ezen szolgáltatások célja, hogy a megrendelőt/végfelhasználót támogassa az épületüzemeltetési feladatok optimális elvégzése során.

4.3. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

4.3.1. Ügyfelek/megrendelők

A Kibocsátó legfontosabb stratégiai partnerei az ügyfelek és megrendelők. A Kibocsátó tevékenysége során ezeknek jellemzően három típusa fordul elő: (i) ingatlanfejlesztők, (ii) építési fővállalkozók és (iii) ipari végfelhasználók.

- (i) Ingatlanfejlesztők. A Kibocsátó ezen ügyfelei jellemzően saját beruházásban végzik iroda-, kereskedelmi és ipari/logisztikai ingatlanok fejlesztését. Az ingatlanfejlesztők ezen saját beruházások épületgépészeti kivitelezésével kapcsolatos feladatok ellátására veszik igénybe a Kibocsátót.

A Kibocsátó legfontosabb ingatlanfejlesztő partnerei a 2020. üzleti évben: Atenor, Wallis, Wing, GTC, Skanska.

- (ii) Építési fővállalkozók. A Kibocsátó ezen ügyfelei jellemzően közvetlenül az iroda-, kereskedelmi és ipari/logisztikai ingatlanok építetetőivel építési szerződést kötő, építőipari kivitelezési tevékenységet végző vállalkozók. A fővállalkozók ezen kivitelezési feladatok elvégzésére kötnek alvállalkozói szerződést a Kibocsátóval. A fővállalkozók számára az épületgépészet tipikusan egy „fekete doboz”, amelynek komplex kivitelezését a Kibocsátóra bízzák.

A Kibocsátó legfontosabb építési fővállalkozó partnerei a 2020. üzleti évben: Market, Strabag, Marubeni, Hyundai EC.

- (iii) Ipari végfelhasználók. A Kibocsátó ezen ügyfelei saját ipari tevékenységük céljára építésre kerülő ingatlanok épületgépészeti kivitelezési feladataival bízzák meg a Kibocsátót.

A Kibocsátó legfontosabb ipari végfelhasználó partnerei a 2020. üzleti évben: Nestlé, SK Innovation, Rehau, Lego, Infineon.

A 2019. üzleti évben az öt legfontosabb megrendelő az ENSI Kft. árbevételének több mint 75 százalékát adta. Ez a 2020. üzleti évben nagyságrendileg nem változott.

A Kibocsátó számos „flagship”, közérdeklődésre számot tartó projektben vett részt az elmúlt évek során, ezek közül a Kibocsátó a 2020-2021. üzleti években végrehajtott projektek közül az alábbiakat emelné ki:

Referenciák

Projektneve	Projektleírása	Befejezés éve		
1 Rehau (Mercedes-Benz)	Technológiai gyár (akkumulátor)	2020		
2 Pannon Pak (Biodom)	Állat- és növénykert	2020		
3 VGF Office (4 épület)	Irodaépület	2020		
4 Hyundai (SK Innovation)	Technológiai gyár (akkumulátor)	2021		
5 Toray Industries	Technológiai gyár (akkumulátor)	2021		
6 Hotel Vision Budapest	Hotel	2020		
7 BMP (Békásmegyer Piac)	Vásárcsarnok	2020		



4.3.2. Egyéb stratégiai partnerek

A Kibocsátó stratégiai partnerei közül említésre méltóak az alvállalkozói és beszállítói. A Kibocsátó számos alvállalkozóval működik együtt, a kockázatok csökkentése érdekében igyekszik ezen kört diverzifikálni, azonban fontosnak tartja azt, hogy a jól bevált, régi üzleti kapcsolatokat megfelelően ápolja. Az alvállalkozók és beszállítók közül kiemelendő a Kibocsátó tulajdonosai által tulajdonolt AFC Karima Kft., a Kibocsátó leányvállalata a F3R-ENSI Technológia Kft., valamint a Lindab Építőipari Kft. NMB Loyalty Kft., a Hungarokomplex Kft., a DBC Technik Kft., Cool-Airconditional Kft. és az Ezer-Ker Kft.

4.4. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete

4.4.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban

A Kibocsátó földrajzi diverzifikációja korlátozott, túlnyomórészt Magyarországon végzi tevékenységét. Gazdasági tevékenysége megoszlik a belföldi építőipar bevételi potenciáljának megfelelően, vagyis az utóbbi évek során nagyjából Budapesti területen fejtette ki tevékenységét. A Kibocsátó exporttevékenységet nem folytat.

4.4.2. A Kibocsátó versenyhelyzete

A Kibocsátó közel 30 éves múlttal rendelkező építőiparban tevékenykedő vállalat, amely jelentős részesedéssel rendelkezik a magyar épületgépészeti kivitelezési piacon, azonban jelentős árversenyben van a piac többi résztvevőjével szemben. A piaci helyzetet erős verseny jellemzi. A Kibocsátó versenyképességét növeli a Kibocsátó tulajdonosainak érdekkörébe tartozó társaságoknál alkalmazott, magasan képzett és érzelmileg motivált munkavállalói réteg, valamint a Kibocsátó alvállalkozóival és beszállítóival kötött megállapodások stabil pontot jelentenek a piaci viszonyokhoz képest. Továbbá kiemelendő, hogy a Kibocsátó jó üzleti hírneve, évtizedes piaci jelenléte, megbízhatósága országszerte ismert, amely jelentős piaci előnyt jelent a többi versenytársához képest.

4.4.3. A Kibocsátó versenytársai

A Kibocsátó 2017 óta piacvezető a magyarországi épületgépészeti kivitelezői piacon árbevétel alapján. A Kibocsátó kilenc legnagyobb versenytársát, historikus árbevétel-adatokkal együtt az alábbi táblázat mutatja be:

<i>Adatok eFt-ban</i>				
#	Név	2020	2019	2018
1.	ENSI Kft.	13 320 921	11 465 505	7 924 894
2.	Thermo Épgép Kft.	8 760 335	6 267 219	5 267 217
3.	Econix Kft.	6 377 985	5 935 241	6 392 998
4.	Gépész Centrál Kft.	6 274 902	5 981 913	4 611 832
5.	Insular-Tech Kft.	5 806 335	5 037 239	2 206 537
6.	Fairtech Kft.	5 635 270	3 780 640	3 522 509
7.	Radel & Hahn Zrt.	5 623 203	5 351 447	4 202 078
8.	Matech Kft.	5 501 454	4 229 293	3 402 537
9.	CLH Kft.	5 471 417	5 014 098	6 568 605
10.	Ventrade Kft.	4 315 800	3 556 731	2 354 239

4.5. A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

4.5.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a VÍZÍÓ

A Kibocsátó üzleti vízióját két gondolat írja le a legpontosabban: minőségi munka, illetve a jövőnek szóló értékteremtés.

A Kibocsátó víziójának alapját azok a vállalati értékek jelentik, amelyek meghatározzák az egész cégcsoport jövőjét.

(i) Hosszú távú elkötelezettség az épületgépészet iránt

A Kibocsátó az épületgépészeti kivitelezés minden szakterületét és mozzanatát lefedve kíván, teljes körű, komplex és prémium minőségű szolgáltatást nyújtani az ügyfelei számára.

(ii) Minőség, megbízhatóság és pénzügyi eredményesség

Az ENSI Kft. hisz abban, hogy a minőség és a megbízhatóság kettőse vezet el oda, hogy ügyfeleit hosszú távú megtartsa.

Az ügyfélelégedettség egyúttal a cégcsoport pénzügyi eredményességének is az alapját képezi. A stabil, kiszámítható eredménytermelő képesség biztosítja, hogy az ENSI Kft. megbízható üzleti partner, egyben biztonságot adó munkáltató legyen, hogy a vállalkozást minden szempontból képes legyen fejleszteni, egyúttal pedig a hosszú távú tulajdonosi érdekek is érvényesüljenek.

(iii) Bizalmon alapuló emberi és üzleti kapcsolatok

Az ENSI Kft. filozófiájának része, hogy egy életre szóló bizalmi kapcsolatra törekszik, úgy ügyfelei, mint beszállítói, vállalkozói vagy munkatársai irányában.

(iv) Csapatmunka mérnöki, emberi nézőpontokkal

Az ENSI Kft. tevékenysége során kiemelt szerepet szán a csapatmunkának. A cégcsoport a munkavégzés során mindenkor és minden szinten támogató, inspiráló és pozitív együttműködésre törekszik.

(v) A tudás folyamatos megújítása és átadása a fiatalabb nemzedéknek

A Kibocsátó filozófiája szerint nem létezhet sikeres vállalati jövőkép a fiatalabb nemzedék képzése nélkül. Az ENSI Kft. eltökéltek abban, hogy a következő generációnak átadja tudása legjavát, annak érdekében, hogy minél hamarabb pályára állítsa őket, és elősegítse a fejlődésüket.

(vi) Gyorsaság, rugalmasság, alkalmazkodóképesség, a fejlődés fenntartása és erősítése

A Kibocsátó törekszik arra, hogy tudása és szervezete folyamatos megújítása révén gyorsan legyen képes alkalmazkodni az üzleti világ és az épületgépészeti szakma változásaihoz és új kihívásaihoz. A Kibocsátó töretlen célja, hogy szakmailag továbbra is a lehető legmagasabb színvonalon dolgozzon, amihez szükség van kellő szakmai alázatra, valamint a partnerekkel való harmonikus együttműködésre.

4.5.2. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a MISSZIÓ

Az ENSI Kft. legfontosabb célja, hogy a jövőben is stabil, megbízható, folyamatosan fejlődő, szakmailag meghatározó, professzionális épületgépészeti kivitelező céggént működjön, piacvezetői pozíciójának fenntartása mellett.

Ennek érdekében a Kibocsátó számára kiemelt fontossággal bír, hogy jövőbeli projektjeihez is mindenkor megtalálja a szakmailag igényes és pénzügyileg megbízható megrendelőket, majd megbízásait mindig a szerződés szerinti legjobb minőségben, a vállalt árban és határidőre teljesítse.

A Kibocsátó célja, hogy szakmai megbízhatósága és a jó színvonalú teljesítés révén biztosítsa az elégedettséget és a fejlődést mind az üzleti partnerei, mind pedig saját maga számára.

A fentiek eléréséhez a Kibocsátó megalkotta szervezeti stratégiáját, mely az alábbi elveken nyugszik:

- a cégcsoport fejlődő- és alkalmazkodóképességének, rugalmasságának fenntartása, illetve fokozása;
- az épületgépészet iránt elkötelezett munkatársak számára folyamatos tanulási és fejlődési lehetőség biztosítása;
- a hűséges munkatársak hosszú távú, szakmai, erkölcsi és anyagi megbecsülése.

4.5.3. Üzleti stratégia: a vállalkozás alapjai

A cégcsoport üzleti stratégiájának fókuszában ipari technológiák installációja és épületgépészeti kivitelezés áll 2.000 m² feletti alapterületű projektek tekintetében, szakmailag igényes, pénzügyileg megbízható megrendelők részére, Európa épületgépészeti szektorában.

A Kibocsátó specializációja ipari létesítmények, energetikai beruházások, irodaházak, kereskedelmi létesítmények és egyéb speciális épületek épületgépészeti kivitelezése.

Egy üzleti stratégia sikeréhez határozott célok, erős elkötelezettség, kitartás, megbízhatóság, jó teljesítés, magas szintű üzleti etika, fejlődőképesség, rugalmasság, jó lehetőségek is kellene, valamint az adódó lehetőségek szerencsés kihasználása. A Kibocsátó hisz abban, hogy menedzsmentje, szervezete bír ezekkel az adottságokkal, ahogyan a múltbéli tapasztalatok megmutatták azt is, hogy az ENSI Kft. képes tanulni az üzleti működéssel óhatatlanul együtt járó buktatókból és nehézségekből, és ezen tapasztalatokat arra használni, hogy a jövőbeli működése még sikeresebb legyen.

4.5.4. Üzleti stratégia: a jövő

A Kibocsátó a jövőben a meglévő piaci részesedését szeretné növelni a pozíciójának erősítésével, valamint a megrendelői körének diverzifikálásával. Az építőipari piacot érintő alapanyag-ellátási és munkaszervezési, munkaerőhiány-problémák miatt tervezi a vele közreműködésben lévő/potenciális beszállítói/alvállalkozói/vagy mindazon társaságokban tulajdoni részesedés megszerzését, amellyel a köztük lévő szinergiák a fenti céloknak

megfelelően kiaknázásra kerülhetnek. A Kibocsátó üzleti stratégiájának tehát fontos eleme a terjeszkedésének biztosítása, és így a hazai építőipari struktúrában egy erősebb és befolyásosabb pozíció megszerzése.

5. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT KÉT LEZÁRT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

5.1. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Kibocsátó a Németh család (Németh László Zsolt és fiai, Németh Norbert, Németh Kornél, Németh Kristóf) tulajdonában levő épületgépészeti kivitelező vállalat, melynek több mint 25 éves tapasztalata van nagyméretű ipari, logisztikai és irodai ingatlanokhoz kapcsolódó épületgépészeti projektek megvalósításában. A Kibocsátó komplex gépészeti mérnöki és kivitelezői szolgáltatásokat nyújt, amely az épületgépészettel összefüggésben álló engedélyeztetési, tervezési, kivitelezési és karbantartási szolgáltatásokat is magába foglalja. A Kibocsátó projektjeinek mintegy 35 százaléka Budapesten kívüli magyarországi helyszíneken valósul meg, és megközelítőleg egyenletesen oszlik meg az ipari, kulturális/sport, lakó és irodai célú létesítmények között, megfelelő területi és iparági diverzifikációt biztosítva ezzel a kötvényesek számára.

5.2. Árbevétel

A Kibocsátó 2018-ban 7.925 millió forint, 2019-ben 11.466 millió forint, és 2020-ban 13.321 millió forint árbevételt ért el, mely 100 százalékban belföldi értékesítésből származik. Az árbevétel növekedési ütemének változása a cég nagy volumenű építési projektjei összetételében és a projektek időzítésében bekövetkező változásoknak tulajdonítható.

5.3. Működési ráfordítások

A Kibocsátó anyagjellegű és személyi jellegű ráfordításai összesen 2019-ben 9.397 millió forint, 2020-ban pedig 11.364 millió forint volt. A növekedést a forgalom növekedése (16%-os növekedés) okozta, mellyel megközelítőleg arányosan a működési költségek is növekedtek (21%-os növekedés). Az aktivált saját teljesítmények értéke 2019-ben – 101 millió forint, 2020-ban 0 forint volt. Egyéb bevétele és ráfordítása rendre 2019-ben 4 millió és 168 millió forint, 2020-ban pedig 17 millió forint és 153 millió forint volt. Értékcsökkenési leírása 2019-ben 14 millió forint, 2020-ban 16 millió forint volt.

5.4. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó üzemi eredménye 2018-ban 1.224 millió forint, 2019-ben 1.789 millió forint, 2020-ban 1.805 millió forint, míg az EBITDA 2018-ban 1.234 millió forint, 2019-ben 1.803 millió forint, 2020-ban 1.821 millió forint volt, 2020-ra 14%-os EBITDA marzstot elérve a 2019-es 16%-hoz képest.

5.5. Pénzügyi eredmény

2019-ben a Kibocsátó pénzügyi eredménye 109 millió forint, míg 2020-ban 233 millió forint volt. A pénzügyi eredmény jelentős részben a pénzügyi műveletek egyéb bevételeinek és ráfordításainak a különbözetéből adódott.

5.6. Adózott eredmény

A Kibocsátó adózott eredménye 2019-ben 1.727 millió forint, 2020-ban 1.854 millió forint volt.

5.7. Befektetett eszközök

A Kibocsátó befektetett eszközei 2019-ben 2 121 millió forint, 2020-ban pedig 380 millió forint volt, mely csökkenés oka, hogy a Kibocsátó által egy kapcsolt vállalkozásnak hosszú lejáratra nyújtott kölcsön 2020-ban a kapcsolt vállalkozás által visszafizetésre került. Befektetett eszközeiből 316 millió forint tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban, befektetett eszközeinek többi része pedig műszaki és egyéb berendezés, illetve vagyoni értékű jog.

5.8. Forgóeszközök

2019-ben 3.145 millió forint, míg 2020-ban 5.092 millió forint értékű forgóeszköze volt a Kibocsátónak. A növekedést a pénzeszközök és a követelések növekedése okozta.

5.9. Források

2019-ben az összes forrás 5.745 millió forint, 2020-ban 6.884 millió forint volt, melyből a saját tőke összege 2019-ben 2.981 millió forint, 2020-ban pedig 3.453 millió forint volt. Jelen dokumentum elkészültekor a Kibocsátó tőkeemelést nem tervez. Hosszú lejáratú kötelezettsége a Kibocsátónak mind 2019-ben, mind 2020-ban 0 forint volt. Rövid lejáratú kötelezettségeinek értéke 2019-ben 1.982 millió forint, 2020-ban 3.366 millió forint volt. melynek jelentős része szállítók felé fennálló kötelezettség, illetve vevőtől kapott előlegek. A cég előlegfizetési garanciával és teljesítési (jóteljesítési, jótállási, szavatossági) garanciával is rendelkezik, mely 2020-ban rendre 122 millió forint, 1.431 millió forint volt. Az előlegfizetési és teljesítési garanciák lehívására még sosem került sor a Kibocsátónál.

5.10. Cash Flow

A Kibocsátó szokásos tevékenységéből származó pénzeszköz-változása 2019. évben 49 millió forint, 2020-ban – 502 millió forint volt, amit jelentősen befolyásolt a fizetett osztalékok

mértéke. 2019-ben 1.050 millió forint, 2020-ban 1.382 millió forint került osztalékként kifizetésre. A befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás 2019-ben – 1.812 millió forint, 2020-ban 1.725 millió forint összegű volt, amit jelentősen befolyásolt egy kapcsolt vállalkozásnak 2019-ben adott és a kapcsolt vállalkozás által 2020-ban visszafizetett 1.760 millió forint összegű hosszú lejáratra nyújtott kölcsön. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás mind 2019-ben, mind 2020-ban 0 forint volt.

5.11. Információk a kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

A Kibocsátó a jövőben egy vagy több, már működő épületgépészeti nagy- és kiskereskedelmi cég megvásárlását tervezi. A befektetés összege 5 milliárd forint lesz várhatóan. A befektetés(ek) révén a Kibocsátó az épületgépészeti alapanyagok beszerzése területén a méretgazdaságosságból származó szinergiák érvényesítését tervezi, az épületgépészeti alapanyagok kereskedelme területén pedig tevékenységi körének új bevétel- és eredménytermelő tevékenységekkel történő bővítését, illetve diverzifikációját kívánja elérni.

5.12. Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

A Kibocsátónak 2019-ben 2.981 millió forint, 2020-ban pedig 3.453 millió forint volt a saját tőkéje. A Kibocsátó saját tőkéjének mértéke stabil, a tervek szerint 2021-re várhatóan eléri a 6 milliárd forintot, 2022-re pedig a 7 milliárd forintot a növekvő eredménytartaléknak köszönhetően. A Kibocsátónak hitelekből származó pénzügyi kötelezettségei nincsenek.

6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

6.1. A Kibocsátó 5 százalékot meghaladó tényleges tulajdonosa(i)

Az Információs Dokumentum aláírásának napján Németh László Zsolt – az NLNKK Kft.-n keresztül – 49 százalék közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban. Németh László Zsolt fiai, Németh Kornél, Németh Kristóf és Németh Norbert – szintén az NLNKK Kft.-n keresztül – egyenként 17 százalékos közvetett tulajdoni részesedéssel rendelkeznek a Kibocsátóban. A Kibocsátó 5 százaléknál nagyobb tulajdoni részesedéssel bíró tagjai nem rendelkeznek eltérő szavazati jogokkal.

6.2. Ügyvezetés és Kulcsmunkavállalók

A Kibocsátó kijelenti, hogy az elmúlt három évben nem folyt az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, valamint a kulcsfontosságú munkatársak ellen szakmai tevékenységgel kapcsolatos eljárás.

6.2.1. Németh László Zsolt, ügyvezető

1993-1994-ben részt vett a kibocsátó társaság skandináv háttérrel történő megalapításában. Végig tanulta, járta a társaság összes operatív – gazdasági és értékesítési területét. 1997-től a

társaság ügyvezetője és egyik fő stratégiai felelőse. Napjainkban a piacépítés, fejlesztések a fő területe.

Végzettsége:

Budapesti Műszaki Egyetem – okleveles gépészmérnök, épületgépész szakmérnök

6.2.2. Németh Norbert, supply chain menedzser

2018-tól a Kibocsátó és a cégcsoport supply chain menedzserként, a folyamatok fejlesztése, digitalizálása, anyaggazdálkodás, meglévő erőforrások optimalizálása a feladata. 2021-től projektvezető feladatokat is ellát, amely a műszaki, gazdasági irányítói, alvállalkozói irányítás és ellenőrzés folyamatokat foglalja össze. Németh Norbert együttes cégjegyzési joggal rendelkező munkavállaló.

Végzettsége:

Budapesti Corvinus Egyetem BSC in International Business-nemzetközi közgazdász

Hilti szerelőrendszer képzés

Lindab safe rendszer kiépítés

6.2.3. Németh Kristóf, IT és digitális fejlesztő

2019-től a Kibocsátó és cégcsoport digitális fejlesztések szoftveres oldaláért felel. Gondoskodik az ügyviteli és egyéb adatok vizuális, gyors megjelenítéséről. Németh Kristóf együttes cégjegyzési joggal rendelkező munkavállaló.

6.2.4. Kulcsár Attila, minőségfejlesztési igazgató

2002-től a Kibocsátó munkavállalója, 2007-től pedig termelési igazgatója. 2014-ben megtörtént a minőségbiztosítási igazgatói kinevezése, 2016-tól pedig minőségfejlesztési igazgatóként járul hozzá a cégcsoport működéséhez. A cégcsoport különböző területeinek, különös tekintettel a termelési osztálynak, a projekt vezetés és kivitelezés folyamatának az ellenőrzése, kontrollja, korrekcióztatása tartozik feladatai közé.

Végzettsége:

Dimitrov Építőipari Szakközépiskola és Technikum- épületgépész

Víz-gáz- központi fűtésszerelői mestervizsga

Gázvezeték építés-szerelés irányítói szakvizsga

6.2.5. Mészáros József, főépítésvezető manager

2007-től a Kibocsátó főépítésvezető managereként, a termelés, szolgáltatás, szerelés irányítása, koordinálása tartozik feladatai közé. Ezen kívül a Kibocsátónál feladata a kivitelezési munkák irányítása az adott projekten dolgozó építésvezetők munkájának összehangolásával.

Végzettség:

Dunaújváros, Építőipari Szakközépiskola és Technikum- szerkezetlakatos

6.2.6. Petes Adrienn, kontroller

2017-től dolgozik a Kibocsátónál pénzügyi kontrolling területen. Németh László ügyvezető urat támogatja a cégcsoport pénzügyi-gazdasági irányítása és felügyelete során. Szakmai pályafutását korábban vállalati pénzügyi-gazdasági-kontrolling szektorban töltötte. Petes Adrienn együttes cégjegyzési joggal rendelkező munkavállaló.

Végzettség:

Zsigmond Király Egyetem - nemzetközi-közgazdasági szakreferens és pénzügyi ügyintéző

6.2.7. Horváth Krisztina, beszerzés és kontrolling asszisztens

Horváth Andrea 2015-től munkavállalója a Kibocsátónak, mint projekt igazgatói asszisztens. 2017-től beszerzés és kontrolling asszisztensként dolgozik.

Végzettség:

Károli Gáspár Református Egyetem, Bölcsészstudományi kar- Terminológia MA és Kommunikáció- és médiatudomány minor - diploma (mesterképzés)

7. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó két utolsó lezárt üzleti évre vonatkozóan a jelen Információs Dokumentum 1. számú mellékletében adja meg a Befektetők részére a szükséges információkat az auditált éves beszámolói adataival, az alábbiak szerint:

- (i) mérleg;
- (ii) eredménykimutatás;
- (iii) kiegészítő melléklet;
- (iv) könyvvizsgálói jelentés.

A Kibocsátó konszolidált éves beszámoló készítésére nem kötelezett.

8. A SAJÁT TŐKE 10 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK

A Kibocsátó kijelenti, hogy nincs vele szemben olyan bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárás folyamatban, illetőleg a Kibocsátó legjobb tudomása szerint nem fenyegeti olyan eljárás a Kibocsátót, amely a Kibocsátó saját tőkéjének 10 százalékát meghaladó értékű.

9. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó vonatkozásában lényegesnek kell minősíteni a Kibocsátó szokásos üzletmenete során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződést, amelyek értelmében a Kibocsátót olyan kötelezettség terheli, illetőleg olyan jogosultsággal rendelkezik, ami jelentőséggel bír a Kibocsátó megítélése vagy az általa kibocsátott Kötvények értékelése szempontjából.

A Kibocsátónak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a csoport bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a Kibocsátó teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Befektetőkkel szembeni kötelezettségeit.

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A Kötvényből származó bevétel felhasználásának elsődleges célja épületgépészeti alapanyagok nemzetközi nagy- és kiskereskedelmével foglalkozó céltársaság(ok) akvizíciója.

Céltársaságok: A lehetséges céltársaságok legalább évi egymilliárd forintos árbevétellel rendelkező, cash-flow termelő cégek, osztalékfizetési potenciállal, amelyeknek nincs szüksége finanszírozásra az ENSI-től.

Az akvizíciók célja: Az ENSI versenyhelyzetét nagymértékben befolyásolja, hogy kedvező áron tud-e épületgépészeti alapanyagokat beszerezni. A nemzetközi gyártók ugyanakkor számos esetben csak nagykereskedők részére szállítanak. Egy épületgépészeti alapanyagok nemzetközi nagykereskedelmével foglalkozó társaság felvásárlása versenyelőnyt biztosítana az ENSI részére. Egy ilyen vertikális integrációval ENSI a saját szektorában maradna, a nagykereskedő haszonkulcsa pedig – mind saját célra történő beszerzések, mind más piaci szereplők kiszolgálása esetén – az ENSI csoportban csapódna le.

Döntési kritériumok: Egy esetleges tranzakciót megelőzően az ENSI mérlegelni fogja a lehetséges szinergiákat, valamint a befektetésarányos megtérülés mutatóit

A Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítéséért a Kibocsátó kötelezettséget vállal. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett fedezetét a Kibocsátó jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona képezi, ideértve a Kibocsátó jelenlegi és ezután akvizícióra kerülő leányvállalataitól érkező osztalékáramokat.

11. EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete alapján közvállalkozásnak nem minősülő társaság, amely nem áll a közszektor meghatározó befolyása alatt sem közvetve, sem közvetlenül.

A Kibocsátó felügyelt hitelintézetnek, pénzügyi vállalkozásnak (Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendeletének 4. cikk (1) bekezdésében meghatározott fogalmak szerint), befektetési vállalkozásnak (A 2014/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 4. cikk (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározottak szerint), valamint kollektív befektetési forma alapkezelőjének (Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendeletének 4. cikk (1) bekezdésében meghatározott fogalom), ezek fióktelepének nem minősülő gazdasági társaság, vagyis a Kibocsátó nem-pénzügyi vállalat.

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Kötvény elnevezése:	ENSI 2032/I Kötvény
Kibocsátó:	ENSI
Forgalmazó:	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Székhelye: 1122 Budapest, Pethényi köz 10. Cégjegyzékszám: 01-10-041206
Fizető Bank:	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Székhelye: 1122 Budapest, Pethényi köz 10. Cégjegyzékszám: 01-10-041206
Aukciós Ügynök:	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. Székhelye: 1122 Budapest, Pethényi köz 10. Cégjegyzékszám: 01-10-041206
A Kibocsátás jellege:	Az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram keretében történő, a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdésének a), és c) pontjai szerint nyilvános minősülő forgalomba hozatal, amelynek lezárását követő 90 napon belül a Kötvény regisztrálásra kerül az XBond Piacra (a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe). A Kibocsátás 2022. január 25-i értéknappal megtörtént.
A Kibocsátás helye	Magyarország
Felhatalmazás a Kibocsátásra:	A Kibocsátó taggyűlésének 3/2022. (I.13.) sz. határozata.
Össznévérték:	5.500.000.000 HUF
Futamidő:	10 év
ISIN azonosító	HU0000361258
Kötvény pénzneme:	Forint (HUF)
Névérték Kötvényenként:	50.000.000 HUF
Kötvények darabszáma:	110 darab
A Kötvények jellege:	A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt és nem biztosított kötelezettségeit testesítik meg. A Kibocsátás során a Befektetőknek vételre ajánlott Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket testesít meg. A Kötvény fennállása alatt a Kötvénytulajdonosok követeléseiket legalább azonosan rangsorolódhatnak az egyéb, már meglévő és jövőben létrejövő nem biztosított, valamint nem alárendelt kötvény követelésekkel, kivéve azokat,

	amelyeket jogszabály értelmében előnyben kell részesíteni.
A Kötvények típusa:	Névre szóló dematerializált kötvények.
Jegyzési garancia:	A Kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem került sor.
A Kötvények megjelenési formája:	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló Okirat.
Központi értékpapírszámla vezető:	KELER Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. Székhelye: 1074. Budapest, Rákóczi út 70-72.
A Kötvény előállítása és jóváírása:	<p>A Kibocsátó utasítására a KELER a központi értékpapírszámlákat a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti okirat és a Kibocsátó értesítése alapján az értékpapír jóváírásával megnyitotta.</p> <p>A KELER a Kibocsátó utasítása (Demat értékpapírról kiállított Okirat és Számla-jóváírási instrukció) alapján a sikeres aukció napján, 2022. január 25-én az aukció keretében elfogadott kötvény darabszámot kibocsátotta, és a Befektető által megszerzett Kötvények jóváírásra kerültek a Befektető megjelölt értékpapírszámláján.</p>
Forgalomba hozatal helye:	Magyarország.
Forgalomba hozatal módja:	<p>A forgalomba hozatal alapjául a Tpt. és a Kötvényrendelet szolgált. A forgalomba hozatal az NKP keretében értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján végrehajtott, a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő nyilvános forgalomba hozatalnak minősült. A Kötvények a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak minősülnek, de azokat kizárólag Minősített Befektetők részére ajánlották fel. A Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdése alapján az ajánlattétel kapcsán tájékoztatót nem kellett közzétenni.</p> <p>Az aukció lebonyolítása a BÉT által üzemeltetett MMTS1 kereskedési rendszerben, az aukciós értékpapír-táblán történt 2022. január 21-én.</p>
Forgalomba hozatal menete:	A Budapesti Értéktőzsde Zrt.-nek az MMTS1 Kereskedési Rendszerben, az Aukciós-Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, valamint a Kibocsátó és a Budapesti

Értéktőzsde Zrt. közötti aukciós szerződés szerint történt 2022. január 21-én.

Kibocsátás és elszámolás napja (értéknap): 2022. január 25.

Forgalmazás kereskedési helyszínén:

A Kibocsátó a kötvényeket legkésőbb a forgalomba hozataluk lezárását követő 90 napon belül a Budapesti Értéktőzsde XBond kereskedési rendszerébe bevezeti, és azokat a Lejárat Napig ott forgalomban tartja. A Kötvényekkel a jelen Információs Dokumentum közzétételének időpontjában nem kereskednek egyetlen szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon sem.

A Kibocsátó biztosítja, hogy legalább egy árjegyző a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett XBond kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végezzen, amelynek keretében:

- az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget,
- a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

Kamatszámítási Kezdőnap: 2022. január 25.

Lejárat Nap: 2032. január 25. napját jelenti

Kamatozás módja: Fix kamatozás

Kamatláb: 4,75% p.a.

Kamatfizetési Napok: A kötvény évente utólag fizet kamatot, futamideje alatt minden év január hónap 25. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. január hónap 25. napja. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2032. január hónap 25. napja.

Kamatfizetési időpontok:

2023. január 25.

2024. január 25.

2025. január 25.

2026. január 25.

2027. január 25.

2028. január 25.

2029. január 25.

2030. január 25.

2031. január 25.

2032. január 25.

Kamatbázis:

Tényleges/tényleges (ISMA)

Kamatbázis megállapítási napok

Minden év január hónap 25. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.

**A Kötvények törlesztése
(amortizáció)**

Minden darab kötvény után:

- 5.000.000 HUF résztörlesztés, azaz amortizációs összeg fizetendő az 5. Kamatfizetési Napon azaz 2027. január 25. napján; és
- 5.000.000 HUF résztörlesztés, azaz amortizációs összeg fizetendő a 6. Kamatfizetési Napon azaz 2028. január 25. napján; és
- 5.000.000 HUF résztörlesztés, azaz amortizációs összeg fizetendő a 7. Kamatfizetési Napon azaz 2029. január 25. napján; és
- 5.000.000 HUF résztörlesztés, azaz amortizációs összeg fizetendő a 8. Kamatfizetési Napon azaz 2030. január 25. napján; és
- 5.000.000 HUF résztörlesztés, azaz amortizációs összeg fizetendő a 9. Kamatfizetési Napon azaz 2031. január 25. napján; és
- 25.000.000 HUF résztörlesztés, azaz amortizációs összeg fizetendő a Lejárati Napon, azaz 2032. január 25. napján, ami egyben a kintlévő Kötvény végtörlesztést, azaz végső amortizációs összegét is jelenti.

Amortizált Névérték:

A Kötvény Névértéke csökkentve az alábbi „Fix kamatösszegek” pontban meghatározott

tőketörlesztés során a Kötvénytulajdonosnak már megfizetett tőkeösszeggel.

Fix kamatösszegek

A Kötvény futamideje alatt a Kamatfizetési Napokon az alábbi fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után HUF 50.000.000 névértékre vetítve:

2023. január 25.: 2.375.000 HUF
2024. január 25.: 2.375.000 HUF
2025. január 25.: 2.375.000 HUF
2026. január 25.: 2.375.000 HUF
2027. január 25.: 2.375.000 HUF

A Kötvény futamidejének 6., 7., 8. és 9. évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény után a Kötvény Amortizált Névértékére vetítve:

2028. január 25.: 2.137.500 HUF
2029. január 25.: 1.900.000 HUF
2030. január 25.: 1.662.500 HUF
2031. január 25.: 1.425.000 HUF

A Kötvény futamidejének 10., vagyis utolsó évében az alábbi Kamatfizetési Napokon a következő fix kamatösszegek fizetendők minden egyes Kötvény amortizációs összeggel csökkentett névértéke után:

2032. január 25.: 1.187.500 HUF

Kamatfizetési Időszak

A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárat Nap.

Munkanapszabály

Következő Munkanap szabály: ha bármely, Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.

Munkanap

Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket,

illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

A kötvények átlaghozama: 5,1356% p.a.

A Kötvények kibocsátási ára: A névérték 97,4177%-a

A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján: A Kibocsátó a kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja. A kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonossal egyetértésben történhet.

A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján: Nem alkalmazandó.

A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség: A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén a bekövetkezéstől – vagy amennyiben orvoslásra lehetőség van, az orvoslásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől – számított 30 napon belül – az alábbi a) esetben 5 munkanapon belül – köteles a Kötvényeket a Lejárat Nap előtti visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes Sorozatának törlését a központi értéktárnál:

- a) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely, a Kötvényre vonatkozóan esedékes tőke- vagy kamatösszeg fizetése tekintetében több mint 15 munkanapos késedelembe esik; vagy
- b) Fizetéseképtelenség: a Kibocsátó legfőbb szerve döntést hoz csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolás elhatározásáról, vagy fizetéseképtelenségét vagy kényszertörlését jogerősen elrendelik; vagy
- c) Cross default: a Kibocsátó összesen 100.000.000 HUF összeget meghaladóan 20 napon túl nem tesz eleget bármely más, hitelviszonyt megtestesítő jogviszonyból fakadó pénzügyi kötelezettségének; vagy

- d) Negative pledge: a Kibocsátó a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő biztosítékot alapít bármely más kötvénye biztosítására és az erre irányuló felszólítástól számított 30 napon belül e biztosítékot nem szünteti meg; vagy
- e) Change of control: a Kibocsátóban a jelenlegi tulajdonosi struktúra akként változik meg, hogy a jelenlegi tényleges tulajdonosok összesített és egybeszámított, Ptk. szerinti többségi befolyása megszűnik – ide nem értve a jelenlegi tulajdonosnál öröklési vagy családi jogból (pl. házastársi vagy élettársi kapcsolattal összefüggő vagyongegosztás) eredő vagyonmozgás nyomán bekövetkező változásokat a tulajdoni struktúrában – és az erre okot adó körülmény bekövetkezésétől számított 30 napon belül a jelenlegi tényleges tulajdonosok összesített és egybeszámított, Ptk. szerinti többségi befolyását biztosító tulajdonosi struktúra nem áll helyre; vagy
- f) Rating romlás:
- fa) ha a Kötvények hitelkockázati besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének időpontjában irányadó „B+” minősítésnél rosszabb minősítésűre változik – mindaddig, amíg nem alkalmazandók a jelen pont szerinti alábbi fb) vagy fc) bekezdésben foglalt jogkövetkezmények – a Kibocsátó
- (i) nem jogosult osztalékkal és egyéb, bármilyen tőkével, kamattal, díjakkal, költségekkel kapcsolatos kifizetést teljesíteni, amely a Kibocsátó tulajdoni részesedéseibe befizetett tőkére vagy bármilyen kölcsönre tekintettel a Tulajdonos(ok)nak vagy a Tulajdonosok bármely Kapcsolt Vállalkozásának fizetendő, ide nem értve a Rendes Üzletmenet szerinti szállítói kapcsolaton alapuló Kapcsolt

Vállalkozásának történetét
kifizetéseket; és

- (ii) nem jogosult további Pénzügyi Adósságot vállalni (kivéve a Megengedett Pénzügyi Adósságot),

mindaddig, amíg a Kötvény hitelkockázati besorolása ismét „B+” minősítésre (vagy jobb minősítésre) nem változik.

fb) a Kötvény hitelminősítése B+ besorolás alá romlik, de nem romlik CCC besorolásra, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, illetőleg

fc) a Kötvény hitelminősítése CCC vagy annál rosszabb besorolásra változik; vagy

- g) Hitelfelvételi korlát és rating romlás: a Kibocsátó vállalja, hogy a Kibocsátó úgy vesz fel 1.000.000.000 forintot meghaladó új hitelt, amennyiben azt megelőzően előzetes egyeztetést kezdeményez a Hitelminősítővel a hitelfelvétel és az üzleti terv változása vonatkozásában. A Kibocsátó a vonatkozó hitelt csak abban az esetben veheti fel, amennyiben a Hitelminősítővel való egyeztetés alapján a Kötvények hitelminősítése nem romlik B+ alá; vagy
- h) Osztalékfizetési korlát: a Kötvény futamideje alatt a Kibocsátó a 2021. üzleti év adózás utáni eredményéből 1,8 milliárd forintot meghaladóan határoz el osztalékfizetést, a további üzleti évek tekintetében pedig az adott üzleti év adózás utáni eredményének 70 százalékát meghaladó összegű osztalék kifizetésére vonatkozó döntést hoz és ezt a döntést 30 napon belül nem vonja vissza, vagy egyéb módon nem orvosolja az így keletkező helyzetet; vagy
- i) Pari passu: a Kibocsátó bármely egyéb, nem alárendelt, nem biztosított kötelezettségvállalása a Kötvénytulajdonosokkal szemben fennálló Kötvényeken alapuló közvetlen kötelezettségvállalását megelőző rangsorban áll vagy rangsorba kerül, vagy, ha a Kibocsátó

- a Kötvény fennállása alatt új kötvényeket bocsát ki és ezen kötvények mögé a jelen Kötvényt biztosító fedezeteknél kedvezőbb biztosítékot nyújt és a Kibocsátó ezt 30 napon belül nem orvosolja; vagy
- j) Alapvető üzleti tevékenység megváltoztatása: a Kibocsátó
- (i) megváltoztatja, vagy más személynek szervezi ki a főtevékenységét vagy a teljes körű, komplex épületgépészeti mérnöki és kivitelezői szolgáltatásait, vagy
 - (ii) a főtevékenységének, illetve a teljes körű, komplex épületgépészeti mérnöki és kivitelezői szolgáltatásainak folytatásához szükséges szerződéseit nem tartja fenn vagy azokat – megszűnésük esetén - nem pótolja 30 napon belül, vagy
 - (iii) megváltoztatja a működési modelljét.

A visszaváltás a Kötvények teljes Sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg és teszi közzé azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (de ezt a napot nem beleértve) a felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvényeknek a visszaváltás napjáig meg nem fizetett tőkeösszegének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésére pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.

A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.

Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.

A Kibocsátásból származó bevétel felhasználása:	A Kötvényből származó bevétel felhasználásának elsődleges célja épületgépészeti alapanyagok nemzetközi nagy- és kiskereskedelmével foglalkozó céltársaság(ok) akvizíciója.
A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:	A Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítéséért a Kibocsátó kötelezettséget vállal. A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett fedezetét a Kibocsátó jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele és vagyona képezi, ideértve a Kibocsátó jelenlegi és ezután akvirálásra kerülő leányvállalataitól érkező osztalékáramokat is.
Korlátozás a másodpiaci értékesítést illetően:	Nem alkalmazandó, a Kibocsátó átruházási korlátozást nem vezet be.
Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:	<p data-bbox="718 768 1461 929">A forgalomba hozatal céljából készített Információs Összeállítást a meghívott Befektetők részére a Kibocsátó/Forgalmazó az Aukció napja előtt legalább 7 (hét) nappal e-mailben megküldte.</p> <p data-bbox="718 952 1461 1064">A Kibocsátó az első XBond kereskedési napot legalább két kereskedési nappal megelőzően közzéteszi a jelen Információs Dokumentumot.</p> <p data-bbox="718 1086 1461 1198">A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címekre (az MNB esetében: nkp@mnbb.hu) elektronikus úton ad tájékoztatást.</p> <p data-bbox="718 1220 1461 1892">A Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszerre történő bevezetését követően éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerinti tartalommal (egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri, az MNB esetében az nkp@mnbb.hu email címre), valamint a Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint ad értesítést, továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: kozvetetelek.mnb.hu, www.bet.hu, a Kibocsátó mindenkori honlapja (jelenleg: www.ensi.hu).</p> <p data-bbox="718 1915 1461 1984">A fenti tájékoztatás mellett, azon Kötvénytulajdonost, amelynek kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt)</p>

a Kibocsátó ismeri (az MNB esetében az nkp@mnk.hu), a Kibocsátó közvetlenül is értesíti

- (i) minden olyan eseményről, amelynek pénzügyi hatása eléri a saját tőke 10%-át,
- (ii) minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését vagy amely a Lejárati napot megelőzően visszaváltási kötelezettséget keletkeztet,
- (iii) amennyiben valamely üzleti évben a Kibocsátó árbevétele várhatóan több, mint 20 százalékkal elmarad a Hitelminősítő riportjának részét képező üzleti tervben jelzett árbevételtől. Minderről a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.

Kibocsátó vállalja továbbá, hogy amennyiben a Menedzsmentjében és/vagy a Kibocsátásért felelős kapcsolattartó személyében változás áll be, arról a Kötvénytulajdonosokat előzetesen, írásban értesíti.

Továbbá, a Kapcsolattartó személy telefonos elérhetőségét a Kötvénytulajdonosok számára megküldi. Az MNB-t pedig elektronikus formában, az nkp@mnk.hu e-mail címen értesíti.

Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos más értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.

Hitelkockázati besorolás:

A Kibocsátó kijelenti, hogy a Kötvény az NKP feltételeinek megfelelő, „B+” hitelkockázati besorolással rendelkezik (SCOPE Ratings GmbH (2022. január 17. a „Minősítő”).

A Kötvények minősítését azok futamideje alatt a Minősítő évente felülvizsgálja. Ezzel összefüggésben a Kibocsátó vállalta és vállalja, hogy a hitelminősítés éves

felülvizsgálataihoz szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Minősítő rendelkezésére bocsát és a minősítések során vele mindenben együttműködik. A Kötvények és a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálata a kapcsolódó minősítési riportokkal együtt közzétételre kerül az MNB és a Minősítő honlapján, amelyhez a Kibocsátó hozzájárult. Emellett, a Kibocsátó kötelezettséget vállalt és vállal arra, hogy a felülvizgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat a megfelelő közzétételi helyeken, továbbá azon Kötvénytulajdonosokat, amelyek kapcsolattartási adatait a Kibocsátó ismeri (az MNB esetében az nkp@mnbb.hu), a Kibocsátó közvetlenül is értesíti az éves felülvizgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen.

Értesítés a kamat összegéről:

A Kibocsátó a Kötvények alapján, tőketörlesztés és kamatfizetés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Banknak adólevonás nélkül teljesíti. Minden olyan pénzüsszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyre azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok nem támasztanak igényt, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz, és ezt követően az ilyen pénzüsszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátó teljesíti.

A Kötvénytulajdonost a Kötvény alapján megillető jogosultságok:

- (i) a Kötvény lejáratokor, illetve a kamatfizetési napokon a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott összeg és annak az előre meghatározott mértékű kamatának kifizetését követelni;
- (ii) a Kötvény megszerzése előtt a jelen Információs Dokumentumot és az abban hivatkozott dokumentumokat megismerni, a jogszabályokban meghatározott előzetes tájékoztatást a Forgalmazótól a befektetési szolgáltatási tevékenység végzéséről és a kiegészítő szolgáltatásokról szóló üzletszabályzata és a jelen Információs Dokumentum szerint megkapni;
- (iii) a Kötvényt annak futamideje alatt a vonatkozó jogszabályokban meghatározott

értékpapírszámlán birtokolni, biztosítékul adni és a jelen Információs Dokumentummal összhangban elidegeníteni;

- (iv) gyakorolni a jelen Információs Dokumentumban foglalt, a Kötvénytulajdonost megillető jogokat; és
- (v) gyakorolni a Tpt.-ben és az irányadó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

A Kötvények tulajdonjogának átruházása az eladó értékpapírszámlájának megterhelésével és a Kötvényeknek a vevő értékpapírszámláján történő egyidejű jóváírásával történik meg. Ha jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki tulajdonjogát a fentieknek megfelelően szerezte, a Kötvény jogos tulajdonosának tekintendő és akként kezelendő.

A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

Késedelmi kamat:

Az egyes Kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak. Abban az esetben, ha a Kibocsátó a Kötvényeken alapuló bármely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155. § rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

Adózás:

A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni. Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A befektetőknek ajánlatos adótanácsot kérniük a Kötvények megvásárlásával és értékesítésével kapcsolatban.

Elévülés:

A hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvények alapján történő fizetésekre vonatkozó, a

Kibocsátóval szemben támasztott igények nem évülnek el.

Kibocsátási dokumentumok:

A Kibocsátás feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzététele, illetve nyújtása a magyar jogszabályok és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond Általános Üzletszabályzata szerint kötelező, a jelen Információs Dokumentum tartalmazza.

Irányadó jog és illetékesség:

A Kötvényekre, valamint azok értelmezése tekintetében a mindenkor hatályos magyar jog rendelkezései az irányadók.

A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.

Kibocsátó aláírása:

A Kibocsátó aláírását a dematerializált formában előállításra kerülő Kötvényről a Kibocsátó által a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerint kiállított és a Tpt. 9. §-a szerint a KEKER-nél elhelyezett okirat tartalmazza. A Kötvény az aláírás helyett a fenti okiratot aláírók nevét tartalmazza.

13. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A jelen Információs Dokumentum hatályossága alatt a Kibocsátó mindenkori honlapján (jelenleg: www.ensi.hu/befektetoknek), a kozvetetelek.mnb.hu továbbá a www.bet.hu honlapokon megtekinthetők a Kibocsátó következő dokumentumai:

- (i) a Kibocsátó létesítő okirata;
- (ii) a Kibocsátó éves beszámolója.

14. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 129. 5. sz. iroda, cégjegyzékszám: 01-09-269971) mint Kibocsátó ezennel kijelenti az alábbiakat.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzattal összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó alulírott képviselője a Kibocsátó képviseletében kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátó felelőssége kiterjed az Információs Dokumentumban foglalt valamennyi információra, illetve az információ hiányára.

Az Információs Dokumentum vagy az Információs Dokumentum bármely kiegészítésének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Kötvények tulajdonosainak okozott kár megtérítéséért a felelős személy az Információs Dokumentum keltétől számított 5 (öt) évig felel, amely felelősség nem zárható ki és nem korlátozható.

A Forgalmazó a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk valóságáért nem tartozik felelősséggel.

Kelt: Budapest, 2022. április 4.



Németh László Zsolt
ügyvezető
ENSI Kft.

Mellékletek felsorolása:

1. sz. melléklet: A Kibocsátó 2019. és 2020. üzleti éveire vonatkozó könyvvizsgált éves beszámolója

ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság

(Nyilvántartási szám: 01-09-269971, Adószám: 10909034-2-43)

2020. január 01. - 2020. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Közzétevő cég adatai:

ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartási szám: 01-09-269971

Adószám: 10909034-2-43

KSH szám: 10909034-4329-113-01

Székhely: Magyarország, 1091 Budapest Üllői út 129.

Első létesítő okirat kelte: 1994. február 02.

A vonatkozó időszak: 2020. január 01. - 2020. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Éves beszámoló

Könyvvizetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóiból átemelt, nem módosított adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Össz költség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 1/2021.05.31.; szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő

Crowe FST Consulting Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-703091

Adószám: 12780187-2-43

Székhely: Magyarország, 1124 Budapest Jagelló út 14.

Kovács Alexandra

Regisztrációs száma: 160759

Beküldő

Kovács Alexandra

Könyvvizsgáló

EXPECT Könyvvizsgáló és Üzleti Tanácsadó Betéti Társaság

Nyilvánt. szám: 13-06-036468

Adószám: 20645706-2-13

Székhely: Magyarország, 2336 Dunavarsány Duna sor 185.

Machayné Papp Éva

Regisztrációs száma: 001254

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	13	17	16

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Alíráásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2021. május 31.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Németh László Zsolt

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM CSz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	2 121 393		379 700
003.	I. Immateriális javak	6 709		5 537
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
006.	3. Vagyoni értékű jogok	6 709		5 537
007.	4. Szellemi termékek			
008.	5. Üzleti vagy cégérték			
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
010.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
011.	II. Tárgyi eszközök	16 880		12 703
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 206		3 560
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 928		9 143
015.	4. Tenyészállatok			
016.	5. Beruházások, felújítások	746		
017.	6. Beruházásokra adott előlegek			
018.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	2 097 804		361 460
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	316 383		316 383
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	1 760 019		
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
024.	5. Egyéb tartós részesedés			
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	16 843		17 031
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	4 559		28 046
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
030.	B. Forgóeszközök	3 144 898		5 091 777
031.	I. Készletek	260 455		197 700
032.	1. Anyagok	256 071		197 234
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
035.	4. Késztermékek			
036.	5. Áruk			
037.	6. Készletekre adott előlegek	4 384		466
038.	II. Követelések	2 405 187		3 191 908
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 116 253		2 472 685
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	205		
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
043.	5. Váltókövetelések			
044.	6. Egyéb követelések	288 729		719 223
045.	7. Követelések értékelési különbözete			
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
047.	III. Értékpapírok	0		0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
050.	3. Egyéb részesedés			
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
054.	IV. Pénzeszközök	479 256		1 702 169
055.	1. Pénztár, csekkek	2 847		2 275
056.	2. Bankbetétek	476 409		1 699 894
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	478 586		1 412 242
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	474 264		1 401 930
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 322		10 312
060.	3. Halasztott ráfordítások			
061.	Eszközök (aktívák) összesen	5 744 877		6 883 719
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	2 980 811		3 452 630
064.	I. Jegyzett tőke	39 490		39 490
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
067.	III. Tőketartalék	3 495		3 495
068.	IV. Eredménytartalék	1 210 698		1 556 123
069.	V. Lekötött tartalék	0		0
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
073.	VII. Adózott eredmény	1 727 128		1 853 522
074.	E. Céltartalékok	0		0
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
077.	3. Egyéb céltartalék			
078.	F. Kötelezettségek	1 981 818		3 365 905
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 981 818		3 365 905
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
097.	2. Rövid lejáratú hitelek			
098.	3. Vevőktől kapott előlegek	246 912		165 112
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 474 773		2 826 602
100.	5. Váltótartozások			
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	101 513		248 871
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158 620		125 320
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	782 248		65 184
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	619 241		58 247
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	163 007		6 937
110.	3. Halasztott bevételek			
111.	Források (passzívák) összesen	5 744 877		6 883 719

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 465 505		13 320 921
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	11 465 505		13 320 921
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-100 892		
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-100 892		0
007.	III. Egyéb bevételek	3 743		16 669
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés			
009.	05. Anyagköltség	3 556 781		5 086 426
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 612 142		6 007 305
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	38 423		80 515
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	12 146		27 417
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 565		2 221
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	9 225 057		11 203 884
015.	10. Bérköltség	133 507		131 683
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 661		5 089
017.	12. Bérjárulékok	29 142		22 924
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	172 310		159 696
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	13 707		16 413
020.	VII. Egyéb ráfordítások	168 232		153 091
021.	Ebből: – Értékvesztés			
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 789 050		1 804 506
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			35 506
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 801		10 993
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott			
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	145 062		285 433
032.	Ebből: – Értékelési különbözet			
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	149 863		331 932

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2020. január 01. - 2020. december 31. időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró Éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 029		522
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott			
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	37 820		98 669
042.	Ebből: – Értékelési különbözet			
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	40 849		99 191
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	109 014		232 741
045.	C. Adózás előtti eredmény	1 898 064		2 037 247
046.	X. Adófizetési kötelezettség	170 936		183 725
047.	D. Adózott eredmény	1 727 128		1 853 522

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Készült: 2021. október 25. (09:08:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2031. május 31.



A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2021. 10. 25. 09:08:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft.

Éves beszámoló a
2020. december 31-én végződő üzleti évre

Statisztikai számjel: 10909034-4329-113-01
Cégjegyzék szám: 01-09-269971
Cím: 1091 Bp., Üllői út. 129.
Telefon: +36/1 248 21 99

Budapest, 2021. május 31.

Németh László
ügyvezető igazgató

Tartalom

1. MÉRLEG.....	4
2. ÖSSZKÖLTSÉG ELJÁRÁSÚ EREDMÉNYKIMUTATÁS	8
3. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	10
3.1. A Társaság bemutatása	10
3.2. A Társaság számviteli politikájának összefoglalása	11
3.2.1. Alapelvek	11
3.2.2. Alkalmazott értékelési eljárások	11
3.2.3. Immateriális javak és tárgyi eszközök	11
3.2.4. Befektetett pénzügyi eszközök	11
3.2.5. Vásárolt és saját termelésű készletek	12
3.2.6. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök	12
3.2.7. Jelentős összegű eltérés, hiba meghatározása	12
3.2.8. A mérleg és eredménykimutatás választott formája	12
3.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez	12
3.3.1. Befektetett eszközök	12
3.3.2. Forgóeszközök	12
3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	14
3.3.4. Saját tőke	15
3.3.5. Hosszú lejáratú kötelezettségek	15
3.3.6. Rövid lejáratú kötelezettségek	15
3.3.7. Passzív időbeli elhatárolások	16
3.3.8. Biztosítékok, bankgarancia	16
3.3.9. Mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettség	17
3.4. Kiegészítő információk az eredménykimutatás egyes tételeihez	18
3.4.1. Értékesítés nettó árbevétele	18
3.4.2. Export értékesítés nettó árbevétele	18
3.4.3. Egyéb bevételek	18
3.4.4. Anyagjellegű ráfordítások	18
3.4.5. Személyi jellegű ráfordítások	20
3.4.6. Egyéb ráfordítások	20
3.4.7. Pénzügyi műveletek eredménye	20
3.4.8. Adóalap módosító tételek összefoglalása	22
3.5. Egyéb információk	22
3.5.1. Kapcsolt vállalkozások bemutatása	22
3.5.2. Vezető tisztségviselők, tagok	22
3.5.3. Támogatási programok	22
3.5.4. Kutatás és kísérleti fejlesztés költségei	23
3.5.5. Környezetvédelem	23
3.5.6. Fordulónap utáni események	23
3.5.7. Telephelyek, fióktelepek	23
3.5.8. Kivétel nagyságú vagy előfordulású események	23
3.5.9. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat	23
3.6. Cash-flow	23
3.7. Mutató számok	23
I. MELLÉKLET – IMMATERIÁLIS JAVAK MOZGÁSTÁBLÁJA	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
II. MELLÉKLET – TÁRGYI ESZKÖZÖK MOZGÁSTÁBLÁJA	XXIV
III. MELLÉKLET – CASH-FLOW	XXVI



IV. MELLÉKLET – MUTATÓSZÁMOK	XXVII
------------------------------------	-------



1. Mérleg

Sor szám	A tétel megnevezése	2019. december 31. eFt	2020. december 31. eFt
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	2 191 393	379 700
2	I. Immateriális javak (03.-09. sorok)	6 709	5 537
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5	Vagyoni értékű jogok	6 709	5 537
6	Szellemi termékek		
7	Üzleti vagy cégérték		
8	Immateriális javakra adott előlegek		
9	Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)	16 880	12 703
11	Ingtalanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 206	3 560
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 928	9 143
14	Tenyészállatok		
15	Beruházások, felújítások	746	
16	Beruházásokra adott előlegek		
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-26. sorok)	2 097 804	361 460
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	316 383	316 383
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	1 760 019	
21	Egyéb tartós részesedés		
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban		
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	16 843	17 031
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	4 559	28 046
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		

**Mérleg (folytatás)**

Sor szám	A tétel megnevezése	2019. december 31. eFt	2020. december 31. eFt
27	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	3 144 898	5 091 777
28	I. Készletek (29.-34. sorok)	260 455	197 700
29	Anyagok	256 071	197 234
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
31	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok		
32	Késztermékek		
33	Áruk		
34	Készletekre adott előlegek	4 384	466
35	II. Követelések (36.-42. sorok)	2 405 187	3 191 908
36	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 116 253	2 472 685
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	205	
38	Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39	Váltókövetelések		
40	Egyéb követelések	288 729	719 223
41	Követelések értékelési különbözete		
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43	III. Értékpapírok (44.-48. sorok)	0	0
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45	Egyéb részesedés		
46	Saját részvények, saját üzletrészek		
47	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48	Értékpapírok értékelési különbözete		
49	IV. Pénzeszközök (50.-51. sorok)	479 256	1 702 169
50	Pénztár, csekkek	2 847	2 275
51	Bankbetétek	476 409	1 699 894
52	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	478 586	1 412 242
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	474 264	1 401 930
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 322	10 312
55	Halasztott ráfordítások		
56	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen (01.+27.+ 52. sor)	5 744 877	6 883 719

**Mérleg (folytatás)**

Sor szám	A tétel megnevezése	2019. december 31. eFt	2020. december 31. eFt
57	D. Saját tőke (58.+ 60.-67. sorok)	2 980 811	3 452 630
58	<i>I. Jegyzett tőke</i>	<i>39 490</i>	<i>39 490</i>
59	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
60	<i>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</i>		
61	<i>III. Tőketartalék</i>	<i>3 495</i>	<i>3 495</i>
62	<i>IV. Eredménytartalék</i>	<i>1 210 698</i>	<i>1 556 123</i>
63	<i>V. Lekötött tartalék</i>		
64	<i>VI. Értékelési tartalék</i>		
65	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
66	Valós értékelés értékelési tartaléka		
67	VII. Adózott eredmény	1 727 128	1 853 522
68	E. Céltartalékok (69. -71. sorok)	0	0
69	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
70	Céltartalék a jövőbeni költségekre		
71	Egyéb céltartalék		

**Mérleg (folytatás)**

Sor szám	A tétel megnevezése	2019. december 31. eFt	2020. december 31. eFt
72	F. Kötelezettségek (73.+ 77.+ 86. sorok)	1 981 818	3 365 905
73	I. Hátrasorolt kötelezettségek (74. - 76. sorok)	0	0
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
75	Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben		
76	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
77	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (78. - 85. sorok)	0	0
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
79	Átváltoztatható kötvények		
80	Tartozások kötvénykibocsátásból		
81	Beruházási és fejlesztési hitelek		
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
83	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
84	Tartós köt. egyéb rész. viszonyban álló vállalkozással szemben		
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
86	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (87.- 97. sorok)	1 981 818	3 365 905
87	Rövid lejáratú kölcsönök		
88	Ebből: átváltoztatható kötvények		
89	Rövid lejáratú hitelek		
90	Vevőtől kapott előlegek	246 912	165 112
91	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 474 773	2 826 602
92	Váltótartozások		
93	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	101 513	248 871
94	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben		
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158 620	125 320
96	Kötelezettségek értékelési különbözete		
98	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.- 101. sorok)	782 248	65 184
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	619 241	58 247
100	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	163 007	6 937
101	Halasztott bevételek		
102	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen (57.+68.+72.+98. sorok)	5 744 877	6 883 719

Budapest, 2021. május 31.

Németh László
igyevezető igazgató



2. Összköltség eljárású eredménykimutatás

Sor szám	A tétel megnevezése	2019. december 31. eFt	2020. december 31. eFt
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 465 505	13 320 921
2	Export értékesítés nettó árbevétele		
3	I. Értékesítés nettó árbevétele	11 465 505	13 320 921
4	Saját termelésű készletek állományváltozása	-100 892	0
5	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	-100 892	0
7	III. Egyéb bevételek	3 743	16 669
8	<i>Ebből: visszaírt értékesítés</i>		
9	Anyagköltség	3 556 781	5 086 426
10	Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 612 142	6 007 305
11	Egyéb szolgáltatások értéke	38 423	80 515
12	Eladott áruk beszerzési értéke	12 146	27 417
13	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 565	2 221
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások	9 225 057	11 203 884
15	Béreköltség	133 507	131 683
16	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 661	5 089
17	Bérfelrakások	29 142	22 924
18	V. Személyi jellegű ráfordítások	172 310	159 696
19	VI. Értékcsökkenési leírás	13 707	16 413
20	VII. Egyéb ráfordítások	168 232	153 091
21	<i>Ebből: értékvesztés</i>		
22	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 789 050	1 804 506



Összköltség eljárású eredménykimutatás (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	2019. december 31. eFt	2020. december 31. eFt
23	Kapott osztalékok kapcsolt vállalkozástól		
24	Kapott osztalékok társult vállalkozástól		
25	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		35 506
26	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
27	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>		
28	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
29	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>		
30	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 801	10 993
31	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>		
32	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	145 062	285 433
33	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>		
34	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	149 863	331 932
35	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
36	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>		
37	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 029	522
38	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>		
39	Részesedés, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
40	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	37 820	98 669
41	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>		
42	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	40 849	99 191
43	B. Pénzügyi műveletek eredménye	109 014	232 741
48	E. Adózás előtti eredmény	1 898 064	2 037 247
49	XII. Adófizetési kötelezettség	170 936	183 725
50	F. Adózott eredmény	1 727 128	1 853 522

3. Kiegészítő melléklet

3.1. A Társaság bemutatása

A Társaság általános céginformációi az alábbiak:

- A Társaság neve: ENSI Épületgépészeti, Technológia és Energetikai Kivitelező Kft.
- Rövidített neve: ENSI Kft.
- Székhelye: 1091 Budapest, Üllői út 129.
- Cégbejegyzés ideje: 1994. február 2.
- Cégjegyzékszám: 01-09-269971
- Adószám: 10909034-2-43
- Üzleti évének fordulónapja: 2020. december 31.
- Fő tevékenységi köre: 4329*08 Egyéb épületgépészeti szerelés
- Cégjegyzésre jogosultak: Németh László
- Jegyzett tőkéje az üzleti év fordulónapján: 39.490.000,- HUF
- Az éves beszámoló közzétételi helye: Budapest
- Az éves beszámoló aláírására jogosult: Németh László
- Tulajdonosi szerkezet: Németh László (80% tulajdonjog), Németh Norbert (10% tulajdonjog), Németh Kristóf (10% tulajdonjog)
- Elérhetőség: +36/1 248 21 99

A Társaság a 2000 évi C. tv. 155 § (2) pontja értelmében könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

Expect Könyvvizsgáló és Üzleti Tanácsadó Bt.
(2330 Dunaharaszti, Nefelejcs u 11.)

MKK nyilvántartási szám: 001254

képviselőként Machayné Papp Éva bejegyzett
könyvvizsgáló

MKVK nyilvántartási szám: 001715

Audit díj: 2.200.000 Ft + ÁFA

Egyéb szolgáltatás díja: 0 Ft

3.2. A Társaság számviteli politikájának összefoglalása

3.2.1. Alapelvek

- (1) A vezetés gazdálkodási célkitűzése, hogy a tulajdonosok által rendelkezésre bocsátott vagyon a jóváhagyott üzletpolitikai célkitűzéseknek megfelelően hosszútávon gazdaságosan működhessen.
- (2) A Társaság vagyontárgyait a számviteli törvényben előírt módon, értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett beszerzési, előállítási költségen értékeli.
- (3) A könyvvizetés a kettős könyvvitel keretében történik, december 31-i fordulónappal készít éves beszámolót. A mérlegkészítés időpontja tárgyidőszakot követő év május 31.

3.2.2. Alkalmazott értékelési eljárások

A Társaság a vagyontárgyait a számviteli törvényben előírt módon, értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett beszerzési, előállítási költségen értékeli.

3.2.3. Immateriális javak és tárgyi eszközök

- (1) A Társaság a 200.000 Ft értékhatár alatti tárgyi eszközöket a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenési leírásaként számolják el. A tárgyi eszközök bruttó értéke magában foglalja mindazokat a beszerzési, előállítási költségeket, amelyek a tárgyi eszköz üzembe helyezéséig felmerültek és az egyedi tárgyi eszközhöz hozzárendelhetők. A tárgyi eszközök értékcsökkenése minden eszköz típusnál, bruttó érték alapján lineáris értékcsökkenéssel a várható elhasználódási idő figyelembe vételével lett megállapítva. Az értékcsökkenés elszámolása a használatba vétel napjától történik.
- (2) A maradványértéket a tervezett leírási időszak végén várható piaci érték alapján állapítják meg.
- (3) A tárgyi eszközöket a mérlegben a Számviteli törvény alapján nettó értéken, a beruházásokat a tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségén (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel csökkentett értéken) szerepeltetjük.
- (4) Az eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel, a várhatóan hasznos élettartammal arányosan kerül meghatározásra.
- (5) Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente, napi elszámolással történik.
- (6) A 100.000 Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök a használatbavétel évében kerülnek értékcsökkenésként elszámolásra. A használatba vett tárgyi eszköz 0 értéken kerül nyilvántartásba.
- (7) Az alkalmazott értékcsökkenési kulcsok az alábbiak:

Eszközcsoport	Éves értékcsökkenési leírás mértéke (%)
Telkek	0
Ingatlanok*	1-3-5-6
Műszaki berendezések, gépek, járművek	10-12,5-14,5-33
Egyéb berendezések	14,5-50

* - élettartamtól függően

3.2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök beszerzési áron vannak nyilvántartva. Amennyiben a befektetett pénzügyi eszközök piaci értéke tartósan csökken és tartósan könyvszerinti értéke alá esik, akkor értékvesztést kell elszámolni. A Társaság a piaci értéket a részesedések esetében a mérleg fordulónapján kimutatott rájutó arányos saját tőke alapján állapítja meg. A mérlegben kimutatott értékpapírok értékelése során a Társaság a Számviteli törvény hatályos rendelkezései szerint jár el.

3.2.5. Vásárolt és saját termelésű készletek

A készletek értékelése tényleges beszerzési áron, illetve közvetlen önköltségen történik. A mérlegbeszámolóban a készletek leltár alapján kerülnek beállításra.

3.2.6. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök

- (1) A részesedési viszonyban álló társaságokkal kölcsönös egyeztetés történt, mely az évváró egymás közötti tartozásokra, követelésekre, valamint az éves egymás közötti bevételekre és ráfordításokra terjedt ki.
- (2) A követelésekkel kapcsolatos értékvesztés tételes egyedi minősítés alapján, partnerenként kerül elszámolásra.
- (3) A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, pénzeszközöket és kötelezettségeket át kell értékelni a mérleg-fordulónapi MNB szerinti közép árfolyamra. A keletkezett árfolyam-differenciát összevontan a pénzügyi műveletek egyéb bevételei, illetve ráfordításai között kell elszámolni.

3.2.7. Jelentős összegű eltérés, hiba meghatározása

Jelentős összegű hiba az ugyanazon évet érintően megállapított hibák, eredményt, saját tőkét növelő-csökkenítő értékének együttes – előjel független – összege meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, ill. ha a mérlegfőösszeg 2 % meghaladja az 500 millió forintot

3.2.8. A mérleg és eredménykimutatás választott formája

A Társaság „A” változatú mérleget és „A” változatú összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

3.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez

3.3.1. Befektetett eszközök

3.3.1.1. Immateriális javak

Az *immateriális javak* állományában évközben bekövetkezett változásokat a **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** mutatja be részletesen.

3.3.1.2. Tárgyi eszközök

A *tárgyi eszközök* állományában évközben bekövetkezett változásokat a *I. melléklet* mutatja be részletesen.

3.3.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság az F3R-Technológia Kft.-ben (1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.) rendelkezik részesedéssel. A részesedés nyitó könyv szerinti értéke 301 851 eFt. Az üzleti év végi könyv szerinti értéke 316 383 eFt.

A *részesedések* állományában bekövetkezett változást az alábbi táblázat mutatja be:

Értékvesztés mozgástáblája

Üzletrész	Részesedés bekerülési értéke	Nyitó értékvesztés	Értékvesztés növekedés	Értékvesztés csökkenés	Értékvesztés záró	eFt
						Részesedés könyv szerinti értéke tárgyév
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = b+c-d	(f) = a-e
F3R-Technológia Kft.	316 383	97 457	0	0	97 457	316 383
Összesen	316 383	97 457	0	0	97 457	316 383

Az egyéb tartósan adott kölcsön soron két munkavállalói kölcsön szerepel, melynek év végi értéke 17 031 eFt.

A tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok között egy euró alapú értékpapír szerepel, melynek év végi értéke 28 046 eFt.

3.3.2. Forgóeszközök

3.3.2.1. Készletek

Megnevezés	eFt	
	Nyitó	Záró
Anyagok	256 071	197 233
Készletre adott előlegek	4 385	467
Összesen	260 456	197 700

3.3.2.2. Követelések

3.3.2.2.1 Egyéb követelések

A mérleg fordulónapján az egyéb követelések összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	eFt	
	Nyitó	Záró
Adott előleg	414	959
Munkavállalói elszámolási előlegek	2	28
Kaució	0	7 937
Egyéb kölcsön	2 857	3 863
Óvadék elszámolás	24 231	48 270
Halasztott adók	64	1 037
EHO	98	98
Innovációs járulék bef. köt. telj.	0	0
Rehabilitációs jár. bef. köt. telj.	125	125
ÁFA elszámolási számla	233 683	644 370
Iparűzési adó elszámolási számla	3 659	0
Bónusz követelés	627	0
Vevői előlegek ÁFÁ-ja	19 088	8 006
Illeték követelés	0	80
T egyenlegű szállítók átsorolása	3 881	4 449
Kerekítés		1
Összesen	288 729	719 223

3.3.2.3. Értékpapírok

A Társaságnak nincsenek értékpapírai.

3.3.2.4. Pénzeszközök

A mérleg fordulónapján a pénzeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

	eFt	
	Nytó	Záró
Pénztár HUF	2 832	2 261
Valutapénztár USD	13	14
Valutapénztár EUR	1	1
Raiffeisen Bank, 001	0	0
Raiffeisen Bank, 003	12 539	15 191
Raiffeisen Bank, 004	40	10
Raiffeisen Bank, 007	4 997	1 947
Raiffeisen Bank, 011	0	7
Citibank 007	9	0
Citibank 074	104	0
K&H 007	183 866	468 175
K&H 014	235 446	494 573
K&H 076	130	154
K&H 110	0	448
K&H 117	0	3 735
K&H KBC	0	15
FHB 040	3 355	366
K&H 124	332	763
RB Letéti óvadék számla, 015	30 250	2 864
RB Letéti óvadék számla, 016 EUR	3 116	0
RB értékpapír		-7
K&H Letéti számlaóvadék, 038	0	65 312
K&H KBC értékpapír	0	646 341
FHB Óvadéki számla, 50	2 227	0
kerekítés	-1	-1
Összesen	479 256	1 702 169

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A mérleg fordulónapján az *aktív időbeli elhatárolások* összetétele az alábbiak szerint alakult:

Aktív időbeli elhatárolások

	eFt	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nytó	Záró
Gépészet árbevétel	467 096	1 401 930
Kamatbevétel	3 656	
Kerekítés	3 512	
Összesen	474 264	1 401 930

	eFt	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	Nyitó	Záró
Plangrid előfizetés	1 280	2 218
Építőipari szaklap	385	445
Biztosítási díjak	2 656	7 649
Szponzoráció/Reklám	0	0
Kerekítés	1	0
Összesen	4 322	10 312

3.3.4. Saját tőke

A *saját tőke* elemeinek tárgyidőszaki változását az alábbi táblázat mutatja:

Saját tőke mozgásai

	eFt			
Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
I. Jegyzett tőke	39 490			39 490
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0			0
III. Tőketartalék	3 495			3 495
IV. Eredménytartalék	1 210 698	345 425		1 556 123
V. Lekötött tartalék	0			0
VI. Értékelési tartalék	0			0
VII. Adózott eredmény	1 727 128	1 853 522	-1 727 128	1 853 522
Összesen	2 980 811	2 198 946	1 727 128	3 452 630

A 2019-es üzleti év adózott eredményéből 1 381 703 eFt értékű osztalék került kifizetésre.

3.3.4.1. Jegyzett tőke

A Társaság jegyzett tőkéje nem változott az előző évhez képest.

3.3.4.2. Lekötött tartalék:

A Társaság 2020-ban nem képezett lekötött tartalékot.

3.3.5. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaságnak nem voltak hosszú lejáratú kötelezettségei.

3.3.6. Rövid lejáratú kötelezettségek

3.3.6.1. Rövid lejáratú kölcsönök

A Társaságnak rövid lejáratú kölcsönei a tárgyévben nem voltak.

3.3.6.2. Vevőtől kapott előlegek

A vevőktől kapott előlegek nyitó értéke 246 912 eFt, melynek számottevő része év közben kifizetett. A folyamatban lévő projektekkal kapcsolatban a vevőktől kapott előlegek záró érték 165 112 eFt.

3.3.6.3. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek nyitó egyenlege 1 474 773 eFt volt. Az év végi záró állomány értéke pedig 2 826 602 eFt.

3.3.6.4. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság kapcsolt vállalkozásával (F3R-Technológia Kft.) szemben 248 871 eFt értékű rövid lejáratú kötelezettséget tart nyilván a mérleg fordulónapon.

3.3.6.5. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezését és változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	eFt	
	Nyitó	Záró
Társasági adó elszámolás	81 896	42 732
Innovációs hozzájárulás	5 525	3 909
Személyi jövedelemadó	4 775	10 035
Szakképzési hozzájárulás	403	249
Jövedelem elszámolási számla	6 587	5 287
Nyugdíjbiztosítási alap befizetési elszámolási számla	2 760	0
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	2 292	0
Szochó	5 271	2 764
Egyéb rövidlejáratú kötelezettség más vállalkozóval	49 111	45 851
Iparűzési adó	0	11 408
Összesen	158 620	125 320

3.3.7. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek passzív időbeli elhatárolása soron a nyitó érték 619 241 eFt volt, a záró érték 58 247 eFt volt.

A költségek passzív időbeli elhatárolások összetétele pedig az alábbiak szerint alakult:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó	Záró
Épületgépészeti szerelés	20 151	0
Anyagok	51 658	0
Közüzemi díjak	0	12
Életbiztosítás	0	58
Kártérítések	0	1 882
Könyvelés, könyvvizsgálat, bérszámfejtés	200	800
Megbízási díj	90 057	3 682
Bankköltség, kamat	941	503
Összesen	163 007	6 937

3.3.8. Biztosítékok, bankgarancia

Az üzleti év végén az alábbi élő, kibocsátott garanciaösszegek szerepelnek a Társaság nyilvántartásában.

K&H Bank: 1 206 975 952.- HUF

Raiffeisen Bank: 14 317 683.- HUF

EuroBond: 332 279 259.- HUF



3.3.9. Mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettség

A Társaságnak nincs mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettsége.

3.4. Kiegészítő információk az eredménykimutatás egyes tételeihez

A 2020. üzleti év eredményének meghatározásakor a tevékenységek tárgyidőszaki teljesítéseinek elismert bevételei és a bevételeknek megfelelő költségek (ráfordítások) teljeskörűen elszámolásra kerültek az összemérés elvének megfelelően.

3.4.1. Értékesítés nettó árbevétele

A mérleg fordulónapján az értékesítés nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Árbevétel - épületgépészeti munkák	11 444 899	13 293 358
Árbevétel - egyéb tevékenység	20 606	27 562
Összesen	11 465 505	13 320 920

3.4.2. Export értékesítés nettó árbevétele

2020-ban nem volt export értékesítés

3.4.3. Egyéb bevételek

Az *egyéb bevételek* összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Értékesített, átruh. (engedmény.) értéke	1 045	159
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	1 826	5 794
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	0
Utólag kapott engedmény	872	379
Egyéb bevételek	0	10 337
Összesen	3 743	16 669

3.4.4. Anyagjellegű ráfordítások

3.4.4.1. Anyagköltség

Az *anyagköltség* alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Vásárolt anyagok	3 520 411	5 058 684
Üzemanyag	27 241	17 183
Gépkocsi költségek	169	94
Irodaszerek	3 929	3 239
Tisztítószer	558	735
Energiaköltség	1 156	902
Karbantartási anyagok	1 661	1 371
Munkaruha, védőfelszerelés	1 656	4 218
Összesen	3 556 781	5 086 426

3.4.4.2. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Az igénybe vett szolgáltatások értékének alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Szállítás, rakodás, raktározás	45 395	55 918
Bérleti díjak	335 054	294 000
Karbantartási költségek	12 656	15 711
Hirdetés, reklám	75 180	99 105
Oktatás, továbbképzés	132	8 185
Utazás, kiküldetés	5 416	591
Megbízási díj	158 406	315 977
Egyéb igénybevett szolgáltatások	95 481	116 237
Alvállalkozói teljesítmények	4 884 422	5 101 581
Összesen	5 612 142	6 007 305

3.4.4.3. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értékének alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	79	1 649
Bankköltség	22 323	25 700
Bankgarancia díja	7 925	19 898
Biztosítás	8 096	33 268
Összesen	38 423	80 515

3.4.5. Személyi jellegű ráfordítások

A *béreköltség* és az átlagos statisztikai létszám alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Állományi létszám: 13 fő szellemi foglalkoztatott, ebből 1 fő részmunkaidős

A *bérijárlékok* összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Bérijárlékok

Jogcím	Előző időszak	Tárgy időszak
Szociális hozzájárulás	25 956	20 386
Szakképzési hozzájárulás	1 960	1 750
Egyéb bérijárlék	1 226	788
Összesen	29 142	22 924

3.4.6. Egyéb ráfordítások

Az *egyéb ráfordítások* összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Ért. követelések könyv szer. értéke	1 816	0
Káreseményekkel kapcs. ráfordítások	22 763	21 477
Szokásos mértékű kötbér, késedelmi kamat	3	10 901
Adóhatóságokkal elsz. késedelmi pótlék, mulasztási bírs.	13	125
Készletek értékvesztése	24 860	0
Utólag kapott engedmény	48 951	45 691
Elszámolt adók, illetékek	66 221	71 376
Támogatások	2 040	925
Egyéb fizetendő adó	0	89
Egyéb ráfordítások	1 565	2 457
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	0	50
Összesen	168 232	153 091

3.4.7. Pénzügyi műveletek eredménye

3.4.7.1. Pénzügyi műveletek bevételei

A *pénzügyi műveletek bevételei* az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Kapott kamatok	4 801	10 993
Kapott osztalék	0	35 214
Árfolyamnyereség	69 242	273 144
Részesedés értékvesztésének visszairása	14 532	0
Deviza átértékelés árfolyamnyeresége	57 319	0
-év végi átértékelés korrekció	-57 319	0
Pénzügyi rendezéshez kapcs. árendedmény	3 734	3 084
Egyéb	235	9 497
Összesen	149 863	331 932

3.4.7.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordításai az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Fizetendő kamatok	3 029	522
Fizetendő hitelkamatok	0	0
Árfolyamveszteség	37 820	96 939
ebből év végi átértékelés		1 087
Értékpapír eladás vesztesége	0	1 730
Pénzügyi rendezéshez kapcs. adott árendedmény	0	0
Összesen	40 849	99 191

3.4.8. Adóalap módosító tételek összefoglalása

	eFt
Adózás előtti eredmény	2 037 247
<hr/>	
<i>Adóalap növelő tételek</i>	
+ Számviteli tv. alapján költségként elszámolt értékcsökkenési leírás	16 413
+ Transzferár korrekció	47 455
+ Bírság	125
+ Elengedett követelés	2 456
+ Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	50
<i>Adóalap növelő tételek összesen</i>	<i>66 500</i>
<hr/>	
<i>Adóalap csökkenő tételek</i>	
- Adótv. alapján költségként elszámolt értékcsökkenési leírás	16 413
- TAO felajánlás visszatérítés	10 256
- Kapott osztalék	35 506
- Támogatás, juttatás	185
<i>Adóalap csökkenő tételek összesen</i>	<i>62 360</i>
<hr/>	
Adóalap módosító tételek összesen	4 140
<hr/>	
Adóalap	2 041 386
<hr/>	
Társasági adó	183 725

A Társaság adóalapja meghaladja a jövedelem(nyereség) minimumot.

3.5. Egyéb információk

3.5.1. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

F3R-Technológia Kft.

Székhelye: 1113 Budapest, (BWC Irodaház) Nagyszőlős u 11-15.

Jegyzett tőke: 4 000 eFt

Saját tőke: 451 899 eFt (*legutolsó lezárt, 2020. üzleti év beszámolója alapján*)

Céjegyzékszám: 01-09-987417

Birtokolt részesedés aránya: 100%

3.5.2. Vezető tisztségviselők, tagok

A vezető tisztségviselők, tagok prémiumjuttatásban nem részesültek, előleget nem vettek fel.

3.5.3. Támogatási programok

A Társaság a tárgyévben nem részesült támogatásban.

3.5.4. Kutatás és kísérleti fejlesztés költségei

A Társaságnak kutatás és kísérleti fejlesztési költségei nincsenek.

3.5.5. Környezetvédelem

A Társaság a tárgyévben költséget nem számolt el hulladékártalmatlanítás címmel.

3.5.6. Fordulónap utáni események

Nem voltak olyan fordulónap utáni gazdasági események, melyek módosító hatást gyakoroltak volna az éves beszámolóra.

3.5.7. Telephelyek, fióktelepek

A Társaságnak fióktelepe van az alábbi címen: Budapest, Őrség u. 30.

A Társaságnak telephelye nincs.

3.5.8. Kivételes nagyságú vagy előfordulású események

A Társaságnak nem volt tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétele, költsége és ráfordítása.

3.5.9. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Társaság tulajdonosai a tárgyévben osztalékot nem állapítanak meg.

3.6. Cash-flow

A tárgyidőszaki cash-flow kimutatás a *III. mellékletben* található.

3.7. Mutató számok

A tárgyidőszaki tevékenységet jellemző, a pénzügyi kimutatásokból számított mutatószámok a *IV. mellékletben* találhatóak.

I. melléklet – Immateriális javak mozgástáblája

Az alapítás-átszervezés aktivált értéke, a szellemi termékek, az üzleti vagy cégérték, az immateriális javakra adott előlegek és az immateriális javak értékhelyesbítése sorokértéke nulla, a többi, immateriális javak kategória mozgásait az alábbi táblázat szemlélteti.

Immateriális javak mozgástáblája

	eFt			
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Összesen
Bruttó érték				
Nyitó	5 500	7 898	97 755	111 147
Növekedések	0	0	0	0
Csökkenések	0	0	0	0
Záró	5 500	7 898	97 755	111 147
Halmazott értékcsökkenés				
Nyitó	5 500	1 189	97 755	104 438
Terv szerinti értékcsökkenés		1 172		1 172
Növekedések összesen		1 172		1 172
Csökkenések összesen				
Záró	5 500	1 172	97 755	105 610
Immateriális javak összesen				
Nyitó		6 709		6 709
Záró		5 537		5 537

II. melléklet – Tárgyi eszközök mozgástáblája

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint a tárgyi eszközök értékhelyesbítése sorok értéke nulla, a többi, tárgyi eszköz kategória mozgásait az alábbi táblázat mutatja be eFt-ban.



	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Beruházások, felújítások	Összesen
Bruttó érték				
Nyitó	15 707	98 417	746	87 958
Növekedések				
Beszerzés	2 917	2 398	8 127	13 442
Egyéb növekedés				
Átsorolás				
Növekedések összesen	2 917	2 398	8 127	13 442
Csökkenések				
Értékesítés/Aktiválás			8 873	8 873
Egyéb csökkenés				
Selejtezés				
Átsorolás				
Csökkenések összesen			8 873	8 873
Záró	18 624	100 815		119 439
Halmozott értékcsökkenés				
Nyitó	14 501	83 489		81 613
Növekedések				
Terv szerinti értékcsökkenés	563	8 183		8 746
Terven felüli értékcsökkenés				
Egyéb növekedés				
Átsorolás				
Növekedések összesen	563	8 183		8 746
Csökkenések				
Visszairás				
Értékesítés				
Egyéb csökkenés				
Selejtezés				
Átsorolás				
Csökkenések összesen				
Záró	15 064	91 672		90 359
Tárgyi eszközök összesen				
Nyitó	1 206	14 928	746	16 880
Záró	3 560	9 143		12 703

III. melléklet – Cash-flow

	eFt 2 019	eFt 2 020
Nyitó pénzeszközállomány	2 241 800	479 256
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
1. Adózás előtti eredmény +	1 898 064	2 037 247
2. Elszámolt amortizáció +	13 707	16 413
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye -	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása -	497 913	1 499 187
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása -	-1 342 979	-115 100
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	487 774	-717 064
9. Vevőkövetelés változása +	-242 309	-356 432
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása -	393 795	-367 533
11. Aktív időbeli elhatárolások változása -	-436 004	-933 656
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-170 936	-183 725
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-1 050 000	-1 381 703
I. Működési Cash-flow	49 025	-502 366
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-1 811 569	1 725 280
15. Befektetett eszközök eladása +	0	0
16. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
II. Befektetési Cash-flow	-1 811 569	1 725 280
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20. Adott kölcsön visszafizetése +	0	0
21. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26. Kölcsön nyújtása -	0	0
27. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
28. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
29. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	0	0
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I. + II. + III.)	-1 762 544	1 222 913
Záró pénzeszközállomány	479 256	1 702 169

IV. melléklet – Mutatószámok

Saját tőke	3 452 629	eFt
Mérlegfőösszeg	6 883 719	eFt
Tőkeerősség mutatója	50	%
Kötelezettségek	3 365 905	eFt
Mérlegfőösszeg	6 883 719	eFt
Kötelezettség részaránya	49	%
Kötelezettségek	3 365 905	eFt
Követelések	3 191 907	eFt
Saját tőke	3 452 629	eFt
Eladósodottság	5	%
Saját tőke	3 452 629	eFt
Befektetett eszközök	379 700	eFt
Befektetett eszközök fedezete	909	%
Értékesítés nettó árbevétele	13 320 920	eFt
Saját tőke	3 452 629	eFt
Tőke forgási sebessége	3,9	
Forgóeszközök	5 091 777	eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 365 905	eFt
Likviditási mutató I.	1,5	
Forgóeszközök - készletek	4 894 077	eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 365 905	eFt
Likviditási gyorsráta	1,5	
Vevők	2 472 685	eFt
Nettó árbevétel	13 320 920	eFt
Átlagos vevőfutamidő	69,1	nap
Értékesítés nettó árbevétele	13 320 920	eFt
Készletek	197 700	eFt
Készletek forgási sebessége	67,4	
Üzleti eredmény	1 804 506	eFt
Értékesítés nettó árbevétele	13 320 920	eFt
Árbevételarányos nyereség	13,5	%
Adózás előtti eredmény	2 037 247	eFt
Saját tőke	3 452 629	eFt
Tőkearányos nyereség	59,0	%

FÜGGETLEN KÖNYVVIZGÁLÓI JELENTÉS az

ENSI

Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft tulajdonosainak

Elvégeztem az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-269971) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.883.719,- eFt, az adózott eredmény 1.853.522,- eFt nyereség, az ugyanezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, a jelentős számviteli politikák összefoglalását, és egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Záradék/Vélemény:

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft. (cégjegyzékszám 01-09-269971) 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.

Vélemény alapja:

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai kivitelező Kft 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint az ENSI Épületgépészeti, Technológia és Energetikai kivitelező Kft 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a ENSI Épületgépészeti, Technológia és Energetikai kivitelező Kft. 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámolóban összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha

ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Dunaharaszti, 2021. május 31.

EXPECT
Könyvvizsgáló és Üzleti Tanácsadó Bt.
2336 Dunavarsány Duna sor 185
ny. sz. 001715
képviseli: Machayné Papp Éva

Machayné Papp Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
Ig. sz. 001254

ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft.

Éves beszámoló a
2019. december 31-én végződő üzleti évre

Statisztikai számjel: 10909034-4329-113-01
Cégjegyzék szám: 01-09-269971
Cím: 1091 Bp., Üllői út. 129.
Telefon: +36/1 248 21 99

Budapest, 2020. június 2.

Németh László
ügyvezető igazgató

Tartalom

1. MÉRLEG.....	3
2. ÖSSZKÖLTSÉG ELJÁRÁSÚ EREDMÉNYKIMUTATÁS	7
3. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	9
3.1. A Társaság bemutatása	9
3.2. A Társaság számviteli politikájának összefoglalása	10
3.2.1. Alapelvek	10
3.2.2. Alkalmazott értékelési eljárások	10
3.2.3. Immateriális javak és tárgyi eszközök	10
3.2.4. Befektetett pénzügyi eszközök	10
3.2.5. Vásárolt és saját termelésű készletek	11
3.2.6. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök	11
3.2.7. Jelentős összegű eltérés, hiba meghatározása	11
3.2.8. A mérleg és eredménykimutatás választott formája	11
3.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez	11
3.3.1. Befektetett eszközök	11
3.3.2. Forgóeszközök	11
3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások	13
3.3.4. Saját tőke	14
3.3.5. Hosszú lejáratú kötelezettségek	14
3.3.6. Rövid lejáratú kötelezettségek	14
3.3.7. Passzív időbeli elhatárolások	15
3.3.8. Biztosítékok, bankgarancia	16
3.3.9. Mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettség	16
3.4. Kiegészítő információk az eredménykimutatás egyes tételeihez	17
3.4.1. Értékesítés nettó árbevétele	17
3.4.2. Export értékesítés nettó árbevétele	17
3.4.3. Egyéb bevételek	17
3.4.4. Anyagjellegű ráfordítások	17
3.4.5. Személyi jellegű ráfordítások	19
3.4.6. Egyéb ráfordítások	19
3.4.7. Pénzügyi műveletek eredménye	20
3.4.8. Adóalap módosító tételek összefoglalása	21
3.5. Egyéb információk	21
3.5.1. Kapcsolt vállalkozások bemutatása	21
3.5.2. Vezető tisztségviselők, tagok	21
3.5.3. Támogatási programok	22
3.5.4. Kutatás és kísérleti fejlesztés költségei	22
3.5.5. Környezetvédelem	22
3.5.6. Fordulónap utáni események	22
3.5.7. Telephelyek, fióktelepek	22
3.5.8. Kivétel nagyságú vagy előfordulású események	22
3.5.9. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat	22
3.6. Cash-flow	22
3.7. Mutató számok	22
I. MELLÉKLET – IMMATERIÁLIS JAVAK MOZGÁSTÁBLÁJA	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
II. MELLÉKLET – TÁRGYI ESZKÖZÖK MOZGÁSTÁBLÁJA	XXIII
III. MELLÉKLET – CASH-FLOW	XXV



IV. MELLÉKLET – MUTATÓSZÁMOK XXVI



1. Mérleg

Sor szám	A tétel megnevezése	2018. december 31. eFt	2019. december 31. eFt
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	323 531	2 191 393
2	I. Immateriális javak (03.-09. sorok)	7 898	6 709
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5	Vagyoni értékű jogok	7 898	6 709
6	Szellemi termékek		
7	Üzleti vagy cégérték		
8	Immateriális javakra adott előlegek		
9	Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)	13 783	16 880
11	Ingtalanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	3 195	1 206
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10 557	14 928
14	Tenyészállatok		
15	Beruházások, felújítások	30	746
16	Beruházásokra adott előlegek		
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-26. sorok)	301 851	2 097 804
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	301 851	316 383
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		1 760 019
21	Egyéb tartós részesedés		
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban		
23	Egyéb tartósan adott kölcsön		16 843
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		4 559
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		

**Mérleg (folytatás)**

Sor szám	A tétel megnevezése	2018. december 31. eFt	2019. december 31. eFt
27	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	5 058 928	3 144 898
28	I. Készletek (29.-34. sorok)	415 854	260 455
29	Anyagok	314 702	256 071
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek	101 152	
31	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok		
32	Késztermékek		
33	Áruk		
34	Készletekre adott előlegek		4 384
35	II. Követelések (36.-42. sorok)	2 401 274	2 405 187
36	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 873 944	2 116 253
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		205
38	Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39	Váltókövetelések		
40	Egyéb követelések	527 330	288 729
41	Követelések értékelési különbözete		
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43	III. Értékpapírok (44.-48. sorok)	0	0
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45	Egyéb részesedés		
46	Saját részvények, saját üzletrészek		
47	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48	Értékpapírok értékelési különbözete		
49	IV. Pénzeszközök (50.-51. sorok)	2 241 800	479 256
50	Pénztár, csekkek	4 003	2 847
51	Bankbetétek	2 237 797	476 409
52	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	42 582	478 586
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13 957	474 264
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	28 625	4 322
55	Halasztott ráfordítások		
56	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen (01.+27.+ 52. sor)	5 425 041	5 744 877

**Mérleg (folytatás)**

Sor szám	A tétel megnevezése	2018. december 31. eFt	2019. december 31. eFt
57	D. Saját tőke (58.+ 60.-67. sorok)	2 303 683	2 980 811
58	<i>I. Jegyzett tőke</i>	<i>39 490</i>	<i>39 490</i>
59	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
60	<i>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</i>		
61	<i>III. Tőketartalék</i>	<i>3 495</i>	<i>3 495</i>
62	<i>IV. Eredménytartalék</i>	<i>1 110 939</i>	<i>1 210 698</i>
63	<i>V. Lekötött tartalék</i>		
64	<i>VI. Értékelési tartalék</i>		
65	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
66	Valós értékelés értékelési tartaléka		
67	VII. Adózott eredmény	1 149 759	1 727 128
68	E. Céltartalékok (69. -71. sorok)	0	0
69	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
70	Céltartalék a jövőbeni költségekre		
71	Egyéb céltartalék		

**Mérleg (folytatás)**

Sor szám	A tétel megnevezése	2018. december 31. eFt	2019. december 31. eFt
72	F. Kötelezettségek (73.+ 77.+ 86. sorok)	2 826 884	1 981 818
73	I. Hátrasorolt kötelezettségek (74. - 76. sorok)	0	0
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
75	Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben		
76	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
77	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (78. - 85. sorok)	0	0
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
79	Átváltoztatható kötvények		
80	Tartozások kötvénykibocsátásból		
81	Beruházási és fejlesztési hitelek		
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
83	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
84	Tartós köt. egyéb rész. viszonyban álló vállalkozással szemben		
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
86	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (87.- 97. sorok)	2 826 884	1 981 818
87	Rövid lejáratú kölcsönök		
88	Ebből: átváltoztatható kötvények		
89	Rövid lejáratú hitelek		
90	Vevőtől kapott előlegek	1 517 268	246 912
91	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 078 189	1 474 773
92	Váltótartozások		
93	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	184	101 513
94	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállal szemben		
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	231 243	158 620
96	Kötelezettségek értékelési különbözete		
98	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.- 101. sorok)	294 474	782 248
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása		619 241
100	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	294 474	163 007
101	Halasztott bevételek		
102	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen (57.+68.+72.+98. sorok)	5 425 041	5 744 877



2. Összköltség eljárású eredménykimutatás

Sor szám	A tétel megnevezése	2018. december 31. eFt	2019. december 31. eFt
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 924 894	11 465 505
2	Export értékesítés nettó árbevétele		
3	I. Értékesítés nettó árbevétele	7 924 894	11 465 505
4	Saját termelésű készletek állományváltozása	33 309	-100 892
5	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	33 309	-100 892
7	III. Egyéb bevételek	12 002	3 743
8	<i>Ebből: visszaírt értékesítés</i>		
9	Anyagköltség	2 641 121	3 556 781
10	Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 652 914	5 612 142
11	Egyéb szolgáltatások értéke	54 177	38 423
12	Eladott áruk beszerzési értéke	38 323	12 146
13	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 049	5 565
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások	6 391 583	9 225 057
15	Béreköltség	89 501	133 507
16	Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 438	9 661
17	Bérfelrakások	20 800	29 142
18	V. Személyi jellegű ráfordítások	120 739	172 310
19	VI. Értékcsökkenési leírás	10 063	13 707
20	VII. Egyéb ráfordítások	223 639	168 232
21	<i>Ebből: értékvesztés</i>		
22	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 224 181	1 789 050



Összköltség eljárású eredménykimutatás (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	2018. december 31. eFt	2019. december 31. eFt
23	Kapott osztalékok kapcsolt vállalkozástól		
24	Kapott osztalékok társult vállalkozástól		
25	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
26	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
27	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>		
28	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
29	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>		
30	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 069	4 801
31	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	1 028	
32	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	61 760	145 062
33	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>		
34	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	62 829	149 863
35	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
36	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>		
37	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	201	3 029
38	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>		
39	Részesedés, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
40	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	22 974	37 820
41	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>		
42	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	23 174	40 849
43	B. Pénzügyi műveletek eredménye	39 654	109 014
48	E. Adózás előtti eredmény	1 263 836	1 898 064
49	XII. Adófizetési kötelezettség	114 077	170 936
50	F. Adózott eredmény	1 149 759	1 727 128

3. Kiegészítő melléklet

3.1. A Társaság bemutatása

A Társaság általános céginformációi az alábbiak:

- A Társaság neve: ENSI Épületgépészeti, Technológia és Energetikai Kivitelező Kft.
- Rövidített neve: ENSI Kft.
- Székhelye: 1091 Budapest, Üllői út 129.
- Cégbejegyzés ideje: 1994. február 2.
- Cégjegyzékszám: 01-09-269971
- Adószám: 10909034-2-43
- Üzleti évének fordulónapja: 2019. december 31.
- Fő tevékenységi köre: 4329*08 Egyéb épületgépészeti szerelés
- Cégjegyzésre jogosultak: Németh László
- Jegyzett tőkéje az üzleti év fordulónapján: 39.490.000,- HUF
- Az éves beszámoló közzétételi helye: Budapest
- Az éves beszámoló aláírására jogosult: Németh László
- Tulajdonosi szerkezet: Németh László (80% tulajdonjog), Németh Norbert (10% tulajdonjog), Németh Kristóf (10% tulajdonjog)
- Elérhetőség: +36/1 248 21 99

A Társaság a 2000 évi C. tv. 155 § (2) pontja értelmében könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgáló adatai:

Expect Könyvvizsgáló és Üzleti Tanácsadó Bt.
(2330 Dunaharaszti, Nefelejcs u 11.)

MKK nyilvántartási szám: 001254

képviselőként Machayné Papp Éva bejegyzett
könyvvizsgáló

MKVK nyilvántartási szám: 001715

Audit díj: 2.000.000 Ft + ÁFA

Egyéb szolgáltatás díja: 0 Ft

3.2. A Társaság számviteli politikájának összefoglalása

3.2.1. Alapelvek

- (1) A vezetés gazdálkodási célkitűzése, hogy a tulajdonosok által rendelkezésre bocsátott vagyon a jóváhagyott üzletpolitikai célkitűzéseknek megfelelően hosszútávon gazdaságosan működhessen.
- (2) A Társaság vagyontárgyait a számviteli törvényben előírt módon, értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett beszerzési, előállítási költségen értékeli.
- (3) A könyvvizetés a kettős könyvvitel keretében történik, december 31-i fordulónappal készít éves beszámolót. A mérlegkészítés időpontja tárgyidőszakot követő év **február 28.**

3.2.2. Alkalmazott értékelési eljárások

A Társaság a vagyontárgyait a számviteli törvényben előírt módon, értékcsökkenéssel, értékvesztéssel csökkentett beszerzési, előállítási költségen értékeli.

3.2.3. Immateriális javak és tárgyi eszközök

- (1) A Társaság a 100.000 Ft értékhatár alatti tárgyi eszközöket a használatba vételkor egy összegben értékcsökkenési leírásaként számolják el. A tárgyi eszközök bruttó értéke magában foglalja mindazokat a beszerzési, előállítási költségeket, amelyek a tárgyi eszköz üzembe helyezéséig felmerültek és az egyedi tárgyi eszközhöz hozzárendelhetők. A tárgyi eszközök értékcsökkenése minden eszköz típusnál, bruttó érték alapján lineáris értékcsökkenéssel a várható elhasználódási idő figyelembe vételével lett megállapítva. Az értékcsökkenés elszámolása a használatba vétel napjától történik.
- (2) A maradványértéket a tervezett leírási időszak végén várható piaci érték alapján állapítják meg.
- (3) A tárgyi eszközöket a mérlegben a Számviteli törvény alapján nettó értéken, a beruházásokat a tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségén (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel csökkentett értéken) szerepeltetjük.
- (4) Az eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel, a várhatóan hasznos élettartammal arányosan kerül meghatározásra.
- (5) Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente, napi elszámolással történik.
- (6) A 100.000 Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök a használatbavétel évében kerülnek értékcsökkenésként elszámolásra. A használatba vett tárgyi eszköz 0 értéken kerül nyilvántartásba.
- (7) Az alkalmazott értékcsökkenési kulcsok az alábbiak:

Eszközcsoport	Éves értékcsökkenési leírás mértéke (%)
Telkek	0
Ingatlanok*	1-3-5-6
Műszaki berendezések, gépek, járművek	10-12,5-14,5-33
Egyéb berendezések	14,5-50

* - élettartamtól függően

3.2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközök beszerzési áron vannak nyilvántartva. Amennyiben a befektetett pénzügyi eszközök piaci értéke tartósan csökken és tartósan könyvszerinti értéke alá esik, akkor értékvesztést kell elszámolni. A Társaság a piaci értéket a részesedések esetében a mérleg fordulónapján kimutatott rájuto arányos saját tőke alapján állapítja meg. A mérlegben kimutatott értékpapírok értékelése során a Társaság a Számviteli törvény hatályos rendelkezései szerint jár el.

3.2.5. Vásárolt és saját termelésű készletek

A készletek értékelése tényleges beszerzési áron, illetve közvetlen önköltségen történik. A mérlegbeszámolóban a készletek leltár alapján kerülnek beállításra.

3.2.6. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök

- (1) A részesedési viszonyban álló társaságokkal kölcsönös egyeztetés történt, mely az évváró egymás közötti tartozásokra, követelésekre, valamint az éves egymás közötti bevételekre és ráfordításokra terjedt ki.
- (2) A követelésekkel kapcsolatos értékvesztés tételes egyedi minősítés alapján, partnerenként kerül elszámolásra.
- (3) A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, pénzeszközöket és kötelezettségeket át kell értékelni a mérleg-fordulónapi MNB szerinti közép árfolyamra. A keletkezett árfolyam-differenciát összevontan a pénzügyi műveletek egyéb bevételei, illetve ráfordításai között kell elszámolni.

3.2.7. Jelentős összegű eltérés, hiba meghatározása

Jelentős összegű hiba az ugyanazon évet érintően megállapított hibák, eredményt, saját tőkét növelő-csökkenítő értékének együttes – előjel független – összege meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, ill. ha a mérlegfőösszeg 2 % meghaladja az 500 millió forintot

3.2.8. A mérleg és eredménykimutatás választott formája

A Társaság „A” változatú mérleget és „A” változatú összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

3.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez

3.3.1. Befektetett eszközök

3.3.1.1. Immateriális javak

Az *immateriális javak* állományában évközben bekövetkezett változásokat a **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** mutatja be részletesen.

3.3.1.2. Tárgyi eszközök

A *tárgyi eszközök* állományában évközben bekövetkezett változásokat a *I. melléklet* mutatja be részletesen.

3.3.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság az F3R-Technológia Kft.-ben (1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.) rendelkezik részesedéssel. A részesedés nyitó könyv szerinti értéke 301 851 eFt. Az üzleti év végi könyv szerinti értéke 316 383 eFt.

A *részesedések* állományában bekövetkezett változást az alábbi táblázat mutatja be:

Értékvesztés mozgástáblája

Üzletrész	Részesedés bekerülési értéke	Nyitó értékvesztés	Értékvesztés növekedés	Értékvesztés csökkenés	Értékvesztés záró	eFt
						Részesedés könyv szerinti értéke tárgyév
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = b+c-d	(f) = a-e
F3R-Technológia Kft.	413 840	111 989	0	14 532	97 457	316 383
Összesen	413 840	111 989	0	14 532	97 457	316 383

A tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak soron egy, a BL-ENSI Zrt-nek nyújtott kölcsön szerepel, melynek év végi értéke 1 760 019 eFt (5 325 000 EUR). A kölcsön lejáratára 2021. április 30.

Az egyéb tartósan adott kölcsön soron egy munkavállalói kölcsön szerepel, melynek év végi értéke 14 928 eFt. A kölcsön lejáratára 2026. október 23.

A tartós hitelhizonyt megtestesítő értékpapírok között egy euró alapú értékpapír szerepel, melynek év végi értéke 4 559 eFt.

3.3.2. Forgóeszközök

3.3.2.1. Készletek

Megnevezés	eFt	
	Nyitó	Záró
Anyagok	314 702	256 071
Készletre adott előlegek	0	4 385
Befejezetlen termelés és félkész termékek	101 152	0
Összesen	415 854	260 456

3.3.2.2. Követelések

3.3.2.2.1. Egyéb követelések

A mérleg fordulónapján az egyéb követelések összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	eFt	
	Nyitó	Záró
Adott előleg	9 383	414
Munkavállalói elszámolási előlegek	2	2
Kölcsön tulajdonosok felé	6 883	0
Egyéb kölcsön	284 772	2 857
Óvadék elszámolás	25 310	24 231
Halasztott adók	130	64
EHO	0	98
Innovációs járulék bef. köt. telj.	72	0
Rehabilitációs jár. bef. köt. telj.	126	125
ÁFA elszámolási számla	196 234	233 683
Iparűzési adó elszámolási számla	804	3 659
Bónusz követelés	0	627
Vevői előlegek ÁFÁ-ja	3 614	19 088
T egyenlegű szállítók átsorolása	0	3 881
Összesen	527 330	288 729

3.3.2.3. Értékpapírok

A Társaságnak nincsenek értékpapírai.

3.3.2.4. Pénzeszközök

A mérleg fordulónapján a pénzeszközök összetétele az alábbiak szerint alakult:

	eFt	
	Nyitó	Záró
Pénztár HUF	3 990	2 832
Valutapénztár USD	12	13
Valutapénztár EUR	1	1
Raiffeisen Bank, 001	15	0
Raiffeisen Bank, 003	26 684	12 539
Raiffeisen Bank, 004	54	40
Raiffeisen Bank, 007	73 771	4 997
Citibank 007	224	9
Citibank 074	412	104
K&H 007	208 026	183 866
K&H 014	1 891 421	235 446
K&H 076	569	130
K&H 090	950	0
FHB 040	75	3 355
K&H betétszámla	0	332
RB Letéti óvadék számla, 015	29 883	30 250
RB Letéti óvadék számla, 016 EUR	3 031	3 116
K&H Letéti számlaóvadék, 021	9	0
K&H lekötött betétek	447	0
FHB Óvadéki számla, 50	2 227	2 227
kerekítés	-1	-1
Összesen	2 241 800	479 256

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A mérleg fordulónapján az *aktív időbeli elhatárolások* összetétele az alábbiak szerint alakult:

Aktív időbeli elhatárolások

	eFt	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó	Záró
Karbantartás árbevétel	13 223	0
Gépészet árbevétel	0	467 096
Egyéb bevétel	273	0
Bónusz	460	0
Kamatbevétel	0	3 656
Kerekítés	2	3 512
Összesen	13 957	474 264

	eFt	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	Nyitó	Záró
Plangrid előfizetés	1 176	1 280
Építőipari szaklap	28	385
Biztosítási díjak	3 708	2 656
Szponzoráció/Reklám	23 712	0
Kerekítés	1	1
Összesen	28 625	4 322

3.3.4. Saját tőke

A *saját tőke* elemeinek tárgyidőszaki változását az alábbi táblázat mutatja:

Saját tőke mozgásai

	eFt			
Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
I. Jegyzett tőke	39 490	0	0	39 490
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0
III. Tőketartalék	3 495	0	0	3 495
IV. Eredménytartalék	1 110 939	99 759	0	1 210 698
V. Lekötött tartalék	0	0	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	1 149 759	1 727 128	-1 149 759	1 727 128
Összesen	2 303 683	1 826 887	-1 149 759	2 980 811

A 2018-as üzleti év adózott eredményéből 1 050 000 eFt értékű osztalék került kifizetésre.

3.3.4.1. Jegyzett tőke

A *Társaság* jegyzett tőkéje nem változott az előző évhez képest.

3.3.4.2. Lekötött tartalék:

A *Társaság* 2019-ben nem képezett lekötött tartalékot.

3.3.5. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A *Társaságnak* nem voltak hosszú lejáratú kötelezettségei.

3.3.6. Rövid lejáratú kötelezettségek

3.3.6.1. Rövid lejáratú kölcsönök

A *Társaságnak* rövid lejáratú kölcsönei a tárgyévben nem voltak.

3.3.6.2. Vevőtől kapott előlegek

A vevőktől kapott előlegek nyitó értéke 1 517 268 eFt, melynek számottevő része év közben kifizetett. A folyamatban lévő projektekkel kapcsolatban a vevőktől kapott előlegek záró érték 246 912 eFt.

3.3.6.3. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)

A szállítói kötelezettségek nyitó egyenlege 1 078 189 eFt volt. Az év végi záró állomány értéke pedig 1 474 773 eFt.

3.3.6.4. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság kapcsolt vállalkozásával (F3R-Technológia Kft.) szemben 101 513 eFt értékű rövid lejáratú kötelezettséget tart nyilván a mérleg fordulónapon.

3.3.6.5. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezését és változását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	eFt	
	Nyitó	Záró
Társasági adó elszámolás	73 389	81 896
Innovációs hozzájárulás	0	5 525
Személyi jövedelemadó	3 067	4 775
Szakképzési hozzájárulás	345	403
Késedelmi pótlék	2 196	0
Jövedelem elszámolási számla	5 463	6 587
Nyugdíjbiztosítási alap befizetési elszámolásiszámla	2 353	2 760
Egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	1 940	2 292
Szochó	4 551	5 271
Röv.lej.köt mkaváll., tagokkal szemben	82 558	0
Egyéb rövidlejáratú kötelezettség más vállalkozóval	54 745	49 111
K egyenlegű vevők átsorolása	620	0
EHO	16	0
Összesen	231 243	158 620

3.3.7. Passzív időbeli elhatárolások

A mérleg fordulónapján a *bevételek passzív időbeli elhatárolása* soron 619 241 eFt összegű árbevétel elhatárolás szerepel.

A költségek *passzív időbeli elhatárolások* összetétele pedig az alábbiak szerint alakult:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó	Záró
Épületgépészeti szerelés	273 632	20 151
Anyagok	922	51 658
Raktározás, szállítás	596	0
Eszköz bérletidíjak	5 166	0
Gk bérleti díjak	7 196	0
Internet, posta, telefon	668	0
Autópályadíj, parkolás	374	0
Könyvelés, könyvvizsgálat, bérszámfejtés	469	200
Üzemanyag	1 565	0
Megbízási díj	2 031	90 057
Bankköltség, kamat	1 004	941
Egyéb	895	0
Összesen	294 474	163 007



3.3.8. Biztosítékok, bankgarancia

Az üzleti év végén az alábbi élő, kibocsátott garanciaösszegek szerepelnek a Társaság nyilvántartásában.

K&H Bank: 1 258 398 427.- HUF

Raiffeisen Bank: 166 013 805.- HUF

FHB Bank: 11 133 441.- HUF

EuroBond: 89 647 964.- HUF

3.3.9. Mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettség

A Társaságnak nincs mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettsége.

3.4. Kiegészítő információk az eredménykimutatás egyes tételeihez

A 2019. üzleti év eredményének meghatározásakor a tevékenységek tárgyidőszaki teljesítéseinek elismert bevételei és a bevételeknek megfelelő költségek (ráfordítások) teljeskörűen elszámolásra kerültek az összemérés elvének megfelelően.

3.4.1. Értékesítés nettó árbevétele

A mérleg fordulónapján az értékesítés nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Árbevétel - épületgépészeti munkák	7 916 080	11 444 899
Árbevétel - egyéb tevékenység	8 814	20 606
Összesen	7 924 894	11 465 505

3.4.2. Export értékesítés nettó árbevétele

2019-ben nem volt export értékesítés

3.4.3. Egyéb bevételek

Az *egyéb bevételek* összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Értékesített, átruh. (engedmény.) értéke	309	1 045
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	0	1 826
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	0	0
Utólag kapott engedmény	2 416	872
Egyéb bevételek	9 277	0
Összesen	12 002	3 743

3.4.4. Anyagjellegű ráfordítások

3.4.4.1. Anyagköltség

Az *anyagköltség* alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Vásárolt anyagok	2 606 490	3 520 411
Üzemanyag	23 814	27 241
Gépkocsi költségek	303	169
Irodaszerek	3 664	3 929
Tisztítószer	472	558
Energiaköltség	733	1 156
Karbantartási anyagok	2 561	1 661
Munkaruha, védőfelszerelés	3 084	1 656
Összesen	2 641 121	3 556 781

3.4.4.2. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Az igénybe vett szolgáltatások értékének alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Szállítás, rakodás, raktározás	33 247	45 395
Bérleti díjak	192 886	335 054
Karbantartási költségek	13 290	12 656
Hirdetés, reklám	31 222	75 180
Oktatás, továbbképzés	427	132
Utazás, kiküldetés	2 934	5 416
Megbízási díj	155 893	158 406
Egyéb igénybevett szolgáltatások	80 563	95 481
Alvállalkozói teljesítmények	3 142 452	4 884 422
Összesen	3 652 914	5 612 142

3.4.4.3. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értékének alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	81	79
Bankköltség	26 412	22 323
Bankgarancia díja	26 384	7 925
Biztosítás	1 300	8 096
Összesen	54 177	38 423

3.4.5. Személyi jellegű ráfordítások

A *béreköltség* és az átlagos statisztikai létszám alakulását az alábbi táblázat mutatja:

Állományi létszám és személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	Teljes munkaidős			Részmunkaidős	Egyéb (állományba nem tartozó)	Összesen
	fizikai	szellemi	összesen	összesen		
<i>létszám (fő)</i>	0	17	17			17
Béreköltség (eFt)	0	125 560	125 560			125 560
Egyéb béreköltség	0	7 947	7 947			7 947
Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)	0	9 661	9 661			9 661

A *bérijárlékok* összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Bérijárlékok

Jogcím	Előző időszak	Tárgy időszak
Szociális hozzájárulás	17 283	25 956
Táppénz	120	0
EHO	1 170	0
Szakképzési hozzájárulás	1 327	1 960
Egyéb bérijárlék	900	1 226
Összesen	20 800	29 142

3.4.6. Egyéb ráfordítások

Az *egyéb ráfordítások* összetételét az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Ért. követelések könyv szer. értéke	251	1 816
Káreseményekkel kapcs. ráfordítások	2 489	22 763
Szokásos mértékű kötbér, késedelmi kamat	116 783	3
Adóhatóságokkal elsz. késedelmi pótlék, mulasztási bírs.	4 723	13
Készletek értékvesztése	0	24 860
Utólag kapott engedmény	54 613	48 951
Elszámolt adók, illetékek	41 957	66 221
Alapítási támogatások	1 850	2 040
Hiányzó, megsemm. imm., teszk.. értéke	168	0
Egyéb ráfordítások	804	1 565
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	1	0
Összesen	223 639	168 232

3.4.7. Pénzügyi műveletek eredménye

3.4.7.1. Pénzügyi műveletek bevételei

A pénzügyi műveletek bevételei az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Kapott kamatok	8 901	4 801
Árfolyamnyereség	5 012	69 242
Részesedés értékvesztésének visszairása	0	14 532
Deviza átértékelés árfolyamnyeresége	55 533	57 319
-év végi átértékelés korrekció	- 7 815	-57 319
Pénzügyi rendezéshez kapcs. árengedmény	913	3 734
Egyéb	0	235
Összesen	62 829	149 863

3.4.7.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordításai az alábbi tételeket tartalmazza:

Megnevezés	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Fizetendő kamatok	363	3 029
Fizetendő hitelkamatok	0	0
Árfolyamveszteség	22 811	37 820
Vásárolt követelésekkel kapcs. ráford.	0	0
Pénzügyi rendezéshez kapcs. adott árengedmény	0	0
Összesen	23 174	40 849

Az év végi átértékelési különbözet összevont egyenlege 59 319 eFt (nyereség).

3.4.8. Adóalap módosító tételek összefoglalása

	eFt
Adózás előtti eredmény	1 898 064
<hr/>	
Adóalap növelő tételek	
+ Számviteli tv. alapján költségként elszámolt értékcsökkenési leírás	13 707
+ Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	1 565
Adóalap növelő tételek összesen	15 272
<hr/>	
Adóalap csökkenő tételek	
- Adótv. alapján költségként elszámolt értékcsökkenési leírás	13 669
- Támogatás, juttatás	380
Adóalap csökkentő tételek összesen	14 049
<hr/>	
Adóalap módosító tételek összesen	1 223
<hr/>	
Adóalap	1 899 287
<hr/>	
Társasági adó	170 936
<hr/>	
Elvárt jövedelem adója	eFt
<hr/>	
Összes tárgy évi bevétel	11 604 579
Elvárt adóalap (2%)	232 092
<hr/>	
Elvárt adó	20 888

A Társaság nyilatkozik, hogy az adóalap meghaladja a jövedelem(nyereség) minimumot.

3.5. Egyéb információk

3.5.1. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

F3R-Technológia Kft.

Székhelye: 1113 Budapest, (BWC Irodaház) Nagyszőlős u 11-15.

Jegyzett tőke: 4 000 eFt

Saját tőke: 316 383 eFt (*legutolsó lezárt, 2018. üzleti év beszámolója alapján*)

Cégjegyzékszám: 01-09-987417

Birtokolt részesedés aránya: 100%

3.5.2. Vezető tisztségviselők, tagok

A vezető tisztségviselők, tagok prémiumjuttatásban nem részesültek, előleget nem vettek fel.

3.5.3. Támogatási programok

A Társaság a tárgyévben nem részesült támogatásban.

3.5.4. Kutatás és kísérleti fejlesztés költségei

A Társaságnak kutatás és kísérleti fejlesztési költségei nincsenek.

3.5.5. Környezetvédelem

A Társaság a tárgyévben költséget nem számolt el hulladékártalmatlanítás címmel.

3.5.6. Fordulónap utáni események

Nem voltak olyan fordulónap utáni gazdasági események, melyek módosító hatást gyakoroltak volna az éves beszámolóra.

3.5.7. Telephelyek, fióktelepek

A Társaságnak fióktelepe van az alábbi címen: Budapest, Őrség u. 30.

A Társaságnak telephelye nincs.

3.5.8. Kivételes nagyságú vagy előfordulású események

A Társaságnak nem volt tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétele, költsége és ráfordítása.

3.5.9. Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Társaság tulajdonosai a tárgyévi adózott eredmény terhére 1 050 000 eFt osztalék kifizetését javasolják.

3.6. Cash-flow

A tárgyidőszaki cash-flow kimutatás a III. mellékletben található.

3.7. Mutató számok

A tárgyidőszaki tevékenységet jellemző, a pénzügyi kimutatásokból számított mutatószámok a IV. mellékletben találhatóak.

I. melléklet – Immateriális javak mozgástáblája

Az alapítás-átszervezés aktivált értéke, a szellemi termékek, az üzleti vagy cégérték, az immateriális javakra adott előlegek és az immateriális javak értékhelyesbítése sorokértéke nulla, a többi, immateriális javak kategória mozgásait az alábbi táblázat szemlélteti.

Immateriális javak mozgástáblája

	eFt			
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Összesen
Bruttó érték				
Nyitó	5 500	7 898	97 755	111 147
Növekedések	0	0	0	0
Csökkenések	0	0	0	0
Záró	5 500	7 898	97 755	111 147
Halmazott értékcsökkenés				
Nyitó	5 500		97 755	103 249
Terv szerinti értékcsökkenés		1 189		1 189
Növekedések összesen		1 189		1 189
Csökkenések összesen				
Záró	5 500	1 189	97 755	104 438
Immateriális javak összesen				
Nyitó		7 898		7 898
Záró		6 709		6 709

II. melléklet – Tárgyi eszközök mozgástáblája

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint a tárgyi eszközök értékhelyesbítése sorok értéke nulla, a többi, tárgyi eszköz kategória mozgásait az alábbi táblázat mutatja be eFt-ban.



	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Beruházások, felújítások	Összesen
Bruttó érték				
Nyitó	17 542	87 127	30	87 958
Növekedések				
Beszerzés	314	11 289	716	12 319
Egyéb növekedés				
Átsorolás				
Növekedések összesen	314	11 289	716	12 319
Csökkenések				
Értékesítés/Aktiválás	2 150			2 150
Egyéb csökkenés				
Selejtezés				
Átsorolás				
Csökkenések összesen	2 150			2 150
Záró	15 706	98 416	746	114 868
Halmozott értékcsökkenés				
Nyitó	14 347	76 569		81 613
Növekedések				
Terv szerinti értékcsökkenés	487	6 919		7 406
Terven felüli értékcsökkenés				
Egyéb növekedés				
Átsorolás				
Növekedések összesen	487	6 919		7 406
Csökkenések				
Visszairás				
Értékesítés	334			334
Egyéb csökkenés				
Selejtezés				
Átsorolás				
Csökkenések összesen	334			334
Záró	14 500	83 488		97 988
Tárgyi eszközök összesen				
Nyitó	3 195	10 558	30	13 783
Záró	1 206	14 928	746	16 880



III. melléklet – Cash-flow

	eFt 2018	eFt 2019
Nyitó pénzeszközállomány	1 105 463	2 241 800
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
1. Adózás előtti eredmény +	1 263 836	1 898 064
2. Elszámolt amortizáció +	10 063	13 707
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye -	252	0
6. Szállítói kötelezettség változása -	(497 104)	497 913
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása -	1 155 464	(1 342 979)
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	19 820	487 774
9. Vevőkövetelés változása +	316 628	(242 309)
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása -	(334 656)	393 795
11. Aktív időbeli elhatárolások változása -	(9 806)	(436 004)
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	(114 077)	(170 936)
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	(850 000)	(1 050 000)
I. Működési Cash-flow	960 420	49 025
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
14. Befektetett eszközök beszerzése -	(24 997)	(1 811 569)
15. Befektetett eszközök eladása +	300	0
16. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
II. Befektetési Cash-flow	(24 697)	(1 811 569)
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20. Adott kölcsön visszafizetése + Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	200 615	
21. törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26. Kölcsön nyújtása -	0	0
27. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
28. Véglegesen átadott pénzeszköz - Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
29. változása +	0	0



III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	200 615	0
IV. Pénzeszközök változása (I. + II. + III.)	1 136 338	(1 762 544)
Záró pénzeszközállomány	2 241 800	479 256

IV. melléklet – Mutatószámok

Tőkeerősség mutatója	
Saját tőke	2 980 811 eFt
Mérlegfőösszeg	5 744 877 eFt
Tőkeerősség mutatója	52 %

Kötelezettség részaránya	
Kötelezettségek	1 981 818 eFt
Mérlegfőösszeg	5 744 877 eFt
Kötelezettség részaránya	34 %

Eladósodottság	
Kötelezettségek	1 981 818 eFt
Követelések	2 405 187 eFt
Saját tőke	2 980 811 eFt
Eladósodottság	14 %

Befektetett eszközök fedezete	
Saját tőke	2 980 811 eFt
Befektetett eszközök	2 121 393 eFt
Befektetett eszközök fedezete	141 %

Tőke forgási sebessége	
Értékesítés nettó árbevétele	11 465 505 eFt
Saját tőke	2 980 811 eFt
Tőke forgási sebessége	3,8

Likviditási mutató I.	
Forgóeszközök	3 144 898 eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 981 818 eFt
Likviditási mutató I.	1,6



Likviditási gyorsráta	
Forgóeszközök - készletek	2 884 442 eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 981 818 eFt
Likviditási gyorsráta	1,5

Átlagos vevőfutamidő	
Vevők	2 116 458 eFt
Nettó árbevétel	11 465 505 eFt
Átlagos vevőfutamidő	68,7 nap

Készletek forgási sebessége	
Értékesítés nettó árbevétele	11 465 505 eFt
Készletek	260 455 eFt
Készletek forgási sebessége	44,0

Árbevételarányos nyereség	
Üzleti eredmény	1 789 050 eFt
Értékesítés nettó árbevétele	11 465 505 eFt
Árbevételarányos nyereség	15,6 %

Tőkearányos nyereség	
Adózás előtti eredmény	1 898 064 eFt
Saját tőke	2 980 811 eFt
Tőkearányos nyereség	63,7 %

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
az

ENSI
Épületgépészeti, Technológiai
és Energetikai Kivitelező Kft
tulajdonosainak

Elvégeztem az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-269971) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 5.744.877,- eFt, az adózott eredmény 1.727.128,- eFt nyereség, az ugyanezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, a jelentős számviteli politikák összefoglalását, és egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Záradék/Vélemény:

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai Kivitelező Kft. (cégjegyzékszám 01-09-269971) 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.

Vélemény alapja:

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az ENSI Épületgépészeti, Technológiai és Energetikai kivitelező Kft 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint az ENSI Épületgépészeti, Technológia és Energetikai kivitelező Kft 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a ENSI Épületgépészeti, Technológia és Energetikai kivitelező Kft. 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámolóban összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha

ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Dunaharaszti, 2020. június 02.

EXPECT
Könyvvizsgáló és Üzleti Tanácsadó Bt.
2330 Dunaharaszti Nefelejcs utca 11
ny. sz. 001715
képviseli: Machayné Papp Éva

Machayné Papp Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
Ig. sz. 001254