

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM



a D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság

által kibocsátott 160 darab, 8.000.000.000,- forint össznévértékű, HU0000359781 ISIN kódú, névre szóló, dematerializált módon előállított 'DVM 2030 Kötvény' elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó: ERSTE Bank Hungary Zrt.

Jelen Információs Dokumentumot a BÉT mint Piacműködtető 2020. december 2. napján kelt, 58/XBond/2020. számú határozatával hagyta jóvá.

2020. november 27.

FIGYELEMFELHÍVÁS

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt a Felügyelet nem vizsgálta meg és nem látta el jóváhagyásával, továbbá a Piacműködtető az Információs Dokumentum jóváhagyása során az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, illetve teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a kibocsátót, illetve az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból az értékpapírba történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzat szerinti információs dokumentumnak minősül.

A Kötvények Magyarországon, a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján, kompetitív Aukciós eljárás keretében kerültek kibocsátásra, amely a Prospektus Rendelet alapján mentesült a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól.

Tekintettel arra, hogy a Kötvényben foglalt kötelezettség teljesítésére feltétlen és visszavonhatatlan garanciát vállalt a Kibocsátóval a tervek szerint 2020-ban egyesülő DVM Fővállalkozás, jelen Információs Dokumentum – a Kibocsátó mellett – a DVM Fővállalkozás (garanciavállaló) bemutatását, valamint a kapcsolódó garanciavállaló nyilatkozatot is tartalmazza. Az Információs Dokumentum emellett tartalmazza az egyesülésben szintén érintett DVM Design bemutatását is.

Jelen Információs Dokumentum tartalmáért kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó által kibocsátott Kötvények a befektetők szempontjából **kiemelten kockázatosnak** minősülnek.

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel jelölt, az Információs Dokumentum meghatározott részében külön nem definiált kifejezések a jelen Információs Dokumentum 16. fejezetében (Fogalom-meghatározások) meghatározott jelentéssel bírnak.

TARTALOMJEGYZÉK

1	FELELŐS SZEMÉLYEK ÉS FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	6
2	KÖNYVVIZSGÁLÓK	7
3	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS	7
3.1	A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK	7
3.1.1	Makrogazdasági tényezők	7
3.1.2	Szabályozás	7
3.1.3	Versenyhelyzet	8
3.1.4	Technológiai kockázatok	8
3.1.5	Adózás	8
3.1.6	Iparági kockázatok	8
3.2	A DVM CSOPORTRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK	8
3.2.1	Beruházások és fejlesztések kockázatai	8
3.2.2	Partnerkockázat	9
3.2.3	Kapcsolt vállalkozásokhoz fűződő üzleti kapcsolatok	9
3.2.4	Kulcsfontosságú engedélyek és minősítések	9
3.2.5	Hatósági kockázat	9
3.2.6	Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok	9
3.2.7	Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata	9
3.2.8	Adatkezelés kockázata	9
3.2.9	Reputációs kockázat	10
3.3	A DVM CSOPORT FŐBB KOCKÁZATKEZELÉSI INTÉZKEDÉSEI	10
3.4	A KÖTVÉNYEKRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK	10
3.4.1	Jogszabályváltozások	10
3.4.2	A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	10
3.4.3	Adószabályok változása	10
3.4.4	Likviditás és másodlagos piac hiánya	10
3.4.5	Piaci hozamok elmozdulása	11
3.4.6	Devizaárfolyam kockázat	11
3.4.7	Fix kamatozás kockázata	11
3.4.8	Vagyoni biztosítás hiánya	11
3.4.9	A Kötvények biztosítatlansága	11
3.4.10	Hitelkockázati besorolás romlása	11
3.4.11	Kötelezettségvállalások megsértése	11
3.4.12	Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció meghiúsulása	12
4	A DVM CSOPORT ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	12
4.1	A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ CÉGINFORMÁCIÓK	12
4.2	A DVM CSOPORT CÉGSTRUKTÚRÁJA	12
4.3	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	13

4.4 LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, ELJÁRÁSOK	13
4.5 LÉNYEGES IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK	13
4.6 ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA	14
5 A DVM CSOPORTÜZLETI TEVÉKENYSÉGE	14
5.1 A DVM CSOPORT MŰKÖDÉSE, FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREI, TERMÉKEI, SZOLGÁLTATÁSAINAK ISMERTETÉSE	14
5.2 A DVM CSOPORT LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉG KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A DVM CSOPORT VERSENYHELYZETE	16
5.3 STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK TÖRTÉNŐ EGYÜTTMŰKÖDÉS	17
5.4 A DVM CSOPORT ÜZLETI STRATÉGIÁJA	17
6 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ, TOVÁBBÁ A DVM CSOPORT ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	18
6.1 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	19
6.2 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A DVM CSOPORT ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	24
7 TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	26
7.1 A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSAI	26
7.2 A DVM FŐVÁLLALKOZÁS ÉS A DVM DESIGN TULAJDONOSAI	28
7.3 A KIBOCSÁTÓ ÉS A DVM FŐVÁLLALKOZÁS ÜGYVEZETÉSÉT ELLÁTÓ SZEMÉLY	28
7.4 A DVM DESIGN ÜGYVEZETÉSÉT ELLÁTÓ SZEMÉLY	28
7.5 A KIBOCSÁTÓ ÉS A DVM FŐVÁLLALKOZÁS KÉPVISELETÉRE JOGOSULT TOVÁBBI SZEMÉLYEK	29
7.6 A DVM DESIGN KÉPVISELETÉRE JOGOSULT TOVÁBBI SZEMÉLY	29
8 PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	30
9 A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK	30
10 LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	30
11 INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL	30
11.1 A FORGALOMBA HOZATALBÓL SZÁRMAZÓ FINANSZÍROZÁS FELHASZNÁLÁSA, A KIBOCSÁTÁS CÉLJA	30
12 EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK	31
13 A KÖTVÉNYEK JELLEMZŐI	31
13.1 FELHATALMAZÁS	32
13.2 A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE	32
13.3 A KÖTVÉNYEK KIBOCSÁTÁSNAK CÉLJA, A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA	32
13.4 A KÖTVÉNY ELNEVEZÉSE, AZ ÉRTÉKPAPÍR-SOROZAT ÉRTÉKPAPÍRKÓDJA	32
13.5 A KÖTVÉNYEK TÍPUSA	32
13.6 A KÖTVÉNYEK ELŐÁLLÍTÁSI FORMÁJA, NYILVÁNTARTÁSA	32
13.7 A KÖTVÉNYEK JELLEGE	33
13.8 A KÖTVÉNYEK MINŐSÍTÉSE	33
13.9 A KIBOCSÁTÁS TELJES ÖSSZEGE, AZAZ A KÖTVÉNYEK ÖSSZNÉVÉRTÉKE	34

13.10	CÍMLETBEOSZTÁS, DEVIZANEM	34
13.11	A KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA	34
13.12	A FORGALOMBA HOZATAL MÓDJA	34
13.13	A KÖTVÉNYEK FORGALOMBA HOZATALÁNAK, KIÁLLÍTÁSÁNAK ÉS KELETKEZTETÉSÉNEK HELYE ÉS IDEJE	34
13.14	A FORGALOMBA HOZATALRA ÉS A KÖTVÉNYEKRE ALKALMAZANDÓ JOG	34
13.15	KIBOCSÁTÁSI ÁR	34
13.16	A KÖTVÉNYEK FUTAMIDEJE, LEJÁRATA	34
13.17	KAMATOZÁS TÍPUSA, KAMATFIZETÉSI FELTÉTELEK	34
13.18	A KÖTVÉNYEK TÖRLESZTÉSE - AMORTIZÁCIÓ, VISSZAVÁLTÁS, VISSZAVÁSÁRLÁS	36
13.19	KOVENÁNSOK - RENDKÍVÜLI VISSZAVÁSÁRLÁSI ESEMÉNYEK	37
13.20	KIFIZETÉSEK	38
13.21	TŐZSDEI REGISZTRÁCIÓ	39
13.22	BIZTOSÍTÉKOK	39
13.23	ADÓZÁS	39
13.24	FIZETŐ ÜGYNÖK	39
13.25	ÁRJEGYZÉS	39
13.26	AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ISMERTETÉSE (IDEÉRTVE A JOGOK BÁRMELY KORLÁTOZÁSÁT, ÉS A GYAKORLÁSUKRA VONATKOZÓ ELJÁRÁST, AZ ÉRTÉKPAPÍR SZABAD ÁTRUHÁZHATÓSÁGÁRA VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK LEÍRÁSA, KIEMELVE A TÖBBSÉGI TULAJDONOSOK ÉS A TÁRSASÁGRA VONATKOZÓ ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOKAT	40
13.27	ÉRTESETÉSEK, A KÖTVÉNYTULAJDONOSOK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA	41
14	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK	42
15	FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK	43

Mellékletek:

- 1. GARANCIÁVÁLLALÓ NYILATKOZAT**
- 2. A DVM CSOPORT CÉGSTRUKTÚRÁJÁNAK BEMUTATÁSA**
- 3. SZERVEZETI ÁBRA**
- 4. A DVM CSOPORT ÜGYVEZETÉSE ÉS KULCSFONTOSÁGÚ MUNKAVÁLLALÓI**
- 5. A DVM CSOPORT EGYES TAGJAINAK 2019. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓJA**

1 FELELŐS SZEMÉLYEK ÉS FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető a Kibocsátó ígéretének arra nézve, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően a Kibocsátó tevékenységében nem következik be változás, vagy arra, hogy a Kibocsátó pénzügyi helyzetében nem következik be kedvezőtlen változás, továbbá arra, hogy bármely információ az Információs Dokumentum lezárásának időpontját követően is pontos lesz.

Az Információs Dokumentumban szereplő stratégiai irányok a Kibocsátó vezetésének jelenlegi információin és várakozásain alapulnak, és nem garantálható, hogy az adott folyamatok a jövőben ténylegesen a mostani várakozásoknak megfelelően alakulnak.

A jelen Információs Dokumentumban nem szereplő adatok a Kibocsátótól származó megerősítés nélkül nem tekinthetők hitelesnek. Az Információs Dokumentumot olyan személyek, akik erre nem jogosultak, üzleti ajánlatként nem használhatják fel.

A jogosulatlan személytől származó információk, illetve az ilyen személy által az XBond regisztrációval kapcsolatosan tett kijelentések nem tekinthetők a Kibocsátó felhatalmazásán alapuló információknak, illetve kijelentésnek.

A jelen Információs Dokumentum, illetve egyéb pénzügyi nyilatkozat nem kíván alapul szolgálni semmilyen hitelképességi vizsgálatnak vagy értékelésnek. A befektetőnek saját magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott vizsgálódás eredményeképpen kell döntenie a Kötvények megvásárlásáról.

Czár Balázs András, ügyvezető – mint a Kibocsátó vezető tisztségviselője és a jelen Információs Dokumentum tartalmáért felelős személy – kijelentem, hogy a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásom szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket. A jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvény, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Kibocsátót és a felelős személyeket az Információs Dokumentum közzétételétől számított 5 évig terheli a fenti felelősség, amely érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Budapest, 2020. november 27.

Czár Balázs András, ügyvezető
D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság

2 KÖNYVVIZSGÁLÓK

A Kibocsátó megbízott és cégnyilvántartásba bejegyzett könyvvizsgálója a legutolsó, 2019. pénzügyi évben az alábbi könyvvizsgáló szervezet:

A megbízott könyvvizsgáló szervezet adatai

Cégnév:	EX ASSE Könyvvizsgáló, Adó-és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely:	1027 Budapest, Fő u. 71. II/1.
Cégjegyzékszám:	01-10-043739
Jogviszony kezdete:	2017.06.01.
Jogviszony vége:	2022.05.31.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai

Név:	Bernáth János
Anyja neve:	Magyarosi Zsófia
Lakcím:	2000 Szentendre, Repkény utca 7.
Kamarai nyilvántartási szám:	001118

3 KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

A Kötvény kibocsátója a Kibocsátó, ugyanakkor, mivel – a tervek szerint – a Kibocsátó a 2020. évben egyesülni fog a DVM Fővállalkozással és a DVM Designnal, vagyis a három társaság kockázati szempontból együttesen értékelendő (illetve a DVM Fővállalkozás garanciát vállalt a Kötvényben foglalt kötelezettségek teljesítésére), az alábbiakban a Kibocsátó, a DVM Fővállalkozás, valamint a DVM Design (együttesen DVM Csoport jelen Információs Dokumentumban) kockázati tényezőit és kockázatkezelési mechanizmusát mutatjuk be.

3.1 A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

3.1.1 Makrogazdasági tényezők

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

Ilyen, kedvezőtlen makrogazdasági hatással járhat a koronavírus járvány (COVID-19), továbbá az arra tekintettel, vagy azzal összefüggésben meghozott nemzetközi, kormányzati, hatósági, vagy egyéb intézkedések, valamint a piaci folyamatok és fogyasztói magatartások ezzel kapcsolatos változása.

3.1.2 Szabályozás

A gazdaságpolitika, ezen keresztül az infláció, az árfolyampolitika és a kamatkörnyezet alakulása erőteljesen befolyásolhatja a kötvénybefektetések megtérülését.

A gyakran változó magyar jogi szabályozási környezet is kockázatot jelent, a változások jelentős hatást gyakorolhatnak a DVM Csoport üzleti tevékenységére.

3.1.3 Versenyhelyzet

A DVM Csoport egyes piacain számos, jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, továbbá jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaság versenyez egymással, valamint új piaci szereplők szállhatnak versenybe a jövőben. Az esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Csoport piaci részesedésére, ezáltal a DVM Csoport eredményességére egyaránt.

3.1.4 Technológiai kockázatok

A DVM Csoport tagjai folyamatosan figyelemmel kísérik az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozzák azok fejlődését. A DVM Csoport tagjai törekszenek megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek. Ugyanakkor nem biztosítható, hogy a DVM Csoport tagjai a jövőben nem szenvednek el veszteséget vagy nem kerülnek versenyhátrányba annak következtében, hogy az ilyen új technológiai megoldásokat nem kellő időben, vagy megfelelően adaptálják.

3.1.5 Adózás

A DVM Csoportra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy különadó kerülhet kivetésre az iparági szereplőkre, növelve ezzel a DVM Csoport adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyek a DVM Csoport árbevételére és eredményességére is hatással lehetnek.

3.1.6 Iparági kockázatok

A DVM Csoport tagjai főtevékenységüket az építőiparon belül fejtik ki. Az építőipar területén az elmúlt években globális konjunktúra következtében jelentős növekedés, illetve verseny kialakulása volt tapasztalható. A hazai piacon a DVM Csoportnak magyar és nemzetközi versenytársakkal szemben is fel kell vennie a versenyt, ami a szolgáltatás magas színvonalának folyamatos fenntartását teszi szükségessé. A hazai adózási környezet változásából adódóan az új lakásépítések visszaesése várható, amely az építőipari megrendelések visszaesését okozhatja. Az utóbbi évek nagyarányú növekedését követően a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés mind a piaci, mind a kormányzati megrendeléseket visszavetheti, valamint az építőipar vonatkozásában a láncartozások ismételt kialakulásának kockázatát hordozza. A Magyarország számára elérhető Európai Unió források csökkenése ugyancsak az építőipari beruházási hajlandóság csökkenését okozhatja.

3.2 **A DVM CSOPORTRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK**

3.2.1 Beruházások és fejlesztések kockázatai

A DVM Csoport tagjai üzleti terveiket részben már meglévő üzleti tevékenységeikkel és/vagy új fejlesztések, beruházások segítségével kívánják megvalósítani. A DVM Csoport fejlesztési projektek során – a kivitelezési tevékenységtől eltérően – fejlesztési kockázatot is vállal.

Bár a DVM Csoport az új projektek, beruházások megvalósításának előkészületei során gondos műszaki, jogi és pénzügyi tervezést végez, mégsem zárható ki egyes projektek engedélyezésének elhúzódása, ellehetetlenülése vagy vártnál alacsonyabb jövedelmezősége. A kivitelezés időszakában a DVM Csoport törekszik arra, hogy megfelelő garanciákkal és referenciával rendelkező partnerekkel szerződjenek, mégsem zárható ki vitás esetek bekövetkezése.

3.2.2 Partnerkockázat

A DVM Csoport tagjai egyes partnereiknek nagyszámú megrendeléseket teljesítenek. Abban az esetben, ha az ilyen partnerek működésében változás áll be, illetve a megrendeléseiket a DVM Csoport tagjai nem tudják teljesíteni, akkor az lényeges hátrányos hatással lehet a DVM Csoport működésére.

Meghatározó vevőinek köszönhetően a DVM Csoport tagjai kitettek az ügyfelek nemfizetéséből származó kockázatnak. Amennyiben a DVM Csoport valamelyik jelentős vevője nem vagy késedelmesen fizet, úgy az jelentős veszteséget okozhat a DVM Csoport számára.

3.2.3 Kapcsolt vállalkozásokhoz fűződő üzleti kapcsolatok

A DVM Csoport és a kapcsolt vállalkozásai között számos üzleti kapcsolat van. Nem garantálható, hogy a DVM Csoport vagy a kapcsolt vállalkozások tulajdonosi struktúrájának esetleges jövőbeli változása esetén a DVM Csoport viszonya ezen vállalkozásokkal változatlan marad.

3.2.4 Kulcsfontosságú engedélyek és minősítések

Amennyiben a DVM Csoport működéséhez szükséges tanúsítványokat, minősítéseket és engedélyeket visszavonnák, vagy nem hosszabbítanák meg, úgy az jelentősen korlátozhatná a DVM Csoport tevékenységét, amely negatív hatást gyakorolhat a működés eredményességére.

3.2.5 Hatósági kockázat

Az adóhatóságon kívül számos más hatóság is jogosult a DVM Csoport szabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. A DVM Csoport tagjai minden tőlük elvárhatóan elkövetnek a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelő működés biztosítása érdekében. Azonban nem zárható ki, hogy egy jövőbeli hatósági vizsgálat során a DVM Csoportnak számottevő kiadást jelentő megállapítások történnek, vagy az eljáró hatóságok a DVM Csoportot bizonyos szankciókkal (így például bírsággal) sújtják.

3.2.6 Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok

Tekintettel arra, hogy a DVM Csoport tulajdonosi körének kapcsolatrendszere jelentős szereppel bír az üzletszerzés során, a DVM Csoport tulajdonosi szerkezetében bekövetkező esetleges változások kihatással lehetnek a DVM Csoport üzletmenetére, továbbá hátrányos hatással bírhatnak a DVM Csoport megfelelő működésére vonatkozóan.

3.2.7 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak távozásának kockázata

A DVM Csoport teljesítménye és sikeressége nagymértékben függ vezetőinek és kulcsfontosságú alkalmazottainak tapasztalatától. A DVM Csoport tagjai versenyképes feltételek biztosításával törekszenek ezen kulcs szakembereket megtartani, de nincs biztosíték arra vonatkozóan, hogy egy vagy több tapasztalt szakembert ne veszíthetnének el a jövőben. A vezetők és kulcsfontosságú alkalmazottak távozása negatívan befolyásolhatja a DVM Csoport működését és eredményességét.

3.2.8 Adatkezelés kockázata

A DVM Csoport nagyszámú személyes adatot kezelhet, mely tevékenységgel szemben a kapcsolódó törvényi szabályozás rendkívül szigorú követelményeket támaszt. A DVM Csoport minden tőle telhetőt elkövet az adatkezelés szabályainak minden tekintetben való megfelelés érdekében, de nem zárható ki, hogy az eljáró bíróság vagy hatóság hiányosságokat állapítanak meg

a DVM Csoport gyakorlatával kapcsolatban és jogkövetkezményt alkalmaz, akár kártérítést ítélt meg vagy bírságot szabhat ki.

3.2.9 Reputációs kockázat

Ha a DVM Csoport vezetőségének intézkedései ellenére a DVM mint márkanév iránti bizalom lecsökken, vagy bármilyen a DVM Csoportra negatívan ható esemény következne be, úgy az jelentős negatív hatással lehetne a DVM Csoport bevételeire, és ezáltal az eredményességre.

3.3 **A DVM CSOPORT FŐBB KOCKÁZATKEZELÉSI INTÉZKEDÉSEI**

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

A DVM Csoport tagjai a kockázatkezelése körében igyekeznek üzleti partnereiket gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerükkel történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végeznek.

Az árkockázat vonatkozásában a DVM Csoport tagjai az árképzéshez munkanemenként minimum három alvállalkozótól kérnek ajánlatot. Versenyeztetés során a DVM Csoport a legmagasabb műszaki tartalomhoz tartozó legalacsonyabb árajánlatot választja ki, figyelembe véve a pályázó cégek piaci megítélését, ismertségét, referenciáit. A DVM Csoport az árkockázatot a költség-haszon elve alapján minimalizálja.

3.4 **A KÖTVÉNYEKRE JELLEMZŐ KOCKÁZATOK**

3.4.1 Jogszabályváltozások

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

3.4.2 A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. A Kötvénytulajdonosoknak ajánlott saját jogi tanácsadójukkal konzultálniuk és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

3.4.3 Adószabályok változása

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

3.4.4 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. A Kötvények XBond piacra történő regisztrációját követően sem garantálható, hogy a Kötvények ezen platformon teljesített forgalma a Kötvényeknek kellő likviditást képes biztosítani.

Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos – amennyiben a Kötvények iránt vevői oldalon ajánlat jelenik meg a rendszerben – a futamidő lejárta előtt esetlegesen csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

3.4.5 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.

3.4.6 Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamveszteséget 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.

3.4.7 Fix kamatozás kockázata

A 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.

3.4.8 Vagyoni biztosítás hiánya

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

3.4.9 A Kötvények biztosítatlansága

A Kötvények – a DVM Fővállalkozás által nyújtott, 1. számú melléklet szerinti garancia kivételével – eszközökkel nem biztosítottak, ezért a DVM Csoport tagjainak esetleges fizetésektelensége esetén a Kötvénytulajdonosok egészben vagy részben elveszíthetik a befektetésük értékét.

3.4.10 Hitelkockázati besorolás romlása

A kibocsátandó Kötvények Hitelminősítő által meghatározott hitelkockázati besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének napján „B+”. Amennyiben a kibocsátásra kerülő Kötvények hitelkockázati besorolása a Kötvények jelenlegi „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, úgy 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 kibocsátásra kerülő Kötvények hitelminősítésének romlása esetén a Kötvénytulajdonosok kockázatérzékenységére is figyelemmel előfordulhat, hogy a másodpiaci befektetői kedv csökken, amely a Kötvények likviditásában is megmutatkozhat.

3.4.11 Kötelezettségvállalások megsértése

A Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalások megsértése a Kötvények idő előtti visszavásárlási kötelezettségét eredményezhetik a Kibocsátó oldaláról, amely esetében nincs

biztosíték arra, hogy a Kötvények visszavásárlására kellő pénzügyi fedezet áll rendelkezésre a Kibocsátó oldalán.

3.4.12 Az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztráció megíúsulása

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt arra, hogy a Kötvény legkésőbb a forgalomba hozatal lezárását követő 180 (száznyolcvan) napon belül regisztrációra kerül a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe. A Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját célzó kérelmet a BÉT bírálja el, így a regisztrációról szóló döntést a BÉT hozza meg. A BÉT jogosult a regisztráció iránti kérelmet elutasítani, illetve a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációját törölni, amely a Kibocsátó kötelezettségvállalásának megíúsulását eredményezheti.

4 A DVM CSOPORT ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1 A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ CÉGINFORMÁCIÓK

A Kibocsátó cégneve:	D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kibocsátó rövidített neve:	D.V.M. Construction Kft.
A Kibocsátó székhelye:	1052 Budapest, Türr István utca 8.
A Kibocsátó telefonszáma:	+36 1 302 4275
A Kibocsátó elektronikus kézbesítési címe:	info@dvmgroup.com
A Kibocsátó honlapja:	www.dvmgroup.com
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye, időpontja:	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 2001.07.17.
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	01-09-697535
A Kibocsátó tevékenységnek időtartama:	határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	korlátolt felelősségű társaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	magyar
A Kibocsátó jegyzett tőkéje:	20.000.000,- Ft
Hatályos létesítő okirat kelte:	2020.05.26.
A Kibocsátó fő tevékenysége:	4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése
Üzleti év:	január 1. - december 31.

4.2 A DVM CSOPORT CÉGSTRUKTÚRÁJA

A mintegy 25 éves múltra visszatekintő DVM Csoporthárom belföldi korlátolt felelősségű társaságból áll.

A DVM Csoport részét képező társaságok cégstruktúráját az alábbiakban mutatjuk be:

D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság (azaz a Kibocsátó)

A Kibocsátó 2001-ben került megalapításra két magyar magánszemély, Kovács Attila és Czár Balázs András által 10.000.000,- Ft törzstőkével.

A Kibocsátó jelenlegi tulajdonosai négy magyar magánszemély, törzstőkéje 20.000.000,- Ft. A Kibocsátó tulajdonosi struktúrája szerint Kovács Attila 60%-os, Haberl Péter 10%-os, Czár Balázs András 20%-os, míg Massányi Tibor 10%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik.

A Kibocsátó telephellyel, illetve fiókteleppel nem rendelkezik.

A Kibocsátó 2020. február óta 50%-os közvetlen tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Nyéki Club Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5. 3. em.; cégjegyzékszám: 01-09-354213). E társaság főtevékenysége 'Egyéb vendéglátás' (5629'08). A tulajdonszerzés a Kibocsátó által alapépületként is kivitelezett „Váci1 Building” projekt keretein belül elvégzett egyik fit-out munkához kapcsolódik. A Kibocsátó a részesedés értékesítését tervezi, nem kíván a szintén a Kibocsátó többségi tulajdonosainak érdekeltségébe tartozó Nyéki Club Korlátolt Felelősségű Társaságban tartós részesedést fenntartani.

DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság (garanciavállaló)

A DVM Fővállalkozás 2017-ben került megalapításra. A társaság törzstőkéje 5.000.000,- Ft. A társaság főtevékenysége 'Lakó- és nem lakó épület építése' (4120'08).

A társaság jelenlegi tulajdonosai Kovács Attila (52,2%), Czár Balázs András (17,4%), Haberl Péter (10,2%), Massányi Tibor (10,2%), valamint az MV Development Limited (10%). Az utóbbi, máltai bejegyzésű befektető társaság, amelynek végső tulajdonosai Kovács Attila és Czár Balázs András.

A társaság ügyvezetője Czár Balázs András, míg cégvezetői Losonczy Norbert András és Haberl Péter.

Ahogy arra a fenti 3. fejezetben, a kockázatok bemutatása során utaltunk, a DVM Fővállalkozás és az alább bemutatott DVM Design tulajdonosai a Kibocsátóval történő egyesülést tervezik a 2020. évben, amelyre tekintettel e két társaság (azaz a DVM Fővállalkozás és a DVM Design) a Kibocsátóval együttesen kezelendő kockázati szempontból.

Ezenkívül, ahogyan arra a 3. fejezetben szintén utaltunk a DVM Fővállalkozás a Kötvényben foglalt kötelezettségek teljesítésére garanciát vállalt. Az aláírt garanciavállaló nyilatkozatot az 1 sz. melléklet tartalmazza.

DVM DESIGN Tervezői, Kivitelezői, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A DVM Design 1995-ben került megalapításra. A társaság törzstőkéje 23.000.000,- Ft. A társaság főtevékenysége szintén 'Lakó- és nem lakó épület építése' (4120'08).

A társaság tulajdonosai Kovács Attila, Massányi Tibor, Haberl Péter, Czár Balázs András, valamint az MV Development Limited.

A társaság ügyvezetője Massányi Tibor, míg cégvezetője Losonczy Norbert András.

A DVM Csoport cégstruktúráját a jelen Információs Dokumentum 2. sz. melléklete alatt csatolt ábra mutatja be.

4.3 SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

A DVM Csoport belső szervezeti felépítését a jelen Információs Dokumentum 3. sz. melléklete alatt csatolt szervezeti ábra mutatja be.

4.4 LÉNYEGES SZABADALMAK, LICENCEK, ELJÁRÁSOK

A DVM Csoport tagjai nem rendelkeznek lényeges szabadalommal, licenciával vagy gyártási eljárással.

4.5 LÉNYEGES IPARI, KERESKEDELMI VAGY PÉNZÜGYI SZERZŐDÉSEK

A DVM Csoport tagjai a szokásos üzletmenethez kapcsolódó szerződéseken kívül nem rendelkeznek egyéb lényeges ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésekkel.

4.6 ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA

A Kibocsátó alkalmazottainak átlagos statisztikai létszáma 60 fő, míg a Kibocsátóval az idei évben egyesülő társaságok közül a DVM Fővállalkozás alkalmazottainak átlagos statisztikai létszáma 25 fő, illetve a DVM Design alkalmazottainak átlagos statisztikai létszáma 65 fő volt a 2019. évben.

5 A DVM CSOPORTÜZLETI TEVÉKENYSÉGE

5.1 A DVM CSOPORT MŰKÖDÉSE, FŐBB TEVÉKENYSÉGI KÖREI, TERMÉKEI, SZOLGÁLTATÁSAINAK ISMERTETÉSE

A DVM Csoporton belüli feladatmegosztás alapján a Kibocsátó végzi az ún. magas hozzáadott értékű fit-out munkálatok kivitelezését, a DVM Fővállalkozás a szerkezetépítési, alapépület kivitelezési munkálatokat látja el, míg a DVM Design bevétele többségében tervezési, projektmenedzsment feladatokból, illetve környezettudatosági tanácsadásból származik.

A DVM Csoport kivitelőzi munkáit munkaszervezési szempontból projektvezetőségek irányítása alatt végzi, jelenleg három alapépület orientált, és négy fit-out orientált projektvezetőség működik a DVM Csoport keretein belül.

A megvalósított díjnyertes alapépület kivitelezések és felújítások, valamint „high-end” fit-out tervezés- és kivitelezések során szerzett referenciák a piac meghatározó szereplőjévé, a minőségi kivitelezés elismert képviselőjévé tették Magyarországon a DVM Csoportot.

A DVM Csoport kiemelkedő tapasztalattal rendelkezik projektek ún. Design & Build megközelítésben történő megvalósításában, amelynek az ügyfelek számára számos előnye van:

- Az engedélyeztetési és ajánlattételi fázisban az ügyfél igényeinek megfelelően kerül meghatározásra az építészeti és műszaki tartalom.
- A tervezési szakaszban, az építési csapattal együttműködve készülnek el a kiviteli tervek, a műszaki megvalósítási tervek és az ütemtervek, amelynek köszönhetően a belső beszerzések időráfordítása csökken, ezáltal az egész megvalósítás hatékonyabbá válhat.
- A kivitelezési szakaszban a Design & Build megközelítés az egyértelmű felelősségi köröknek és a hatékonyabb kommunikációnak köszönhetően gördülékenyebb kivitelezést eredményez. A Design & Build munkáknál külön projekt csapat áll össze tervezőkből és kivitelezési szakemberekből, mely csapat munkáját egy projekt koordinátor hangolja össze.

A DVM Csoport kimagasló szakmaiságának és minőségi szolgáltatásainak köszönhetően diverzifikált, szektorokon átívelő, globális háttérű ügyfélkörrel rendelkezik Design & Build konstrukcióban Magyarországon gyakorlatilag egyedülként, fit-out szegmensben pedig piacvezetőként működik. Kivitelezési szolgáltatásai az alapozástól a szerkezetépítésen keresztül a magas hozzáadott értéket képviselő belsőépítészeti és speciális technológiákat követelő IT-, biztonságtechnikai- és speciális tűzvédelemi rendszerek megvalósításáig a teljes építési folyamatra kiterjednek.

Ezen túlmenően a Kibocsátó kisebb mértékben „Construction Management” szolgáltatást is végez, mely szolgáltatás lényege, hogy az alvállalkozói számlákat közvetlenül a megrendelő fogadja be, a Kibocsátó csak a fővállalkozói díjat (ilyen esetekben jellemzően 8-10 %-ot) számlázza. Ebben a formában az elérhető haszon kisebb ugyan, de ezzel párhuzamosan kisebb a kockázat, illetve nem keletkezik forgatóke finanszírozási igény a Kibocsátónál.

A Kibocsátó kivitelezési tevékenységet csak közvetlenül a megrendelő megbízásából - más kivitelező alvállalkozójaként vagy társvállalkozóként nem - végez, melynek kockázatkezelési szempontból van különös jelentősége.

A DVM Csoport generálkivitelezési és Design & Bulid munkáinak döntő többségét az irodai-, kereskedelmi-, ipari- valamint az intézményi szektorok adják. Az elmúlt 10 évben megközelítőleg 300.000 m² irodaterület építését és felújítását végezte el a DVM Csoport, amely bevételi oldalon az egyes funkciókat tekintve a legnagyobb arányt képviseli.

A retail -és kereskedelmi létesítmények megvalósítása terén megbízásai a 200 m²-től a 8.000-10.000 m²-es üzletekig a teljes magyarországi spektrumot lefedik nemcsak funkció, de méret tekintetében is, míg szállodai kivitelezéseket összesen kb. 140.000-150.000 m² nagyságrendben valósított meg az elmúlt években a Kibocsátó, első sorban felső kategóriás szállodákban. A szállodapiaci megbízások döntő részénél általában a teljes bútorozás is a megbízás részét képviseli.

Az elmúlt 10 évben elvégzett több mint 15 műemlék épület felújításának köszönhetően a DVM Csoport az átlagosnál nagyobb kihívást jelentő műemléki épületeken és műemléki környezetben végzett felújítások meghatározó szereplőjévé vált Magyarországon.

Kiemelt referenciák

A DVM Csoport az elmúlt években számos kiemelkedő, emblematikus projekt megvalósításában vett részt, illetve vesznek részt jelenleg is. E projektek – a teljesség igénye nélkül – az alábbiak:

- **Eiffel Palace**: A formatervezés alapvető koncepciója a homlokzaton található történelmi részletek és a Gustav Eiffel irodája által tervezett lépcsőház öntöttvas szerkezetének rekonstruálása volt. A DVM Csoport a projekt kapcsán tervezési, projektmenedzsment, környezettudatosági tanácsadás, kivitelezés menedzsment, illetve generál kivitelezési feladatokat is ellátott.
- **Szervita Square Building**: A Szervita Square Building egy vegyes felhasználású kereskedelmi célú fejlesztés Budapest szívében, a Szervita téren, amely 2020. negyedik negyedévtől kínál csúcskategóriás kiskereskedelmi és irodahelyiségeket, valamint luxuslakásokat. A DVM Csoport a projekt kapcsán tervezési, projektmenedzsment, környezettudatosági tanácsadás, kivitelezés menedzsment, illetve generál kivitelezési feladatokat lát el.
- **Hilton Budapest *******: 90 szoba, konferenciatermek, valamint a nagy bálterem és a főbejárat tetejének felújítása a főváros egyik legismertebb, az UNESCO világörökség részét képező Várnegyedben található szállodájában.
- **Danubius Health Spa Resort Aqua*******: A DVM Csoport megbízása Magyarország népszerű spa desztinációján, Hévízen található elegáns wellness hotel bejáratának, előcsarnokának és recepciójának felújítására terjedt ki.
- **Szamos Café Today**: A tekintélyes családi tulajdonban lévő magyar társaság a Parlament melletti nyüzsgő téren nyitotta meg új „Café Today” koncepciójú kiemelt üzletét, amelynek megvalósítása során a DVM Csoport generálkivitelezői feladatokat látott el.
- **St. Andrea Wine & Skybar**: A DVM Csoport kiterjedt tervezési, projekt menedzsment, illetve generálkivitelezési feladatokat látott el a St. Andrea Pincészet Skybar kialakítási munkálatai során. A Skybar ötvözi a fényűző városi trendeket a szőlőhegyek autentikus jellegével.

Elnyert díjak

Ahogy arra a fentiekben utaltunk, a DVM Csoport munkái nemzetközi szinten is elismertek, amelyek az elmúlt években számos díjat nyertek el:

- **FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2017** (Andorra la Vella, Andorra):
Váci 1 - A Világ Legjobb Örökségvédelmi Projektje; Európa Legjobb Kereskedelmi Fejlesztése

- European Property Awards 2016 (London, Egyesült Királyság):
Váci 1 - Best Mixed-use Architecture;
Eiffel Palace - Highly Commended in the Office Interior category
- World Green Building Council European Leadership Awards 2015 (Verona, Olaszország):
Eiffel Palace - Leadership in Building Design and Performance
- European Property Awards 2015 (London, Egyesült Királyság):
Eiffel Palace - Highly Commended Office Building
- FIABCI World Prix d'Excellence Awards 2015 (Kuala Lumpur, Malajzia):
Eiffel Palace - Európa Legjobb Fenntartható Fejlesztése (a világverseny ezüstérmese);
Európa Legjobb Örökségvédelmi Projektje (a világverseny ezüstérmese)
- CEEQA (Central & Eastern European Real Estate Quality Awards) 2015 (Varsó, Lengyelország):
Eiffel Palace – Az Év Irodafejlesztése

5.2 A DVM CSOPORT LEGFONTOSABB PIACAINAK BEMUTATÁSA, IDEÉRTVE A TELJES FORGALMAT TEVÉKENYSÉG KÖRÖNKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI BONTÁSBAN, A DVM CSOPORT VERSENYHELYZETE

Hazánkban az építőiparban a 2008 utáni, elhúzódó gazdasági válságot követően 2016 óta dinamikus növekedés figyelhető meg. 2017 óta éves szinten átlagosan 30%-ot is meghaladó növekedés volt tapasztalható. A jelentős bővülés az európai uniós forrásoknak, a kormányzat jelentős megrendeléseinek, az 5% körüli éves gazdasági növekedésnek, Budapest turisztikai vonzereje növekedésének és a 2016. január 1-től határozott időre bevezetett 5%-os újlakás áfa-nak volt köszönhető. Az ágazat profit margin-ja az elmúlt években 5-20% között változott annak függvényében, hogy az adott társaság az építőiparon belül milyen területen működik.

A DVM Csoport alapvetően Magyarországon végzi építőipari tevékenységét. Néhány esetben előfordul, hogy megbízói kifejezett kérésére külföldön is – főleg a környező országokban – végez kisebb munkákat, de ez arányait tekintve nem jelentős.

A DVM Csoport árbevétele alapvetően három forrásból ered: (i) az alapépület kivitelezésből, (ii) fit-out kivitelezésből, valamint (iii) tervezési- és projektmenedzsment munkákból származik.

A DVM Csoport komplex szolgáltatási palettájának egyik elemeként alapépületek generálkivitelezését végzi. Az átlagosan 2 év alatt megvalósuló alapépület kivitelezések bruttó fedezete 10-15%. A másik eleme a fit-out kivitelezés, mely a belső terek kialakításának folyamatát foglalja magába. A projektek átlagosan 6 hónapig tartanak. Az átlagos bruttó fedezet 20-30%.

A 2019. üzleti évben a DVM Csoport elért mintegy 19,9 milliárd forint árbevételből mintegy 6,9 milliárd forint az alapépület kivitelezési munkálatokból, 11,4 milliárd forint a fit-out kivitelezésből, míg a fennmaradó 1,6 milliárd forint tervezési- és projektmenedzsment munkákból tevődik össze.

A DVM Csoport a hazai – éves szinten kb. 100 milliárd forint nagyságrendű és dinamikusan növekvő – fit-out részpiac meghatározó szereplője. A teljeskörű belsőépítészeti kialakítás és berendezés nemcsak az új fejlesztések, hanem a jelenleg 3,7 millió m² modern irodaterület, a kb. 4,1 millió m² kiskereskedelmi ingatlanállomány és a kb. 250 egységből álló magyarországi négy- és ötcillagos szálloda kapacitás kapcsán is folyamatosan és rendszeresen jelentkező megbízói (bérlői) igény, amely az utóbbi években egyre komplexebbé vált ezzel párhuzamosan a költségei jelentősen emelkedtek.

Az alábbi táblázat a fit-out piac meghatározó szereplőit mutatja be azok elért árbevétele alapján.

A DVM Csoport a fit-out piacon, mint piacvezető szolgáltató cég az építőipar ezen szegmensében a 2018. évi árbevétel adatok alapján 30%-ot meghaladó piaci részesedéssel rendelkezik.

Versenytárs piaci szereplő	Árbevétel (eFt, 2018. december 31.)
DVM Construction Kft.	12 294 611
EBH Invest Kft.	8 013 576
Fit-Out Zrt.	7 406 657
Rekon Zrt.	4 070 855
Epronex Zrt.	3 639 756

5.3 STRATÉGIAI PARTNEREK ÉS A VELÜK TÖRTÉNŐ EGYÜTTMŰKÖDÉS

A DVM Csoport számos stratégiai, illetve együttműködő partnerrel rendelkezik. A DVM Csoport működése szempontjából legjelentősebb partnereket az alábbiakban mutatjuk be:

- A DVM Csoport régóta működő hosszútávú együttműködéssel rendelkezik a Danubius cégcsoporttal, amely együttműködésnek köszönhetően a DVM Csoport részt vesz a Danubius cégcsoport szállodáinak folyamatos felújítási munkálataiban (például: Hilton Vár, Margitsziget Thermal, Béke Radisson Blue, Hélia, Hévíz Aqua, Hotel Stadion, Gundel).
- A DVM Csoport együttműködik a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt-vel, amely részvénytársaság az elkövetkezendő időszakban egy budai kiemelt lokációban lévő luxus lakóingatlant, egy ugyancsak budai irodaházat és egy Andrásy úton található szállodát fejleszt. E projektekben a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. stratégiai partnernek tekinti a DVM Csoportot Design & Build konstrukcióban.
- A DVM Csoport partnere a Horizon Development Kft., amely együttműködés keretében a DVM Csoport részt vett / részt vesz a Horizon Development Kft. alapépületi fejlesztéseinek generál kivitelezésében (például: Eiffel Palace, Promenade Gardens, Szervita Square Building, Buda Gardens).
- A DVM Csoport évekre visszanyúló üzleti kapcsolatokat ápol irodaház portfólióval rendelkező befektetési csoportokkal (például: GLL Real Estate Partners, a Member of Macquarie Group; DEREIF SICAV-FIS). A stratégiai megállapodás keretében a DVM Csoport a befektetési csoportok budapesti épületeiben (pl. Bankcenter, Roosevelti irodaház, V1 irodaház) lévő tervezési és fit-out kivitelezési feladatokat valósítja meg.
- A DVM Csoport a fentiekén túlmenően stratégiai együttműködési megállapodásokkal rendelkezik külföldi Design & Build szolgáltató cégekkel (pl. AREA Europe, London) egyaránt, amelynek keretében e cégek magyarországi projektjeiben működik közre a DVM Csoport (például: Land Rover – Jaguár irodák kialakítási munkálatai).

5.4 A DVM CSOPORT ÜZLETI STRATÉGIÁJA

A DVM Csoport küldetése, hogy nemcsak megbízói, hanem tágabb értelemben véve a társadalom megelégedésére formálja az épített környezetet. A DVM Csoport stratégiai célja, hogy teljes vertikumot lefedő prémium mérnöki szolgáltatásaival Magyarország vezető fit-out, illetve „Design & Build” építőipari szolgáltatója legyen. A DVM Csoport stratégiai céljainak elérése érdekében fokozni kívánja versenyképességét azáltal, hogy egyrészt továbbra is szigorú kritériumok mentén választja ki szakembereit és szakértőit, másrészt mélyíti teljes vertikumot lefedő szolgáltatásait, akár speciális tudással, illetve szűkös kapacitásokkal bíró társaságok akvizícióján keresztül is. Stratégiai céljai elérése érdekében a DVM Csoport az elmúlt években követett organikus növekedési pályáját kívánja tartani, melyhez ki kívánja terjeszteni együttműködését meglévő és potenciális hazai és nemzetközi

ingatlanfejlesztő- és építőipari szolgáltató partnereivel, továbbá komoly piaci lehetőséget lát korai fázisban lévő speciális tervezési- és kivitelezési szaktudást igénylő ingatlanépítési, illetve -felújítási (ún. Co-development) projektek akvizíciójában, és megvalósításában.

A Kibocsátó tulajdonosai 3/2020. (VI.29.) sz. taggyűlési határozattal elhatározták a Kibocsátó, a DVM Fővállalkozás és a DVM Design egyesülését. Az egyesülés tervezett módja beolvadás, amelynek során a Kibocsátóba beolvad a DVM Fővállalkozás és a DVM Design, azzal, hogy a beolvadó társaságok beolvadással történő megszűnését követően azok általános jogutódja a Kibocsátó lesz. Az átalakulást követően a Kibocsátó cégneve DVM Group Korlátolt Felelősségű Társaságra változik.

Az egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről szétválásáról szóló 2013. évi CLXXVI. törvény 4. § (1) bekezdése szerint a Kibocsátó vagyommérleg-tervezeteként a 2020. június 30-ra, mint mérlegforduló napra a számviteli törvény előírásai szerint elkészítendő mérleg kerül felhasználásra a tervek szerint.

Az egyesülés státusza, illetve tervezett ütemezése:

- 2020. június 29. – Első döntés meghozatala az érintett társaságok (Kibocsátó, DVM Fővállalkozás, valamint DVM Design) tagjai által, ennek keretében a vagyommérleg- és vagyoneleltár-tervezetek mérlegforduló napjának kijelölése (2020.06.30.), a vagyon-mérleg és leltár tervezetek könyvvizsgálójának kijelölése.
- 2020. szeptember 15. – A vagyommérleg és vagyoneleltár tervezetek elkészítése megtörtént.
- 2020. szeptember 29. – A vagyommérleg és vagyoneleltár tervezetek könyvvizsgálatának befejezése, a beolvadási terv és szerződés elkészítése megtörtént.
- 2020. szeptember 29. – A beolvadásról szóló végleges döntés meghozatala az érintett társaságok (Kibocsátó, DVM Fővállalkozás, DVM Design) tagjai által, ennek keretében az egyesülési terv elfogadása, az ügyvezetés felhatalmazása az egyesülési szerződés aláírására, a Kibocsátó, mint jogutód társaság módosított létesítő okiratának elfogadása megtörtént.
- 2020. október 7. – Cégek közlőny hirdetmények megrendelése.
- 2020. október 22. – Hirdetmény első közzététele.
- 2020. október 29. – Hirdetmény második közzététele (30 napos hitelezői felhívás kezdő napja).
- 2020. november 30. – A beolvadás bejegyzésére irányuló cégbírószági kérelem beadása (várható bejegyzési időpont: 2020. december). A cégbírószági kérelemben 2020. december 31. kerül megjelölésre az egyesülés hatályosulásának napjaként, azaz a beolvadás hatályának beállása vélhetően 2020. december 31-én lesz.

6 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ, TOVÁBBÁ A DVM CSOPORT ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

Figyelemmel arra, hogy a Kibocsátó, valamint a DVM Fővállalkozás (garanciavállaló) és a DVM Design (azaz együttesen DVM Csoport) – a tervek szerint – 2020-ban egyesülni fognak, az elmúlt évekre vonatkozó pénzügyi helyzetük (beszámolójuk) bemutatásra kerülnek mind a Kibocsátóra vonatkozóan egyéni társasági szinten, mind a DVM Csoportra vonatkozóan együttesen is, tájékoztatás céljából. Tekintettel arra, hogy a DVM Csoport tagjai nem készítenek összevont konszolidált pénzügyi beszámolót, ezért az együttes pénzügyi adataikat a konszolidációra vonatkozó előírások figyelembevételével készített összevont, de nem auditált adatokként mutatjuk be.

Az Információs Dokumentum jelen fejezetében rögzített, a Kibocsátóra és a DVM Csoportra vonatkozó pénzügyi információkat a pénzügyi beszámolókkal, valamint az Információs Dokumentum „Kockázati tényezők és kockázatkezelés” című fejezetében bemutatott kockázati tényezőkkel együtt ajánlott figyelembe venni. A jelen fejezet együtt értelmezendő továbbá az Információs Dokumentum „A Kibocsátó üzleti tevékenysége” című fejezetében foglalt információkkal.

6.1 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

Eredménykimutatás

A Kibocsátó értékesítés nettó árbevétele 2019-ben 11.373 millió forint volt, ami 7,5%-kal alacsonyabb az előző, 2018-as üzleti évben elért 12.295 millió forinthez képest. Ennek elsődleges oka, hogy az alapépületi kivitelezések átkerültek a DVM Fővállalkozás Kft-be, így az azokkal kapcsolatos árbevétel is ott jelentkezett.

A nettó árbevétel csökkenése ellenére a Kibocsátó üzemi tevékenységből származó eredménye (EBIT) 930 millió forintot ért el a 2018-as 805 millió forinthez képest. Ez mintegy 16%-os növekedést jelent a megelőző üzleti évben elért üzemi eredményhez képest.

A Kibocsátó EBITDA-ja a 2018-as 840 millió forintról 968 millió forintra növekedett.

Az eredmény jelentős mértékű növekedéséhez hozzájárult az is, hogy mind az anyag jellegű ráfordítások, mind a személyi jellegű ráfordítások összege is 10%-kal csökkent az előző évi bázis költség adatokhoz képest.

A pénzügyi műveletek eredménye a 2018. évi 8 millió Ft-ról 13 millió Ft-ra változott.

Az adózott eredmény 857 millió forintra változott az előző évi 740 millió forintról. Ez 16%-os növekedést jelent az előző évi adózott eredményhez viszonyítva.

A Kibocsátó üzleti struktúrájából adódóan az alvállalkozói kivitelezések miatt a ráfordítások között a legjelentősebb tétel az 'anyagi jellegű ráfordítások', amely az árbevétel közel 90%-át teszi ki. A személyi jellegű ráfordítások a Kibocsátó által foglalkoztatott 60 fő átlagos állományi munkavállalói létszám bér- és bérjellegű költségeinek feleltethető meg.

Eredménykimutatás	me	2018	2019
Értékesítés nettó árbevétele	mHUF	12 294 611	11 372 819
Egyéb bevételek	mHUF	36 986	43 935
Anyag jellegű ráfordítások	mHUF	(10 926 456)	(9 887 098)
Személyi jellegű ráfordítások	mHUF	(470 671)	(421 944)
Egyéb ráfordítások	mHUF	(94 132)	(140 382)
EBITDA	mHUF	840 338	967 330
<i>EGITDA marzs</i>	%	7%	9%
Értékcsökkenési leírás	mHUF	(35 503)	(37 671)
EBIT	mHUF	804 835	929 659
<i>EBIT marzs</i>	%	7%	8%
Pénzügyi műveletek bevétele	mHUF	65 848	74 924
Pénzügyi műveletek ráfordítása	mHUF	(58 024)	(61 967)
Pénzügyi műveletek eredménye	mHUF	7 824	12 957
Adózás előtti eredmény	mHUF	812 659	942 616
Adófizetési kötelezettség	mHUF	(72 856)	(85 462)
Adózott eredmény	mHUF	739 803	857 154

Mérleg és mérlegen kívüli kötelezettségek – Tőkeforrások bemutatása

A Kibocsátó befektetett eszközeit a működéshez szükséges szoftverek, vagyoni értékű jogok, valamint műszaki gépek és berendezések alkotják.

A Tárgyi eszközök soron a beruházások között nyilvántartott 661 millió Ft összegű tétel a Kibocsátó által alapépületként is kivitelezett „Váci Building” projekt keretein belül elvégzett egyik fit-out munkához kapcsolódik, és 2020 folyamán aktiválásra kerül az ingatlanok között.

A Kibocsátó saját ingatlannal 2019. üzleti évben nem rendelkezett.

A Kibocsátónak hátrasorolt eszköze nincs

A forgóeszközök között döntően a vevőkövetelések és pénzeszközök kerülnek kimutatásra.

Az aktív időbeli elhatárolások összege 1.432 millió Ft, ebből a bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került elszámolásra a Számviteli törvény 32. § (8) paragrafusa alapján a szerződéses ellenérték mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított árbevétel különbözete 1.410 millió Ft összegben. A költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásaként kerültek elszámolásra a 2019. évben felmerült, de 2020. évet érintő költségek 22 millió Ft összegben.

A saját tőke értéke 26%-kal növekedett az előző 2018-as üzleti évhez képest, 1.721 millió forintra változott az előző üzleti évi 1.364 millió forintról.

A saját tőkén belül a lekötött tartalék értéke 2018. évi 179 millió Ft-ról 130 millió Ft-ra csökkent.

A Kibocsátó a saját üzletrészeivel nem rendelkezett, saját üzletrészt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

A Kibocsátó működését konzervatív finanszírozási politika és alacsony külső eladósodottság jellemzi. A banki finanszírozás mindösszesen egy 500 millió forint összegű, lejárat nélküli rulírozó hitelkeretből áll, mely a hosszú lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra. A társaság banki hitele kézfizető kezességgel és ingatlanokon bejegyzett jelzálogjoggal fedezett.

Szintén a hosszú lejáratú követelések között került kimutatásra a Kibocsátó által lízingelt személygépkocsik 1 éven túli lízing törlesztő része 51 millió Ft összegben.

A rövid lejáratú kötelezettségek a szállítói kötelezettségeket, az alapítókkal szembeni jóváhagyott, de még fel nem vett osztalékot, valamint a fizetendő adókötelezettségeket foglalja magában.

A passzív időbeli elhatárolások a tárgyévre vonatkozó, de 2019-ben kiszámlázott költségekből tevődik össze 2 millió Ft összegben.

A mérlegen kívüli kötelezettségek között szerepel a működéshez szükséges rendelkezésre álló banki garanciakeret összege, mely 4,95 milliárd forint. Ezen keret terhére a 2019. évi beszámoló fordulónapján 2,9 milliárd forint értékű bankgarancia került kiadásra.

További mérlegen kívüli kötelezettség a Kibocsátó részéről a Horizon Development Kft. Szervita Square Building fejlesztéséhez kapcsolódó 54,5 millió EUR banki hiteléhez kapcsolódó kezességvállalása, mely hitelre az elsődleges fedezetet a kivitelezendő ingatlan jelenti.

A Kibocsátó mérlegében az eszközök és források összesen megegyező értéke 4.897 millió Ft.

A Társaság nem kapott támogatási program keretében kapott visszatérítendő, vagy vissza nem térítendő támogatást.

A fentiekén túl a Kibocsátónak nincs olyan kötelezettsége, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

Mérleg	me	2018	2019
Immateriális javak	mHUF	8 199	5 767
Tárgyi eszközök	mHUF	138 827	793 819
Befektetett pénzügyi eszközök	mHUF	0	0
Befektetett eszközök	mHUF	147 026	799 586
Készletek	mHUF		20 743
Követelések	mHUF	4 274 144	1 728 259
Pénzeszközök	mHUF	182 317	916 733
Forgóeszközök	mHUF	4 456 461	2 665 735
Aktív időbeli elhatárolás	mHUF	30 310	1 432 051
Eszközök összesen	mHUF	4 633 797	4 897 372
Saját tőke	mHUF	1 363 864	1 721 019
Céltartalékok	mHUF		
Hosszú lejáratú kötelezettség	mHUF	49 529	550 810
Rövid lejáratú kötelezettség	mHUF	3 210 035	2 623 507
Kötelezettségek	mHUF	3 259 564	3 174 317
Passzív időbeli elhatárolás	mHUF	10 369	2 036
Források összesen	mHUF	4 633 797	4 897 372

Cash Flow kimutatás

A Kibocsátó működési cash flowja a 2018-as mínusz 730 millió Ft-ról, 2019-re 935 millió Ft-ra növekedett. A változás a következő fő tényezőkre vezethető vissza:

- Egyrészt a Kibocsátó korrigált adózás előtti eredménye 16%-kal, 812 millió Ft-ról 942 millió Ft-ra növekedett.
- Másrészt kedvezően alakult a Társaság nettó forgótőkeállomány változása. A nettó forgótőkeállomány a 2018-os mínusz 808 millió Ft-ról 529 millió Ft-ra növekedett, amely hatás főként a vevőkövetelés állománycsökkenésének köszönhető.
- Végül pedig a fizetett osztalék mértékének csökkenése, a 2018-as 695 millió Ft-ról s 2019-es 500 millió Ft-ra.

A befektetési cash flow 2018-as mínusz 27 millió Ft-ról mínusz 702 millió Ft-ra csökkent, amely változás az előző pontokban bemutatott „Váci1 Building” projekt kivitelezési munkálataihoz kapcsolódik.

A finanszírozási cash flow a 2018-as 502 millió Ft-ról 2019-re 535 millió Ft-ra növekedett, amely hatás döntően a Kibocsátó gépjárműveinek lízingszerződéséhez kapcsolódó további banki finanszírozás felvételéhez köthető.

A Kibocsátó üzleti tevékenysége a pénzeszközök állományának 269 millió Ft-os csökkenését eredményezte 2018-ban, míg 734 millió Ft növekedését 2019-ben.

CASH FLOW-KIMUTATÁS		me	2018	2019
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		eHUF		
(Működési cash flow, 1-13. sorok)			(729 429)	935 008
1.a Adózás előtti eredmény + (ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás)	eHUF	812 659	942 676	
1.b Korrekciók az adózás előtti eredményben +	eHUF	(689)	(432)	
1 Korrigált adózás előtti eredmény ±	eHUF	811 970	942 244	
2 Elszámolt amortizáció +	eHUF	35 503	37 671	
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	eHUF			
4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	eHUF			
5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	eHUF	(1 508)	12 014	
6 Szállítói kötelezettség változása ±	eHUF	(655 446)	(361 280)	
7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	eHUF	421 576	(225 247)	
8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	eHUF	(289 174)	(8 333)	
9 Vevőkövetelés változása ±	eHUF	(297 547)	2 100 980	
10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	eHUF	10 671	424 162	
11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	eHUF	2 382	(1 401 741)	
12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	eHUF	(72 856)	(85 462)	
13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	eHUF	(695 000)	(500 000)	
II, Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		eHUF		
(Befektetési cash flow, 14-18. sorok)			(26 667)	(702 245)
14 Befektetett eszközök beszerzése -	eHUF	(28 175)	(703 939)	
15 Befektetett eszközök eladása +	eHUF	1 508	1 694	
16 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	eHUF			
17 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	eHUF			
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		eHUF		
(Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)			486 811	501 221
19 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	eHUF			
20 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	eHUF			
21 Hitel és kölcsön felvétele +	eHUF	502 222	534 981	
22 Véglegesen kapott pénzeszköz +	eHUF			
23 Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	eHUF			
24 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	eHUF			
25 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	eHUF	(15 411)	(33 700)	
26 Véglegesen átadott pénzeszköz -	eHUF		(60)	
26 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	eHUF			
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±		eHUF	(269 285)	733 984
27 Devizás pénzeszközök átértékelése +	eHUF	689	432	
IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±±		eHUF	(268 596)	734 416

6.2 A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A DVM CSOPORT ELMÚLT EGY ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó, valamint a DVM Fővállalkozás (garanciavállaló) és a DVM Design (azaz együttesen DVM Csoport) – a tervek szerint – 2020-ban egyesülni fognak, az elmúlt évekre vonatkozó pénzügyi helyzetük (beszámolójuk) bemutatásra kerülnek együttesen is, tájékoztatási célból. Mivel a DVM Csoport tagjai nem készítenek összevont konszolidált pénzügyi beszámolót, ezért az együttes pénzügyi adataikat a konszolidációra vonatkozó előírások figyelembevételével készített összevont, de nem auditált adatokként mutatjuk be.

Eredménykimutatás

A DVM Csoport az elmúlt években is dinamikus növekedést produkált, a három cég összesített árbevételének éves növekedési rátája (CAGR) 29% volt.

Az értékesítés együttes konszolidált nettó árbevétele 2019-re megközelítette a 20 milliárd forintot (19.884 millió forint), ami 30%-os növekedést jelent az előző, 2018-as üzleti évben elért 15.423 millió forinthez képest.

Az üzemi tevékenységből származó konszolidált eredmény (EBIT) 1.481 millió forintot ért el a megelőző 2018-as 1.426 millió forinthez képest, ami mintegy 4%-os növekedést jelent.

A DVM Csoport EBITDA-ja a 2018-as 1.493 millió forintról 1.560 millió forintra növekedett.

Az adózott eredmény 1.346 millió forintra változott az előző évi 1.925 millió forintról. Ez az előző évben elért adózott eredménynél alacsonyabb ugyan, de ez annak köszönhető, hogy az előző évben egyszeri jelentős összegű pénzügyi műveletek bevételei növelték az adózott eredményt, ez 2019-ben már nem jelentkezett.

A DVM Csoport üzleti struktúrájából adódóan az alvállalkozói kivitelezések miatt a ráfordítások között a legjelentősebb tétel az 'anyagi jellegű ráfordítások', amely az árbevétel közel 90%-át teszi ki. A személyi jellegű ráfordítások a DVM Csoport által foglalkoztatott 150 fő átlagos állományi munkavállalói létszám bér- és bérjellegű költségeinek feleltethető meg.

Eredménykimutatás	me	2018	2019
Értékesítés nettó árbevétele	mHUF	15 422 502	19 883 776
Egyéb bevételek	mHUF	37 124	49 481
Anyag jellegű ráfordítások	mHUF	(12 921 729)	(17 110 575)
Személyi jellegű ráfordítások	mHUF	(918 140)	(1 067 358)
Egyéb ráfordítások	mHUF	(126 431)	(195 842)
EBITDA	mHUF	1 493 293	1 559 515
<i>EGITDA marzs</i>	%	10%	8%
Értécsökkenési leírás	mHUF	(66 767)	(78 195)
EBIT	mHUF	1 426 526	1 481 320
<i>EBIT marzs</i>	%	9%	7%
Pénzügyi műveletek bevétele	mHUF	700 232	118 733
Pénzügyi műveletek ráfordítása	mHUF	(77 372)	(120 129)
Pénzügyi műveletek eredménye	mHUF	622 860	(1 396)
Adózás előtti eredmény	mHUF	2 049 386	1 479 924
Adófizetési kötelezettség	mHUF	(124 074)	(133 637)
Adózott eredmény	mHUF	1 925 312	1 346 287

Mérleg és mérlegen kívüli kötelezettségek

A DVM Csoport befektetett eszközeit a működéshez szükséges szoftverek, valamint műszaki gépek és berendezések alkotják. A Kibocsátó saját ingatlanal nem rendelkezik.

A forgóeszközök között döntően a vevőkövetelések és pénzeszközök kerülnek kimutatásra.

A saját tőke értéke 2.653 millió forintra változott az előző 2018-as üzleti évi 2.783 millió forintról.

A DVM Csoport működését konzervatív finanszírozási politika és alacsony külső eladósodottság jellemzi. A banki finanszírozás mindösszesen egy 500 millió forint összegű, lejárat nélküli rulírozó hitelkeretből áll, mely a hosszú lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra. A banki hitel kézfizető kezességgel és ingatlanokon bejegyzett jelzálogjoggal fedezett.

Ezen felül szintén a hosszú lejáratú követelések között került kimutatásra a DVM Csoport által lízingelt személygépkocsik 1 éven túli lízing törlesztő része 85 millió Ft összegben.

A mérlegen kívüli kötelezettségek között szerepel a működéshez szükséges rendelkezésre álló banki garanciakeret összege, mely 4,95 milliárd forint. Ezen keret terhére a 2019. évi beszámoló fordulónapján 2,9 milliárd forint értékű bankgarancia került kiadásra.

További mérlegen kívüli kötelezettség a Kibocsátó részéről a Horizon Development Kft. Szervita Square Building fejlesztéséhez kapcsolódó 54,5 millió EUR banki hiteléhez kapcsolódó kezességvállalása, mely hitelre az elsődleges fedezetet a kivitelezendő ingatlan jelenti.

Mérleg	me	2018	2019
Immateriális javak	mHUF	31 371	22 693
Tárgyi eszközök	mHUF	241 870	925 478
Befektetett pénzügyi eszközök	mHUF	38 673	40 349
Befektetett eszközök	mHUF	311 914	988 520
Készletek	mHUF		470 743
Követelések	mHUF	6 047 221	2 618 428
Pénzeszközök	mHUF	386 079	1 586 772
Forgóeszközök	mHUF	6 433 300	4 675 943
Aktív időbeli elhatárolás	mHUF	89 072	1 469 087
Eszközök összesen	mHUF	6 834 286	7 133 550
Saját tőke	mHUF	2 782 573	2 653 098
Céltartalékok	mHUF		
Hosszú lejáratú kötelezettség	mHUF	82 971	585 278
Rövid lejáratú kötelezettség	mHUF	3 957 433	3 891 583
Kötelezettségek	mHUF	4 040 404	4 476 861
Passzív időbeli elhatárolás	mHUF	11 309	3 591
Források összesen	mHUF	6 834 286	7 133 550

7 TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

A jelen pontban bemutatott információk a DVM Csoport tagjainak a Kötvénykibocsátás időpontjában hatályos társasági szerződéseiben foglalt rendelkezéseken alapulnak.

A Kibocsátó és a DVM Fővállalkozás irányítását Czár Balázs András, ügyvezető látja el, míg ezen társaságok operatív működése érdekében két cégvezetői pozíció került kialakításra, amelyeket Haberl Péter és Losonczy Norbert András munkavállalók töltenek be.

A DVM Design irányítását Massányi Tibor, ügyvezető látja el, míg az operatív működésért Losonczy Norbert András mint cégvezető felel.

A DVM Csoport egyik tagjánál sem működik felügyelőbizottság.

7.1 A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSAI

Kovács Attila

Tulajdonosi jogviszony kezdete: 2001.05.15.

Szakmai életrajz: Kovács Attila a Budapesti Műszaki Egyetem Építészmérnöki Karán 1994-ben szerzett diplomát. Itt megalapozott elméleti tudását az Egyesült Államokban, Svédországban, Olaszországban és az Egyesült Királyságban szerzett nemzetközi építész- és projektmenedzsment gyakorlattal egészítette ki, miközben látásmódját közvetlenül formálták a globális design trendek. 1995-ben alapította meg a DVM Csoportot, hazánk legkomplexebb építőipari szolgáltatásokat nyújtó, folyamatosan bővülő cégcsoportját, majd 2006-ban prémium ingatlanfejlesztő cégét, a Horizon Development Kft-t, amelynek jelenleg is ügyvezető partnere és tulajdonosa. Főbb

referenciái közé tartozik az Eiffel Square, az Eiffel Palace, a Váci 1, a Promenade Gardens és a Szervita Square Building.

A hazai építészeti kultúra progresszív fejlődésének és az ingatlanfejlesztés minőségének előmozdítása területén végzett munkája elismeréseként Kovács Attila ügyvezető partner 2011-ben és 2018-ban megkapta az 'Év Ingatlanpiaci Szereplőjének' járó Közönségdíjat, 2016-ban a 'CIJ Leadership' díjat és 2018-ban a Belváros-Lipótváros által odaítélt 'A Jövő Városáért' díjat. 2017 és 2019 között az IFK (Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület) alelnöke volt, ahol a hazánkban aktív ingatlanfejlesztő cégek érdekképviselőként, valamint nemzetközi szakmai megjelenéseiért egyaránt felelt.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás:

Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

Czár Balázs András

Tulajdonosi jogviszony kezdete:

2007.07.17.

Szakmai életrajz:

Czár Balázs András, 1996-ben szerezte meg diplomáját a Budapesti Műszaki Egyetem Építőmérnöki Karán, és már egyetemi éve alatt számos magyar nagyvállalatnál szerzett szakmai gyakorlatot. A KÉSZ Kft. nagyberuházásainak kivitelezési munkáit irányította 1998-2001 között. 2001-ben csatlakozott a Kibocsátóhoz, ahol ügyvezető partner, valamint a kivitelezési projektek vezetője és műszaki igazgatója.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás:

Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

Haberl Péter

Tulajdonosi jogviszony kezdete:

2001.05.15.

Szakmai életrajz:

Haberl Péter 1988-ban szerzett villamosmérnöki diplomát a Budapesti Műszaki Egyetemen, és már egyetemi éve alatt számos magyar cégnél szerzett szakmai gyakorlatot. A diploma megszerzése után a VERTESZ villamoserőmű tervező és kivitelező cég számos magyarországi projektjén dolgozott tervezőként és projektmérnöként, majd 1990-től projektmenedzserként dolgozott a német tulajdonú FESTO KG-nél Bécsben és Budapesten. 1992 és 2004 között a C. Electricbau Rt. cégvezetőjeként országszerte számos épületfelügyeleti rendszer kiépítési munkálataiban vett részt. 2004 óta a Kibocsátó projektmenedzsere, majd 2007-től ügyvezető partnere és a kivitelezés, fővállalkozás, valamint beszerzési részlegek operatív igazgatója.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

Massányi Tibor

Tulajdonosi jogviszony kezdete: 2014.01.01.

Szakmai életrajz: Massányi Tibor építőmérnöki diplomáját 2000-ben szerezte a Szent István Egyetem Ybl Karán. 2000 és 2004 között az Arkon Rt. tervezői részlegének vezetőjeként és projektmenedzsereként dolgozott, majd 2002-ben vezető tervezőként csatlakozott a WS Atkins Hungary Kft.-hez, ahol nemzetközi üzleti környezetben szerzett értékes szakmai tapasztalatot. 2004 és 2006 között a Pozitan Kft. ügyvezető igazgatójaként vezetői képességeit is fejleszthette. 2006 óta a DVM Csoport ügyvezető partnere, valamint a tervezési, projektmenedzsment és környezettudatossági tanácsadás részlegek operatív vezetője.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

7.2 A DVM FŐVÁLLALKOZÁS ÉS A DVM DESIGN TULAJDONOSAI

A DVM Fővállalkozás és a DVM Design tulajdonosi szerkezete annyiban megegyezik a Kibocsátóéval, hogy e társaságokban szintén tulajdoni részesedéssel rendelkezik Kovács Attila (52,2%), Czár Balázs András (17,4%), Haberl Péter (10,2%), valamint Massányi Tibor (10,2%). E három természetes személyen túlmenően 10%-os tulajdoni részesedéssel bír a DVM Fővállalkozásban és a DVM Designban is az MV Development Limited. Az utóbbi, máltai bejegyzésű befektető társaság, amelynek végső tulajdonosai Kovács Attila és Czár Balázs András. A Kibocsátó illetve a DVM Csoport tulajdonosai a tulajdoni részesedésüknek megfelelő szavazati jogokkal rendelkeznek.

7.3 A KIBOCSÁTÓ ÉS A DVM FŐVÁLLALKOZÁS ÜGYVEZETÉSÉT ELLÁTÓ SZEMÉLY

Czár Balázs András

Ügyvezetői jogviszony kezdete: 2007.05.02.
Mebízás időtartama: határozatlan
Cégjegyzési joga: önálló
Ügyvezetői jogállása: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
Szakmai életrajz: ld. 7.1. pont

7.4 A DVM DESIGN ÜGYVEZETÉSÉT ELLÁTÓ SZEMÉLY

Massányi Tibor

Ügyvezetői jogviszony kezdete: 2018.01.01.

Megbízás időtartama:	határozatlan
Cégjegyzési joga:	önálló
Ügyvezetői jogállása:	ügyvezető (vezető tisztségviselő)
Szakmai életrajz:	ld. 7.1. pont

7.5 A KIBOCSÁTÓ ÉS A DVM FŐVÁLLALKOZÁS KÉPVISELETÉRE JOGOSULT TOVÁBBI SZEMÉLYEK

Haberl Péter

Jogviszony kezdete:	2007.05.02.
Megbízás időtartama:	határozatlan
Cégjegyzési joga:	önálló, azzal, hogy a képviseleti jog az alvállalkozókkal és megbízókkal való tárgyalásokra és szerződéskötésekre jogosítja fel
Ügyvezetői jogállása:	cégvezető (vezető tisztségviselő)
Szakmai életrajz:	ld. 7.1. pont

Losonczy Norbert András

Ügyvezetői jogviszony kezdete:	2018.01.01.
Megbízás időtartama:	határozatlan
Cégjegyzési joga:	önálló, azzal, hogy a képviseleti jog az alvállalkozókkal és megbízókkal való tárgyalásokra és szerződéskötésekre jogosítja fel
Ügyvezetői jogállása:	cégvezető (vezető tisztségviselő)

Szakmai életrajz: Losonczy Norbert 1999-ben végzett a Budapesti Műszaki Egyetem Építőmérnöki Karán. Az egyetem elvégzése után különböző magyar és multinacionális vállalatoknál dolgozott projektmenedzserként. 2008-ban csatlakozott a DVM Csoporthoz, ahol először kivitelezési menedzser, majd beszerzési vezető munkakörben tevékenykedett. 2015 óta operatív igazgatóként segíti a cégcsoport munkáját.

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

7.6 A DVM DESIGN KÉPVISELETÉRE JOGOSULT TOVÁBBI SZEMÉLY

Losonczy Norbert András

Ügyvezetői jogviszony kezdete:	2018.01.01.
Megbízás időtartama:	határozatlan
Cégjegyzési joga:	önálló
Ügyvezetői jogállása:	cégvezető (vezető tisztségviselő)

Szakmai életrajz: ld. 7.5. pont

Szakmai tevékenységgel kapcsolatban lefolytatott eljárás: Nincs folyamatban, és az elmúlt 3 (három) évben nem került vele szemben lefolytatásra a szakmai tevékenységével kapcsolatos bármilyen eljárás.

A DVM Csoport menedzsmentjét (ideértve a kulcsfontosságú munkavállalókat is) a 4. sz. mellékletben mutatjuk be.

8 PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A DVM Csoport tagjainak legutolsó elfogadott, 2019. üzleti évre vonatkozó (i) auditált pénzügyi beszámolót, (ii) a kiegészítő melléklettel és egyéb mellékletekkel, valamint (iii) a könyvvizsgálói jelentéssel együtt jelen Információs Dokumentum 5. sz. melléklete tartalmazza.

A DVM Csoport tagjai a legutolsó auditált pénzügyi beszámolói óta nem tettek közzé negyedéves, vagy féléves időszakra vonatkozó pénzügyi információkat.

9 A SAJÁT TŐKE 10%-ÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A jelen Információs Dokumentum keltének napján a DVM Csoport tagjai nem érintettek a saját tőkéjük 10%-át meghaladó értékre vonatkozó, folyamatban lévő bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági eljárásban.

10 LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A DVM Csoportnak nincs tudomása – a DVM Csoport tagjainak szokásos üzletmenete során kötött és a fentiekben bemutatott szerződéseken kívüli – olyan lényeges szerződésről, amely értelmében a DVM Csoport tagjai olyan jogosultsággal rendelkeznek, illetve olyan kötelezettség terheli őket, amelyek jelentőséggel bírnak a DVM Csoport megítélése vagy a Kötvények értékelése szempontjából.

11 INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A Kibocsátó által kibocsátott Kötvényekre vonatkozó releváns információk az Információs Dokumentum 13. pontjában kerültek bemutatásra.

11.1 A FORGALOMBA HOZATALBÓL SZÁRMAZÓ FINANSZÍROZÁS FELHASZNÁLÁSA, A KIBOCSÁTÁS CÉLJA

A DVM Csoport stratégiájának központjában eddig is a dinamikus növekedés és a minőségi ügyfélkiszolgálás állt. A DVM Csoport célja a további bővülés a korábbi növekedési ütem megtartásával, illetve annak fokozásával. A cégcsoport eddigi működését a konzervatív finanszírozási politika és az alacsony külső eladósodottság jellemezte, azonban a közelmúltban olyan piaci lehetőségek kerültek látókörébe, amelyek kiaknázásához szükséges, illetve ésszerű a nagyobb volumenű külső forrásbevonás. E külső forrásbevonási célok az alábbiak:

- **Co-development projektek (~ 5 milliárd Ft):** Kezdeti fázisban lévő fejlesztési projektekből való társberuházói részvétel (co-development) irányító többség megszerzésével a projektársaságokban – a cél piacszerzés és a cégcsoport extra know-how-jának kamatoztatása. A célpontok irodai, kereskedelmi- vagy többfunkciós ingatlanok, és a projektekből a DVM Csoport tervezésért és kivitelezésért teljes körűen felel. A közös fejlesztésű projektek részben banki hitelből kerülnek finanszírozásra, kumuláltan maximum a teljes költség 30%-áig. Projektszinten maximum 50%-ot érhet el a kereskedelmi banki finanszírozás aránya. A projekt felvásárlási költsége tartalmazza a kivitelezési szakasz sajáttőke-részesedését. A Kibocsátó a Co-development projekteket a kivitelezés lezárását követően befektetők felé tervezi értékesíteni. Egy folyamatban lévő konkrét

projekt keretében a DVM Csoport ajánlata elfogadásra került egy nemzetközi FMCG cég magyar leányvállalatával irodaházuk megvásárlására. Az eladó fél külföldi tulajdonosának jóváhagyását követően a DVM Csoport megvásárolja és felújítja a 90-es években épült, elavult műszaki állapotban lévő budapesti irodaházat, melyet a partner a felújítás előtt 1,5 éves futamidőre visszabérel. Az iroda teljes kiadható területe 2.738 m², a felvásárlási és felújítási költség becsült értéke 8,2 millió EUR. A felújított irodaházon éves szinten 0,63 millió EUR bérletidíj-bevétel realizálható. A DVM Csoport a felújítást és újbóli bérbeadást követően a hosszú távú bérleti szerződéssel külső befektető részére tervezi értékesíteni az ingatlant. A becsült értékesítési ár 10,91 millió EUR. Emellett folyamatban van, és előreláthatólag még 2020 negyedik negyedévében zárásra kerül egy ipari/raktár beruházás megvalósításár alkalmas ingatlan akvizíciója kb. 500 millió Ft adás-vételi ár mellett. A sikeres akvizíciót, és az engedélyek megszerzését követően várhatóan 2021-ben indulhat el a tervezett csarnok megépítése.

- Alvállalkozók akvirálása (~ 1 milliárd Ft): Olyan a csoporttal hosszú ideje szoros üzleti és jelenleg is bizalmi kapcsolatban álló alvállalkozók felvásárlása, amelyek szakmájukban magas minőséget képviselnek, vertikálisan kiegészítik a DVM Csoport integrált szolgáltatásait. Ezen alvállalkozók integrálása komoly versenylőnyt jelenthet azok speciális szakmai tudása vagy a piaci szűkös kapacitások miatt. Ezen társaságok az építőipari piac hiányszakmáit (így például: bádogos, finom lakatos, szigetelő) képviselik, illetve speciális szakági tevékenységeket folytatnak (gyengeáram, villamos, gépész, sprinklet). A DVM Csoport két konkrét alvállalkozó akvizícióját tervezi, melynek során a társaságok üzletrészeinek 100%-át kívánja felvásárolni tervezett 2021-es zárással. Az két cég egyenként 600 millió és 700 millió forint éves árbevétellel rendelkeznek, és egyenként 13%-os valamint 14%-os EBITDA aránnyal rendelkeznek.
- Működőtőke-finanszírozás (~ 2 milliárd Ft): A DVM Csoport növelni kívánja rendelkezésre álló forgótőkét a projektek (alvállalkozók) optimálisabb finanszírozása érdekében. Finanszírozási igény keletkezik a DVM Csoport mint szolgáltató által elvégzett munkák megrendelői kiegyenlítése és az alvállalkozók felé történő kifizetések és anyagbeszerzésekre kifizetett előlegek között. Generálkivitelezés esetén a szerződések nagy része rögzített árú, a valós teljesítés minden hónap végén kerül kiszámlázásra. A DVM Csoport az elvégzett szolgáltatások és anyagköltségek ellenértékét átlagosan 2-2,5 hónappal a teljesítést követően kapja meg. A működőtőke finanszírozási igénye a 2018-as 2,6 milliárd forintról 2022-re várhatóan 6,1 milliárd forintra nő. Továbbá az építőiparban szokásosan elvárt kivitelezői jóteljesítési és szavatossági garanciákhoz a kibocsátó bankok letéti fedezetet kérnek. A DVM Csoport jelenleg 4,5 milliárd forint garanciakerettel rendelkezik, amely mögött 700 millió forint fedezet áll. A tervezett árbevétel-növekedéssel párhuzamosan 2022-re előreláthatólag 9 milliárd Ft összegű garanciaigény merül fel a DVM Csoport részéről, amelyhez további 700 millió forint fedezetet kell biztosítani. A jelenleg meglévő 500 millió forint összegű rulírozó banki hitelkeret visszafizetésre és kiváltásra kerülne.

12 EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

A DVM Csoport tagjai vonatkozásában nincsenek olyan további, kulcsfontosságúnak ítélt információk, amelyek a jelen Információs Dokumentumban más helyeken rögzített információkon kívül feltüntetendők.

13 A KÖTVÉNYEK JELLEMZŐI

Az MNB a vállalati kötvénypiac likviditásának növelése érdekében 2019. július 1-jén elindította az NKP-t, amelynek keretében jó minősítéssel rendelkező, nem pénzügyi vállalatok kötvényeinek meghatározott részét vásárolja meg.

A Kötvények az NKP keretében kerültek kibocsátásra, amelyre tekintettel a Kötvények és a Kötvényfeltételek az MNB által közzétett NKP feltételeinek megfelelően, arra figyelemmel kerültek összeállításra.

13.1 FELHATALMAZÁS

A Kötvények kibocsátásáról a Kibocsátó a 2020. június 21. napján kelt 2/2020.(06.21.) sz Írásbeli Tagi Határozattal döntött.

13.2 A KÖTVÉNYEN ALAPULÓ KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK TERVEZETT PÉNZÜGYI FEDEZETE

A Kibocsátó teljes vagyonával felel a Kötvények tőketörlesztéseinek és kamatainak esedékességekori megfizetéséért. A Kötvényen alapuló kötelezettségeket a Kibocsátó a rendes gazdálkodása keretében tervezi teljesíteni.

A Kötvények visszafizetésére vonatkozóan a DVM Fővállalkozás feltétlen és visszavonhatatlan garanciát vállalt. A garanciavállaló nyilatkozatot az Információs Dokumentum 1. sz. melléklete tartalmazza.

13.3 A KÖTVÉNYEK KIBOCSÁTÁSNAK CÉLJA, A BEVÉTEL FELHASZNÁLÁSA

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalához szükséges Információs Összeállításban kötelezettséget vállalt arra, hogy a kibocsátás révén bevont forrást a kibocsátáshoz szükséges, a Hitelminősítő rendelkezésére bocsátott, szabályszerűen elfogadott üzleti tervnek megfelelően, az abban meghatározott célokra használja fel, az alább meghatározott Minősítési Jelentésben foglaltak szerint, amelyért felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó az NKP-ban való részvétellel vállalta és vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó végső kedvezményezettjére vagy kedvezményezettjeire vonatkozó információkat is, ami annak megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó adott értékpapírjának MNB általi vásárlása esetén biztosított lenne-e a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszernek és az NKP Terméktájékoztató szerinti követelményeknek való megfelelés. A Kibocsátó vállalta és vállalja továbbá, hogy ugyanezeket az információkat mindazon befektetőkkel közli, akikkel az adott értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételt közöl.

A Kötvények kibocsátásának célját egyebekben jelen Információs Dokumentum 11.1 pontjában mutattuk be.

13.4 A KÖTVÉNY ELNEVEZÉSE, AZ ÉRTÉKPAPÍR-SOROZAT ÉRTÉKPAPÍRKÓDJÁ

Név: DVM 2030 Kötvény
ISIN azonosító: HU0000359781

13.5 A KÖTVÉNYEK TÍPUSA

A Kötvények névre szóló, átruházható, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyek egy teljes sorozatot képeznek és egy részletben kerülnek kibocsátásra a Tpt. 12/B. §, a Kötvényrendelet és a Ptk. rendelkezései alapján.

Az értékpapír-sorozatba tartozó minden egyes Kötvény a Tpt. 5.§ (1) bekezdésének 45. pontja szerint azonos jogokat és kötelezettségeket teljesít meg.

A Kötvények átváltás útján, vagy az általuk megtestesített jog gyakorlásával nem adnak jogot valamely más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.

13.6 A KÖTVÉNYEK ELŐÁLLÍTÁSI FORMÁJA, NYILVÁNTARTÁSA

A Kötvények dematerializált formában kerültek kibocsátásra. A Tpt. 6. § (5) bekezdése értelmében, ha a kibocsátó dematerializált értékpapírt bocsátott ki, vagy az értékpapírt dematerializált értékpapírrá alakította

át, annak nyomdai úton történő előállításáról - zártkörűen működő részvénytársaság részvényei kivételével - utóbb nem rendelkezhet.

A nyilvántartást végző szervezet neve és címe: KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346; adószám: 10873151-2-44).

A KELER által vezetett nyilvántartás hiteles nyilvántartásként szolgál azon Értékpapírszámla-vezetők azonosítása tekintetében, akiknek a KELER által vezetett értékpapírszámláján Kötvények kerültek jóváírásra, valamint az egyes Értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlákon jóváírt Kötvények mennyisége vonatkozásában.

A Kibocsátó a Tpt. 7. § (2) bekezdésével és a 9. § (1) bekezdésével összhangban, a Kötvény feltételeit és adatait tartalmazó, értékpapírnak nem minősülő okiratot („**Okirat**”) állított ki és helyezte letétbe a KELER-nél. Az Okirat mindaddig a KELER-nél vagy (amennyiben alkalmazandó) annak jogutódjánál marad letétben, ameddig a Kötvénytulajdonosok a Kötvény alapján fennálló valamennyi követelése kielégítésre nem kerül.

Amennyiben a Kibocsátó a jelen Kötvényfeltételek szerint bármely Kötvényt a Lejárat Napját (ahogy az alább meghatározásra került) megelőzően érvénytelenít, úgy az Okirat törülésre kerül, és a még fennálló Kötvények adatait tartalmazó új okirat („**Új Okirat**”) kerül előállításra és a KELER-nél letétbe helyezésre annak érdekében, hogy az érvénytelenítés okán a fennálló Kötvények számának változása nyomon követhető legyen.

13.7 A KÖTVÉNYEK JELLEGE

A Kötvények a Kibocsátó közvetlen, feltétel nélküli, nem alárendelt kötelezettségeit testesítik meg. A Kötvények a DVM Fővállalkozás által kibocsátott feltétlen és visszavonhatatlan garanciával biztosítottak, azzal, hogy a garancia a DVM Fővállalkozás és a Kibocsátó egyesüléséig áll fenn. Ezen időpontot követően a Kötvények biztosítatlanok.

A DVM Fővállalkozás és a Kibocsátó egyesülése előtt a Kötvények egymással azonos, a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, közvetlen, garanciával biztosított és nem alárendelt kötvényből származó kötelezettségeivel legalább azonos, megkülönböztetés nélküli (ún. pari passu besorolású) rangsorban állnak, kivéve az esetleges, jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

A DVM Fővállalkozás és a Kibocsátó egyesülése után a Kötvények egymással azonos, a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, közvetlen, nem biztosított és nem alárendelt kötvényből származó kötelezettségeivel legalább azonos, megkülönböztetés nélküli (ún. pari passu besorolású) rangsorban állnak, kivéve az esetleges, jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

13.8 A KÖTVÉNYEK MINŐSÍTÉSE

A Kötvényeket a Hitelminősítő a Minősítési Jelentésben “B+” minősítéssel látta el. A Kötvények futamideje alatt a Hitelminősítő személye az NKP által támasztott követelményeknek megfelelően változhat.

A Kötvények minősítése azok futamideje alatt évente felülvizsgálatra kerül a Hitelminősítő által. A Kötvények és a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálata a kapcsolódó minősítési (rating) riportokkal együtt közzétételre kerül az MNB és a Hitelminősítő honlapján, amelyhez a Kibocsátó hozzájárul. Ezzel összefüggésben a Kibocsátó vállalta és vállalja, hogy a hitelminősítés éves felülvizsgálataihoz szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Hitelminősítő rendelkezésére fog bocsátani és a minősítések során vele mindenben együttműködik.

13.9 A KIBOCSÁTÁS TELJES ÖSSZEGE, AZAZ A KÖTVÉNYEK ÖSSZNÉVÉRTÉKE

8.000.000.000 HUF, azaz nyolcmilliárd forint.

13.10 CÍMLETBEOSZTÁS, DEVIZANEM

Kötvények névértéke (Névérték): 50.000.000 HUF, azaz ötvenmillió forint.

A Kötvények forint devizanemben kerültek forgalomba hozatalra.

13.11 A KÖTVÉNYEK DARABSZÁMA

A Kötvények 160, azaz egyszázhatvan darabból álló 1 (egy) sorozatban kerültek forgalomba hozatalra.

13.12 A FORGALOMBA HOZATAL MÓDJA

A Kötvények Magyarországon, a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelő értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel útján, kompetitív Aukciós eljárás keretében kerültek kibocsátásra, amely a Prospektus Rendelet alapján mentesült a tájékoztató készítési és közzétételi kötelezettség alól. A nem nyilvános ajánlati könyves Aukciós értékesítés a BÉT által üzemeltetett MMTS1 rendszer részét képező Aukciós modulon keresztül valósult meg 2020. július 27-én.

13.13 A KÖTVÉNYEK FORGALOMBA HOZATALÁNAK, KIÁLLÍTÁSÁNAK ÉS KELETKEZTETÉSÉNEK HELYE ÉS IDEJE

Forgalomba hozatal napja: 2020. július 27. (Aukció napja)

A Kibocsátás Értéknapja: 2020. július 29. (elszámolási nap)

A kiállítás helye: Budapest

A kiállítás napja: A Kibocsátás Értéknapja

13.14 A FORGALOMBA HOZATALRA ÉS A KÖTVÉNYEKRE ALKALMAZANDÓ JOG

A forgalomba hozatalra, a Kötvényekre, azok érvényességére, hatályosságára és a Kötvényfeltételek értelmezésére, a magyar jog (beleértve a Prospektus Rendeletet és egyéb, az Európai Unió intézményei és szervei által alkotott, Magyarországon közvetlenül alkalmazandó jog aktust) az irányadó.

13.15 KIBOCSÁTÁSI ÁR

A Kötvények Névértéken, Névértéket meghaladó vagy Névérték alatti kibocsátási áron kerültek forgalomba. A Kötvények 101,5499%-os átlagos eladási áron kerültek kibocsátásra, így a Kibocsátó 8.123.992.500 Ft forrásbevonást valósított meg.

13.16 A KÖTVÉNYEK FUTAMIDEJE, LEJÁRATA

Lejárat Napja: 2030. július 29.

A Kötvények futamideje 10 (tíz) év, amely a Kibocsátás Értéknapján kezdődik és amely a Lejárat Napján ér véget.

13.17 KAMATOZÁS TÍPUSA, KAMATFIZETÉSI FELTÉTELEK

A Kötvények fix kamatozású kötvények.

A Kamat mértéke

Minden egyes Kötvény kamata évi fix 3,00% (azaz három százalék) (Kupon), amely utólag, a Kamatfizetési Napokon kerül kifizetésre. A Kötvény a Lejárat Napjára nem fizet kamatot.

Kamatszámítási Kezdőnap: 2020. július 29.

Kamatfizetési Napok

Minden egyes Kötvény tekintetében az első kamatfizetési nap 2021. július 29. napja, és minden további kamatfizetési nap a Kötvények futamideje alatt az adott naptári év július 29. napja azzal, hogy az utolsó kamatfizetési nap megegyezik a Lejárat Napjával (2030. július 29.).

Kamatidőszak

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 Napja.

A fizetendő kamat összege

Minden egyes Kötvény az Amortizált Névértéke után a Kibocsátás Értéknaptól mint Kamatszámítási Kezdőnaptól (azt is beleértve), éves szinten a Kupon mértékével számolva kamatozik.

A Kötvények kamatát – az Információs Dokumentum 13.19. pontjában (Kovenánsok - Rendkívüli Visszavásárlási Események) meghatározott lejárat előtti visszavásárlás kivételével – a Kamatidőszakra kell számítani, azaz az egy Kötvény alapján a teljes évre fizetendő kamat kiszámításához a Kötvény Amortizált Névértékét össze kell szorozni a Kuponnal.

Az Információs Dokumentum 13.19. pontjában (Kovenánsok - Rendkívüli Visszavásárlási Események) meghatározott lejárat előtti visszavásárlás esetén - amennyiben a (felhalmozott) kamatot egy teljes évnél rövidebb időszakra kell kiszámítani - a fentiekől eltérően a kamat kiszámításához az Amortizált Névértéket először a Kuponnal, majd a vonatkozó Kamatbázissal kell összeszorozni.

A fentiek alapján az egyes Kamatfizetési Napokon esedékes fix kamatösszegek:

2021. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
2022. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
2023. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
2024. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
2025. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
2026. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
2027. július 29.: 1.050.000 Ft / 1 db Kötvény
2028. július 29.: 1.050.000 Ft / 1 db Kötvény
2029. július 29.: 600.000 Ft / 1 db Kötvény
2030. július 29.: 600.000 Ft / 1 db Kötvény

Kamatozás késedelem esetén

Az egyes Kötvények a Lejárat Napjától, illetve a Rendkívüli Visszavásárlási Naptól kezdve nem kamatoznak kivéve, ha a Kötvénytulajdonos megfelelően igazolja, hogy a tőke-, illetve kamatfizetést a Kibocsátó jogellenesen késlelteti vagy tagadja meg. Ilyen esetben a kérdéses tőkerész, illetve kamatösszeg kamatai tovább halmozódnak a Ptk. rendelkezései szerinti mértékű Késedelmi Kamat mértékével mindaddig, amíg az adott Kötvény után járó összeget a Kibocsátó kifizeti.

Következő Munkanap Szabály

Ha valamely Kamatfizetési Nap nem Munkanapra esik, az adott Kamatfizetési Napon fizetendő kamat összege az érintett Kamatfizetési Napot követő első Munkanapon esedékes és fizetendő (Következő

Munkanap Szabály). A Kötvény tulajdonosát az ilyen elhalasztott fizetés miatt többlet kamat vagy egyéb kifizetés nem illeti meg.

Kerekítési szabály

A Kötvényekkel kapcsolatban elvégzendő számítások során minden számításból származó százalékos arány, ha szükséges, a százalékpont negyedik tizedes jegyéig kerül kerekítésre (5-től, nem beleértve a 0,00005%-ot, felfelé kerekítve) és minden forintösszeg, amelynek fizetése esedékessé válik, a forint legközelebbi egységére kerül kerekítésre (félről felfelé kerekítve, kivéve a fél forintot, amely lefelé kerekítendő és 0 forintnak tekintendő). Ebben az esetben az „egység” 1 (egy) forintot jelent.

13.18 A KÖTVÉNYEK TÖRLESZTÉSE - AMORTIZÁCIÓ, VISSZAVÁLTÁS, VISSZAVÁSÁRLÁS

Ütemezett amortizáció a Kötvények futamideje alatt és lejáratkori visszaváltás

A Kötvények résztörlesztéses (ezen belül nem egyenletes törlesztésű) kötvények.

Hacsak előzőleg nem került visszavásárlásra és érvénytelenítésre, minden egyes Kötvény az alábbiak szerint amortizálódik:

- (a) 15.000.000 HUF/Kötvény, mint Amortizációs Összeg esedékes és fizetendő 2026. július 29. és 2028. július 29. napján; és
- (b) 20.000.000 HUF/Kötvény, mint végső amortizációs összeg (Végső Visszaváltási Összeg) esedékes és fizetendő 2030. július 29. napján, amely az utolsó Kamatfizetési Nap és egyben a Lejárat Napja is.

A fentieket nem érintve, bármely Amortizációs Összeg és a Végső Visszaváltási Összeg megfizetésére a 13.20 Kötvényfeltétel (Kifizetések) rendelkezései alkalmazandók, különösen, de nem kizárólagosan a Kifizetési Nap alcímet követő bekezdés.

Egyéb visszaváltás

A lejáratkori visszaváltáson túl a Kötvények visszaváltására nem kerülhet sor.

Visszavásárlás

A Kötvény lejárat előtti visszavásárlására egyoldalúan, a Kötvénytulajdonossal történő külön megállapodás nélkül, kizárólag a jelen Információs Dokumentum 13.19. pontjában (Kovenánsok - Rendkívüli Visszavásárlási Események) meghatározott esetekben, az ott meghatározott feltételekkel van mód. Ilyen esetben a Kibocsátó által visszavásárolt Kötvényeket – azaz a teljes sorozatot – a Kibocsátó bevonja és törölteti.

Az előző bekezdésben foglaltakon túl a Kibocsátó a Kötvénytulajdonossal történő megállapodás alapján, a megállapodásban meghatározott áron vásárolhat Kötvényeket a nyílt piacon vagy egyéb más módon. Ilyen esetben a Kibocsátó által visszavásárolt Kötvényeket a Kibocsátó választása szerint megtarthatja, ismét eladhatja vagy érvénytelenítheti.

A Kibocsátó vállalja, hogy az értékpapír-sorozat egy részének a futamidő lejáratá előtti visszavásárlása esetén legalább olyan arányban vásárol vissza abból az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapír-sorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.

Az előző két bekezdésben foglalt esetben, azaz amennyiben a visszavásárlásra nem a jelen Információs Dokumentum 13.19. pontja (Kovenánsok - Rendkívüli Visszavásárlási Események) alapján kerül sor, a visszavásárlási ár meghatározása az érintett Kötvénytulajdonossal/Kötvénytulajdonosokkal egyetértésben történhet.

Érvénytelenítés

Valamennyi, a Kibocsátó által visszaváltásra kerülő Kötvény érvénytelenítésre (bevonásra, törlésre) kerül a KELER mindenkor hatályos szabályzatainak és eljárásainak megfelelően. Az ily módon érvénytelenített Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

13.19 KOVENÁNSOK - RENDKÍVÜLI VISSZAVÁSÁRLÁSI ESEMÉNYEK

Amennyiben az alábbi Rendkívüli Visszavásárlási Események valamelyike bekövetkezik:

- (a) **Fizetési késedelem:**
a Kibocsátó a Kötvényre vonatkozóan esedékes tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettsége tekintetében az esedékességtől számított 30 napot meghaladó késedelembe esik;
- (b) **Cross default (közvetett mulasztás):**
a Kibocsátó bármely – a Kötvénytől eltérő – kötvénye tekintetében esedékes tőke-, illetve kamatfizetési kötelezettsége tekintetében az esedékességtől számított 30 napot meghaladó késedelembe esik;
- (c) **Pari passu elv megsértése:**
a Kibocsátó megsérti azon kötelezettségvállalását, amely szerint
- (i) a DVM Fővállalkozás és a Kibocsátó egyesülése előtt a Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, garanciával biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeivel legalább azonos (megkülönböztetés nélküli) ranghelyen állnak;
 - (ii) a DVM Fővállalkozás és a Kibocsátó egyesülése után a Kötvények egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeivel legalább azonos (megkülönböztetés nélküli) ranghelyen állnak;
- (d) **Negative pledge elv megsértése:**
a Kibocsátó a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő új Biztosítékot alapít bármely más kötvénye biztosítására, kivéve, ha az adott Biztosíték alapításával egyidejűleg vagy azt követően a Kötvények alapján fennálló valamennyi kötelezettség azonos módon és mértékben kerül Biztosítékkal biztosításra;
- (e) **Osztalékpolitika:**
- (iii) a Kibocsátó a 2020. üzleti év és/vagy a 2021. üzleti év adózott eredményének terhére a Ptk. szerinti – osztalékot vagy osztalékelőleget fizet ki; vagy
 - (iv) a Kibocsátó a 2022. üzleti év és/vagy az azt követő, a Kötvények futamidejébe tartozó bármely üzleti év (a 2029. üzleti évvel bezárólag, azt beleértve) adózott eredményének 20%-át meghaladó – a Ptk. szerinti – osztalékot vagy osztalékelőleget fizet ki;
- (f) **Change of control:**
a Kibocsátóban, valamint jogutódjában Kovács Attila és Czár Balázs András tagok, valamint e személyek Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozóinak együttes, a Tpt. 5. § (1) bekezdés 22. pontjának alkalmazásával számított közvetlen vagy közvetett befolyása 50%+1 szavazat alá esik;
- (g) **Hitelfedezeti Mutató (loan-to-value) változása:**
a Kibocsátó a Co-development projektek megvalósítása céljából tulajdonolt ingatlanokhoz kapcsolódóan úgy von be további külső finanszírozást, hogy ezáltal a Kibocsátó Hitelfedezeti Mutatója
- (i) az egyes Co-development projektekre vonatkozóan különállóan számítottan az 50%-os, vagy

(ii) az összes Co-development projektre vonatkozóan összesítve a 30%-os arányt meghaladja,

azzal, hogy a Kibocsátó a Hitelfedezeti Mutatót évente a Kötvény futamideje alatt valamennyi üzleti év utolsó napjára határozza meg az aktuális hitel és értékbecslési mutatók alapján az egyes Co-development projektekre vonatkozóan különállóan, valamint az összes Co-development projektre vonatkozóan összesítve, az adott üzleti évet követő év február 20. napjáig (azaz első alkalommal 2020. december 31. napjára, 2021. február 20. napjáig, míg utolsó alkalommal 2029. december 31. napjára, 2030. február 20. napjáig);

(h) **a Kibocsátó és a DVM Fővállalkozás egyesülésének bejegyzésére irányuló kérelem cégbíróság felé történő benyújtásának elmaradása a 2020. évben:**

a Kibocsátó és a DVM Fővállalkozás egyesülésének bejegyzésére irányuló kérelem cégbíróság felé történő benyújtására nem kerül sor legkésőbb 2020. december 31. napján.

Amennyiben a fenti 13.19 (a)-(h) alpontok szerinti feltételek bármelyike bekövetkezik, a Kibocsátó köteles erről a Kötvénytulajdonosokat haladéktalanul tájékoztatni.

Ezenkívül, amennyiben a fenti 13.19 (a)-(h) alpontok szerinti feltételek bármelyike bekövetkezik, a Kibocsátó köteles a Kötvényeket a feltétel bekövetkezésétől számított harminc (30) munkanapon belül visszavásárolni a Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeget, bármilyen büntető kamat nélkül. A Kibocsátó a Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeget banki átutalással, forintban köteles teljesíteni. A Kötvények visszavásárlásának pontos időpontjáról a Kibocsátó köteles a Kötvénytulajdonosokat a lejárat előtti visszavásárlási eseményről való tájékoztatással egyidejűleg értesíteni. A Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeg késedelmes megfizetése esetén a Kibocsátó a Ptk. rendelkezése szerinti (törvényes) mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles. Valamennyi, a Kibocsátó által a jelen pont értelmében visszavásárlásra kerülő Kötvény érvénytelenítésre (bevonásra, törlésre) kerül a KELER mindenkor hatályos szabályzatainak és eljárásainak megfelelően. Az ily módon érvénytelenített Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem adhatók el újra.

13.20 KIFIZETÉSEK

Fizetés módja

A Kötvényekkel kapcsolatos tőke- és kamatkifizetéseket a Kibocsátó nevében a Fizető Ügynök banki átutalással teljesíti a Kötvénytulajdonosok felé, a Fizető Ügynöki Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

A kifizetésekre mindenkor vonatkoznak a kifizetés helyén érvényes pénzügyi, adó és egyéb jogszabályok, rendelkezések, így különösen a KELER és a Kötvények XBondra történő regisztrációját követően, az XBond szabályai és előírásai.

A Kötvény tekintetében tőke- és kamatkifizetésre banki átutalással a Fizető Ügynökön keresztül kerül sor a KELER mindenkor hatályos szabályzataival- és előírásaival-, illetve a Fizető Ügynöki Szerződés rendelkezéseivel összhangban, valamint a vonatkozó adózási jogszabályok figyelembevételével, azon Értékpapír-számlavezetők részére, amelyeknek a KELER-nél vezetett értékpapír-számláján az adott esedékességre vonatkozó – a KELER mindenkor hatályos szabályzatában meghatározott – Fordulónapon (ahogy az alább meghatározásra került) az üzletzárás időpontjában Kötvények jóváírásra kerültek. A KELER jelenleg hatályos szabályzatai és előírásai értelmében, a Fordulónap az érintett Kifizetési Napot közvetlenül két (2) Munkanappal megelőző nap (Fordulónap). Kifizetést kizárólag azon személy részére kell teljesíteni, aki a Fordulónapon Kötvénytulajdonosnak minősül.

A Kötvények tekintetében a Kötvényfeltételekkel összhangban teljesített kifizetéseket a Kötvénytulajdonosoknak teljesített megfelelő kifizetéseknak kell tekinteni, és a Kibocsátó, valamint a Fizető Ügynök az így kifizetett összegekkel kapcsolatban mentesül minden kötelezettség alól.

Kifizetési Nap

Amennyiben a Kötvény vonatkozásában teljesítendő bármely kifizetés napja nem Kifizetési Nap (ahogy az alább meghatározásra került), a Kötvénytulajdonos a következő Kifizetési Napig nem jogosult az érintett kifizetésre, valamint ezen késedelem tekintetében további kamatra vagy egyéb fizetésre. A félreértések elkerülése érdekében a Kötvények tekintetében teljesítendő fizetések esetén a Következő Munkanap Szabály alkalmazandó.

13.21 TŐZSDEI REGISZTRÁCIÓ

A Kibocsátó kötelezettséget vállalt és vállal arra, hogy a Kötvények a BÉT által üzemeltetett XBond multilaterális kereskedési rendszerben kerülnek regisztrálásra a Kibocsátás Napját követő 180 (száznyolcvan) napon belül, és a Kibocsátó a Kötvényeket a Lejárat Napjáig az XBond rendszerben forgalomban tartja. A Kötvényekkel a jelen Információs Dokumentum közzétételének időpontjában nem kereskednek egyetlen szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon sem.

13.22 BIZTOSÍTÉKOK

A Kötvények biztosítékát a DVM Fővállalkozás által kibocsátott feltétlen és visszavonhatatlan garancia képezi, amely biztosíték megszűnik a DVM Fővállalkozás Kibocsátóval történő egyesülésével. Az egyesülés hatályosulásának napjától a Kötvény a Kibocsátó biztosítatlan kötelezettségeit testesíti meg.

13.23 ADÓZÁS

A Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi tőke- és kamatkifizetésre a Kibocsátó részéről vagy képviselőjében az alkalmazandó pénzügyi vagy adó jogszabályokkal összhangban kerül sor. Amennyiben a tőke- vagy kamatkifizetések tekintetében bármely teher vagy adó levonása alkalmazandó, a Kibocsátó, illetve a Fizető Ügynök teljesíti a visszatartási kötelezettségét, így a Kötvénytulajdonosok a tőke- és kamatkifizetések nettó összegét kapják meg. Sem a Kibocsátót, sem a Forgalmazót sem pedig a Fizető Ügynököt nem terheli semmilyen többlet fizetési kötelezettség a Kötvénytulajdonosok ezen teher vagy levonás miatti kompenzálás céljára. Az alkalmazandó jogszabályokkal összhangban sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó sem pedig a Fizető Ügynök nem tartozik felelősséggel a Kötvénytulajdonosokkal szemben a tőke- és kamatkifizetésekkel kapcsolatos semmilyen díjért, költségért, veszteségért vagy kiadásért.

13.24 FIZETŐ ÜGYNÖK

A Kötvények tekintetében a Kibocsátó és Fizető Ügynök között Fizető Ügynöki Szerződés (amely szerződés időről időre módosításra és/vagy kiegészítésre és/vagy felváltásra kerülhet) jött létre. A Fizető Ügynöki Szerződés alapján a Fizető Ügynök vállalja, hogy a Fizető Ügynöki Szerződésben foglalt tőke- és kamatkifizetési szolgáltatásokat teljesíti.

A Kibocsátó jogosult módosítani vagy megszüntetni a Fizető Ügynök megbízását és/vagy más fizető ügynököt megbízni feltéve, hogy a Kötvényekhez kapcsolódóan Magyarországon egy fizető ügynök folyamatosan megbízásra kerül.

A Fizető Ügynök jogosult az Fizető Ügynöki Szerződést rendes vagy rendkívüli felmondással felmondani.

A Fizető Ügynöki Szerződés alapján eljárva, a Fizető Ügynök kizárólag a Kibocsátó megbízottjaként jár el és nem vállal semmiféle kötelezettséget, vagy ügynöki, illetve bizományosi szolgáltatást a Kötvénytulajdonosok felé, illetve javára.

13.25 ÁRJEGYZÉS

Az NKP feltételeinek való megfelelés érdekében a Kötvények vonatkozásában a Kibocsátó és az Árjegyző között Árjegyzői Szerződés (amely szerződés időről időre módosításra, és/vagy kiegészítésre és/vagy

felváltásra kerülhet) került megkötésre. Az ERSTE Bank általi kötelező árjegyzés keretében a Kötvények XBond-on történő kereskedésének megkezdésétől a Kötvény futamidejének lejáratáig az NKP és BÉT előírásokkal összhangban:

- (a) az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart,
- (b) az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 50.000.000 forint összeget (azaz legalább 1 darab Kötvényre vonatkozik),
- (c) a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.

A Kibocsátónak joga van módosítani vagy megszüntetni az Árjegyző megbízását és/vagy további vagy más árjegyzőt megbízni feltéve, hogy a Kötvényekhez kapcsolódóan Magyarországon folyamatosan lesz egy árjegyző.

Az Árjegyző jogosult az Árjegyzői Szerződést rendes vagy rendkívüli felmondással felmondani.

13.26 AZ ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ISMERTETÉSE (IDEÉRTVE A JOGOK BÁRMELY KORLÁTOZÁSÁT, ÉS A GYAKORLÁSUKRA VONATKOZÓ ELJÁRÁST, AZ ÉRTÉKPAPÍR SZABAD ÁTRUHÁZHATÓSÁGÁRA VONATKOZÓ KORLÁTOZÁSOK LEÍRÁSA, KIEMELVE A TÖBBSÉGI TULAJDONOSOK ÉS A TÁRSASÁGRA VONATKOZÓ ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOKAT

A Tpt. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Kötvényben a Kibocsátó (az adós) arra kötelezi magát, hogy az ott megjelölt tőkeösszegnek az előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint az általa vállalt esetleges egyéb szolgáltatásokat, továbbá a tőkeösszeget a Kötvény mindenkor tulajdonosának a megjelölt időben és módon megfizeti, illetőleg teljesíti. A Kötvényrendelet értelmében, a Kötvényeken alapuló követelések a Kibocsátóval szemben nem évülnek el, hacsak a magyar jogszabályok eltérően rendelkeznek.

A Kötvénytulajdonost a Kötvények alapján megilletik a következő jogok az alkalmazandó jogszabályokban meghatározott feltételekkel:

- (a) a Kibocsátótól a Kötvényben meghatározott névérték és annak előre meghatározott kamatát vagy egyéb jutalékait, valamint a Kibocsátó által vállalt esetleges egyéb pénzügyi szolgáltatások kifizetését a Kötvényfeltételekben foglalt feltételek szerint követelni;
- (b) a Kötvény megszerzése előtt, az Információs Dokumentum tartalmát megismerni;
- (c) a Kötvényt annak futamideje alatt (i) a vonatkozó jogszabályokban meghatározott értékpapírszámlán tartani és (ii) amennyiben jogszabályt ezt nem zárja ki, azt biztosítékul adni és elidegeníteni;
- (d) a Tpt.-ben, valamint a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerben való regisztrációját követően az XBond Üzletszabályzatban és a vonatkozó jogszabályoknak meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni a Kibocsátótól; és
- (e) jogosult gyakorolni a Tpt.-ben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb jogokat.

Tulajdonjog

A Ptk. 6:566. §-a (6) bekezdésének és a Tpt. 138. §-a (2) bekezdésének megfelelően, a „Kötvénytulajdonos”-ra vagy „Kötvénytulajdonosok”-ra történő hivatkozáson bármely Kötvény vonatkozásában – az ellenkező bizonyításáig - azt a személyt vagy személyeket kell érteni, aki(k)nek az értékpapírszámláján a Kötvényeket nyilvántartják.

Amennyiben illetékes bíróság vagy jogszabályi előírás másként nem rendelkezik, bármely Kötvénytulajdonos, aki jogosultságát a fentieknek megfelelően igazolja, a Kötvény jogosultjának tekintendő és akként kezelendő, és jogosult minden, a Kötvény kapcsán teljesített kifizetésre akkor is, ha a Kötvény lejárt.

A Kibocsátó elfogadja és betartja a KELER Szabályokat és a KELER mint letéti hely által, illetve a KELER igazolása alapján kiállított tulajdonosi (letéti) igazolást az értékpapír jogosultság igazolásául.

A Tpt. 6.§ (5) bekezdése értelmében a Kötvénytulajdonosok nem kérhetik a Kötvények nyomdai úton előállított kötvényekké történő átalakítását.

Átruházhatóság

A Kötvények a KELER mindenkori szabályzataival és előírásaival összhangban az eladó értékpapír-számlájának megterhelésével és a vevő értékpapír-számláján történő jóváírásával ruházhatók át.

A jelen Kötvényfeltételben meghatározottakon túl a Kibocsátó nem korlátozza a Kötvények átruházását. A KELER mindenkori szabályzatai és előírásai a Kötvényeknek az Értékpapír-számlavezetők érintett értékpapír-számlái közötti átutalásra vonatkozóan meghatározhatnak korlátozásokat és olyan időszakokat, amelyek a Kötvénytulajdonosokra alkalmazandók és kötelezőek.

A Kötvények tekintetében kicserélésre, átváltoztatásra vonatkozó- vagy elővásárlási jog nem gyakorolható.

13.27 ÉRTEŚITÉSEK, A KÖTVÉNYTULAJDONOSOK TÁJÉKOZTATÁSÁNAK MÓDJA

Az Információs Összeállításban meghatározott Befektetők részére a Forgalmazó az Aukció napja előtt legalább 7 (hét) nappal e-mailben megküldte az Információs Összeállítás aláírt verzióját.

A kibocsátást követően, de a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe való regisztrációjára vonatkozó kérelem benyújtását megelőzően a Kötvényekkel kapcsolatos valamennyi értesítés akkor tekinthető hatályosan közöltnek, ha az a Kibocsátó által megküldésre kerül a Kötvénytulajdonos által megadott e-mail címre, és/vagy a Kibocsátó az értesítést, tájékoztatást közzétette a weboldalán (www.dvmgroup.com).

A Kibocsátó az XBond multilaterális kereskedési rendszerbe való regisztrációjára vonatkozó kérelem benyújtását követően a mindenkor hatályos XBond Üzletszabályzat, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározottak szerint tesz eleget tájékoztatási kötelezettségeinek. A Kibocsátó emellett vállalja, hogy a Kötvények XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjától kezdve éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint és egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére (beleértve az MNB-t), amelyek elérhetőségét ismeri.

A Kibocsátó az első XBond kereskedési napot legalább két kereskedési nappal megelőzően közzéteszi a jelen Információs Dokumentumot.

A Kibocsátó vállalta és vállalja, hogy amennyiben a Kötvények futamideje alatt a Kibocsátó olyan körülményekbe ütközik, amelyek meggátolják, vagy akadályozhatják a Kötvények szerinti fizetési kötelezettségek és egyéb kötelezettségvállalások határidőben történő teljesítését, úgy a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb az érintett körülmény(ek)ről való tudomásszerzést követő 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül írásban, egyidejűleg értesíteni a Kötvénytulajdonosokat a késedelemről, annak okáról az orvoslás, illetve hasonló eset elkerülése céljából tett és tenni szándékozott intézkedésekről, illetve az orvoslás várható időtartamáról.

A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket vagy nyilatkozatokat cégszerűen aláírva, írásban, magyar nyelven kell eszközölni és azok – eltérő rendelkezés hiányában – a Kibocsátó részére, ajánlott postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján, a Kibocsátó székhelyére küldendők, amely értesítésekhez vagy nyilatkozatokhoz csatolásra került a KELER vagy a vonatkozó Értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás, amely igazolás legalább a Kötvénytulajdonos tulajdonosi jogcímet igazolja.

14 MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kötvények XBond-ra történő regisztrációját követően, a Kibocsátó mindenkor hatályos létesítő okirata, valamint a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk a Kibocsátó saját honlapján (www.dvmgroup.com) keresztül tekinthetők meg, elektronikus formában.

A dokumentumok papír alapon a 1052 Budapest, Türr István utca 8. szám alatt tekinthetők meg a Kibocsátó székhelyének irodájában Munkanapokon 9-14 óra között.

15 FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel használt kifejezések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„Amortizációs Összeg”	az Információs Dokumentum 13.17. pontjában meghatározott amortizációs összeg;
„Amortizált Névérték”	jelenti a Névértéknek a Kibocsátó által az érintett Kamatfizetési Napot megelőzően kifizetett Amortizációs Összegek együttes összegével csökkentett összegét;
„Árjegyző”	jelenti az ERSTE Bankot;
„Árjegyzői Szerződés”	jelenti a Kibocsátó és az Árjegyző között az NKP feltételeinek való megfelelés érdekében a Kötvények vonatkozásában létrejött árjegyzői szerződés az Információs Dokumentum 13.24. pontjában meghatározottak szerint;
„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;
„Befektetők”	Azon személyek, 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”	jelenti a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044764) által működtetett Budapesti Értéktőzsdét.
„Biztosíték”	zálogjog (jelzálog), óvadék, illetve bármely más szerződés és megállapodás, amelynek célja a Kibocsátó eszközeinek, a Kibocsátó tulajdonában álló más vagyontárgynak vagy a Kibocsátót megillető bármely jognak a biztosítéku adása, megterhelése.
„DVM Csoport”	jelenti együttesen a DVM csoportot, amely a Kibocsátóból, a DVM Fővállalkozás, valamint a DVM Design társaságokból áll;
„DVM Design”	jelenti a DVM DESIGN Tervezői, Kivitelezői, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-460650);
„DVM Fővállalkozás”	jelenti a DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1052 Budapest

	Türr István utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-302976);
„ERSTE Bank”	jelenti az ERSTE BANK HUNGARY Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; cégjegyzékszám: 01-10-041054)
„Értékpapír-számlavezető”	jelenti az értékpapír-számlavezető társaságokat;
„Fizető Ügynök”	jelenti az ERSTE Bankot;
„Fizető Ügynöki Szerződés”	jelenti a Kibocsátó és a Fizető Ügynök között a Kötvények tekintetében létrejött fizető banki szerződést az Információs Dokumentum 13.23 pontjának megfelelően;
„Fordulónap”	jelenti az Információs Dokumentum 13.19 pontjában foglalt napot;
„Forgalmazó”	jelenti az ERSTE Bankot;
„Ft” vagy „forint” vagy „HUF”	jelenti a forintot, amely Magyarország törvényes fizetőeszköze.
„Hitelminősítő”	jelenti a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország) hitelminősítő társaságot;
„Hitelfedezeti Mutató”	alatt a megvalósítandó Co-development projektek finanszírozására a Kibocsátó által igénybe vett külső forrásból mindenkor fennálló tőketartozás(ok) és az ingatlan(ok)nak az adott külső forrást biztosító finanszírozó által elfogadott értékbecslő értékbecslésében megállapított piaci értékének a hányadosa értendő;
„Információs Dokumentum”	jelenti a jelen, XBond Üzletszabályzat által előírt követelmények szerint összeállított információs dokumentumot;
„Információs Összeállítás”	jelenti a Kötvények forgalomba hozatala céljából a Kötvényrendelet 8. § (1) bekezdése szerint készített, 2020. július 16-án kelt magyar nyelvű dokumentumot;
„Kamatbázis”	jelenti az Információs Dokumentum 13.17 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.
„Kamatfizetési Nap”	az Információs Dokumentum 13.16. pontjában meghatározott időpont;
„Kamatszámítási Kezdőnap”	az Információs Dokumentum 13.16. pontjában meghatározott időpont;

„KELER”	jelenti a KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhelye: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszama: Cg.01-10-042346).
„Késedelmi Kamat”	a Ptk. rendelkezései szerinti mértékkel számított késedelmi kamat az Információs Dokumentum 13.16 pontban meghatározottak szerint;
„Kibocsátás Értéknapja”	az Információs Dokumentum 13.12. pontjában meghatározott időpont;
„Kibocsátó”	jelenti a jelen Információs Dokumentum vonatkozásában a D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-697535).
„Kifizetési Nap”	az a nap, (i) amely Munkanap; és (ii) amelyen a KELER pénz- és értékpapír átutalásokat hajt végre.
„Kötvény” vagy „Kötvények”	jelenti a jelen Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, a Kibocsátó fizetési kötelezettségét (hitelviszonyt) megtestesítő értékpapírokat.
„Kötvényfeltételek”	jelenti a Kötvény feltételeit az Információs Dokumentum 13. fejezetben meghatározottak szerint;
„Kötvényrendelet”	jelenti a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendeletet;
„Kötvénytulajdonos”	jelenti a forgalomba hozott Kötvények mindenkori tulajdonosának tekintendő személyt;
„Következő Munkanap Szabály”	jelenti az Információs Dokumentum 13.16. pontjában meghatározott kamatfizetési szabályt;
„Kupon”	jelenti az Információs Dokumentum 13.16. pontjában meghatározott kamatot;
„Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeg”	jelenti egy Kötvény vonatkozásában annak Névértékét csökkentve az adott Kötvény tekintetében megfizetett valamennyi Tőkeösszeggel, és növelve valamennyi kintlévő kamat és Késedelmi Kamat összegével és az utolsó Kamatfizetési Nap óta felhalmozódott időarányos kamatokkal (azaz az utolsó Kamatfizetési Nap és a Lejárat Előtti Visszavásárlási Összeg megfizetésének napjáig – ezt a napot nem beleértve – terjedő időszakban). A felhalmozódott időarányos kamatok számítására a Kamatozás típusa, kamatfizetési feltételek című szakasz rendelkezései irányadóak.
„Lejárat Napja”	az Információs Dokumentum 13.15. pontjában meghatározott időpont;

„Minősítési Jelentés”	jelenti a Hitelminősítő által a Kibocsátó, illetve a tervezett Kötvénykibocsátás kapcsán készített, 2020. május 26. napján kelt hitelminősítési jelentést;
„MNB” vagy „Felügyelet”	jelenti a Magyar Nemzeti Bankot;
„Munkanap”	jelenti minden olyan napot, amelyen a kereskedelmi bankok (ideértve a Fizető Ügynököt is) az általános üzletmenet szerint nyitva tartanak Budapesten;
„MV Development Limited”	jelenti az MV Development Limited (székhely: MT-3000 Mriehel, Verdala Business Center, LM Complex, Brewery Street 1.; nyilvántartási száma: C68684), máltai társaságot;
„Névérték”	jelenti a Kötvények névértékét az Információs Dokumentum 13.9. pontjának megfelelően;
„NKP”	jelenti az MNB által 2019. július 1. napján elindított kötvényvásárlási programot (Növekedési Kötvényprogram);
„Prospektus Rendelet”	az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendelet;
„Ptk.”	jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt;
„Rendkívüli Visszavásárlási Események” és azok bármelyike „Rendkívüli Visszavásárlási Esemény”	az Információs Dokumentum 13.19. pontjában meghatározott rendkívüli visszavásárlási esemény(ek);
„Rendkívüli Visszavásárlási Nap”	az Információs Dokumentum 13.19. pontjában meghatározott rendkívüli visszavásárlási nap;
„Tőkeösszeg”	jelenti, minden egyes Kötvény tekintetében, valamennyi Amortizációs Összeg és a Végső Visszaváltási Összeg együttes összegét, azaz a teljes Tőkeösszeg összege megegyezik a Kötvény Névértékével.
„Tpt.”	jelenti a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényt;
„Végső Visszaváltási Összeg”	az Információs Dokumentum 13.17. pontjában meghatározott végső amortizációs összeg;
„VIBER”	jelenti az MNB által működtetett fizetési rendszert, a Valós Idejű Bruttó Elszámolási Rendszert;
„XBond”	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”	jelenti a BÉT vezérigazgatója által elfogadott XBond általános üzletszabályzatot.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

GARANCIAVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Alulírott **DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest Türr István utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-302976; „Garantőr”) a jelen egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) 6:431. §-a szerinti feltétlen és visszavonhatatlan garanciát vállal ingyenesen a **D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8.; cégjegyzékszám: 01-09-697535) („Kötelezett”) által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében DVM 2030 Kötvény néven, HU0000359781 ISIN kód alatt 2020. július 27-én, 2020. július 29-i értéknappal forgalomba hozandó névre szóló kötvények („Kötvény(ek)”) mindenkor(i) tulajdonosa(i) mint a garancia jogosultja(i) („Jogosult(ak)”) javára, amely szerint jelen nyilatkozatban („Garancianyilatkozat”) meghatározott feltételek esetén a Garantőr köteles a Garancianyilatkozat 3. pontja szerinti fizetést teljesíteni a 4. pont szerinti Lehívást benyújtó Jogosultak részére.

1. A garancia-jogviszony létrejötte és időtartama

A garanciára vonatkozó kötelezettségvállalás a Garancianyilatkozaton alapul és a Garancianyilatkozat kibocsátásával jön létre.

A Kötvényekre vonatkozó aukció eredménytelensége esetén a Garancianyilatkozat az eredménytelenség megállapításának időpontjában hatályát veszti. Az aukció időpontja: 2020. július 27. 10:00:00-10:59:59.

Tekintettel arra, hogy a Kötelezettel szemben fennálló, Kötvényeken alapuló követelések nem évülnek el, a Garantőr a Kötvény lejáratát megelőzően, illetve mindaddig nem szüntetheti meg a garanciavállalását, amíg a jelen Garancianyilatkozat szerinti kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesítette. A garancia megszűnik a Kötvények lejáratakor, ha a Kötelezett a Kötvény szerinti minden kötelezettségének eleget tett, amire tekintettel Lehívási jog érvényesítésének nincs helye, illetve legkésőbb akkor, amikor a Garantőr minden Garancianyilatkozat szerint vele szemben érvényesíthető kötelezettségének eleget tett. Előbbiekre tekintettel – a félreértések elkerülése végett – a Garantőr kijelenti, hogy a pontos lejárat(i) időpont megjelölésének hiánya ellenére a garancia nem minősül határozatlan időre vállaltnak, így a Ptk. 6:437. §-a szerinti felmondására nincs lehetőség. A garancia szintén megszűnik a Garantőr és a Kötelezett Ptk. 3:44. §-a szerinti egyesülésével, az egyesülés hatályosulásának napjával.

2. Jogutódlás a Jogosult személyében

A Garantőr kifejezetten hozzájárul, hogy a Jogosult a Kötvények tulajdonjogának átruházása esetén a Kötvények vevőjére átruházza a garancia érvényesítésének jogát, illetve e jog az új kötvénytulajdonosra átszálljon a Garantőr bármilyen jelen hozzájáruláson kívüli hozzájárulása nélkül. Azon Kötvény új tulajdonosa, amelynek a garanciavállalás biztosítékát képezi, a Kötvényen történő tulajdonjog szerzéssel egyidejűleg a garancia jogosultjának jogutódjává válik és - az eredeti vagy előző jogosult erre vonatkozó nyilatkozata nélkül - átszáll rá a garancia 4. pont szerinti Lehívásának, azaz a Garantőr fizetésre történő, Garancianyilatkozat szerinti felszólításának joga. A Jogosult személyében történő jogutódláshoz a Kötvény feletti tulajdonjog átruházásához szükséges cselekményeken kívüli egyéb cselekményre nincs szükség. A jogutódlás külön cselekmény vagy jognyilatkozat nélkül a Kötvény tulajdonosának személyében megvalósuló jogutódlással létrejön. A Jogosultként minősülés igazolásához a Kötvény feletti tulajdonjog igazolása szükséges. Kétely vagy vita esetén úgy kell tekinteni, hogy a kötvénytulajdonos és az új kötvénytulajdonos a Kötvény tulajdonjogának átruházása, megszerzése céljából tett cselekményével a Lehívás jogának átszállásához hozzájárult, illetőleg az átszállást elfogadta.

3. A garancia szerinti fizetési kötelezettségek

A Garantőr Jogosultak felé fennálló fizetési kötelezettsége az összeget tekintve megegyezik a Kötelezett Kötvények tulajdonosai felé fennálló fizetési kötelezettségének összegével, ideértve a Kibocsátót a Kötvény információs összeállításában foglaltak szerinti rendkívüli visszavásárlási esemény bekövetkezése esetén terhelő fizetési kötelezettséget, valamint az esetleges késedelmi kamatfizetési kötelezettséget egyaránt.

A Kötelezett Kötvények tulajdonosai felé fennálló kamatfizetési kötelezettségének esedékessége és összege:

- 2021. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2022. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2023. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2024. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2025. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2026. július 29.: 1.500.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2027. július 29.: 1.050.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2028. július 29.: 1.050.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2029. július 29.: 600.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2030. július 29.: 600.000 Ft / 1 db Kötvény

A Kötelezett névérték visszafizetésére vonatkozó kötelezettségének esedékessége és összege:

- 2026. július 29.: 15.000.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2028. július 29.: 15.000.000 Ft / 1 db Kötvény
- 2030. július 29.: 20.000.000 Ft / 1 db Kötvény

A Garantőr feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy a Jogosult által a 4. pont szerint szabályszerűen megküldött Lehívás alapján – az alapjogviszony vizsgálata nélkül – a kézbesítéstől számított tizenöt banki munkanapon belül a Jogosult Lehívásban rögzített pénzforgalmi számlájára megfizeti a Jogosultnak a tulajdonában álló Kötvények alapján járó, megjelölt összeget.

4. A garancia érvényesítésének módja

A Garantőr kizárólag abban az esetben köteles fizetést teljesíteni, ha a Jogosult írásban, ajánlott tértivevényes postai küldeményként feladott, a Garantőr székhelyére címzett levélben, az alábbi tartalmi követelmények hiánytalan betartása mellett fizetésre szólítja fel („Lehívás”):

- a) a Kötvények megnevezése;
- b) a Kötvények ISIN kódja;
- c) a Jogosult tulajdonában álló Kötvények darabszáma;
- d) a Kötvények feletti tulajdonjog igazolása (a számlavezető befektetési szolgáltató Lehívás postára adásának időpontjában 1 munkanapnál nem régebbi igazolása arról, hogy a Lehívással érintett Kötvényeket a Jogosult mint tulajdonos számláján tartják nyilván);
- e) a Garancianyilatkozat 3. pontjában szereplő kötelezettségek közül azoknak az egyértelmű megjelölése, amelyeknek a Kötelezett határidőre nem tett eleget;
- f) kifejezett nyilatkozat arról, hogy a Kötelezett a megjelölt kötelezettségeit határidőben nem teljesítette;
- g) a Jogosult azon pénzforgalmi számlájának megjelölése, amelyre a Jogosult a fizetési kötelezettség teljesítését kéri;
- h) ha a Jogosult a Lehívást követően és a Garantőr általi teljesítés határideje előtt a Kötvények tulajdonjogát át kívánja ruházni, akkor a Jogosult kifejezett nyilatkozata arról, hogy a Garantőr a Jogosult helyett kinek és mely pénzforgalmi számlára teljesítse a fizetést.

A Garantőr késedelem nélkül értesíti a Kötelezettet a Lehívás kézhezvételéről, majd a teljesítés megtörténtéről.

A Lehívás kézbesítettnek tekintendő, ha (i) a Garantőr a Lehívást tartalmazó küldeményt átvette, (ii) a Garantőr a Lehívást tartalmazó küldemény átvételét megtagadta, (iii) a Lehívást tartalmazó küldemény a 'címzett ismeretlen helyre költözött' vagy 'nem kereste' vagy 'ismeretlen' vagy ezekkel egyenértékű jelzéssel érkezik vissza.

5. Mentesülés a fizetési kötelezettség alól

Ha a Garantőr rendelkezésére álló információk alapján a Lehívás jogának gyakorlása nem a 4. pontban meghatározottak pontos betartásával történik, illetve nyilvánvalóan visszaélészerű vagy rosszhiszemű, a Garantőr nem köteles fizetést teljesíteni és a már teljesített fizetést visszakövetelheti. A visszakövetelésre a Garantőr által – a visszakövetelés alapjául szolgáló körülményről való tudomásszerzését követő 5 banki napon belül – a Jogosult részére (illetve azon személy részére, akinek a fizetést teljesítette) ajánlott tértivevényes postai küldeményként feladott, az érintett székhelyére címzett értesítés útján kerül sor, azzal, hogy a Garantőr a levélben a visszakövetelés indokát köteles megjelölni.

A Lehívás jogának gyakorlása nyilvánvalóan visszaélészerű vagy rosszhiszemű a Ptk. 6:436. §-a szerinti esetekben.

Ha a Jogosult a Kötvények feletti tulajdonjogot a Lehívás benyújtását követően, de a Garantőr általi teljesítés határidejét megelőzően úgy ruházza át, hogy ennek tényéről és az új Jogosult részére történő fizetéshez szükséges adatokról a Garantőrt előzetesen nem értesíti, akkor a Garantőr a Jogosult részére történő teljesítéssel szabadul az érintett kötelezettsége alól és ebben az esetben az új Jogosult az érintett kötelezettség teljesítését nem igényelheti vagy érvényesítheti a Garantőrrel szemben.

6. Záró rendelkezések

A jelen garanciából származó bármely jogvita esetén a magyar jog az irányadó és a magyar bíróságok rendelkeznek hatáskörrel és illetékességgel.

Jelen nyilatkozat egy eredeti példányban került kiadásra.

Budapest, 2020. július 15.

Czár Balázs András, ügyvezető
DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság

D V M Fővállalkozás Kft.
H-1052 Budapest, Tűrr István u. 8.
telefon 302-4275 fax: 302-7186
adószám 26120249-2-41
bankszámla HUF 11600006-00000000-80155373
bankszámla EUR 11600006-00000000-80155407

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

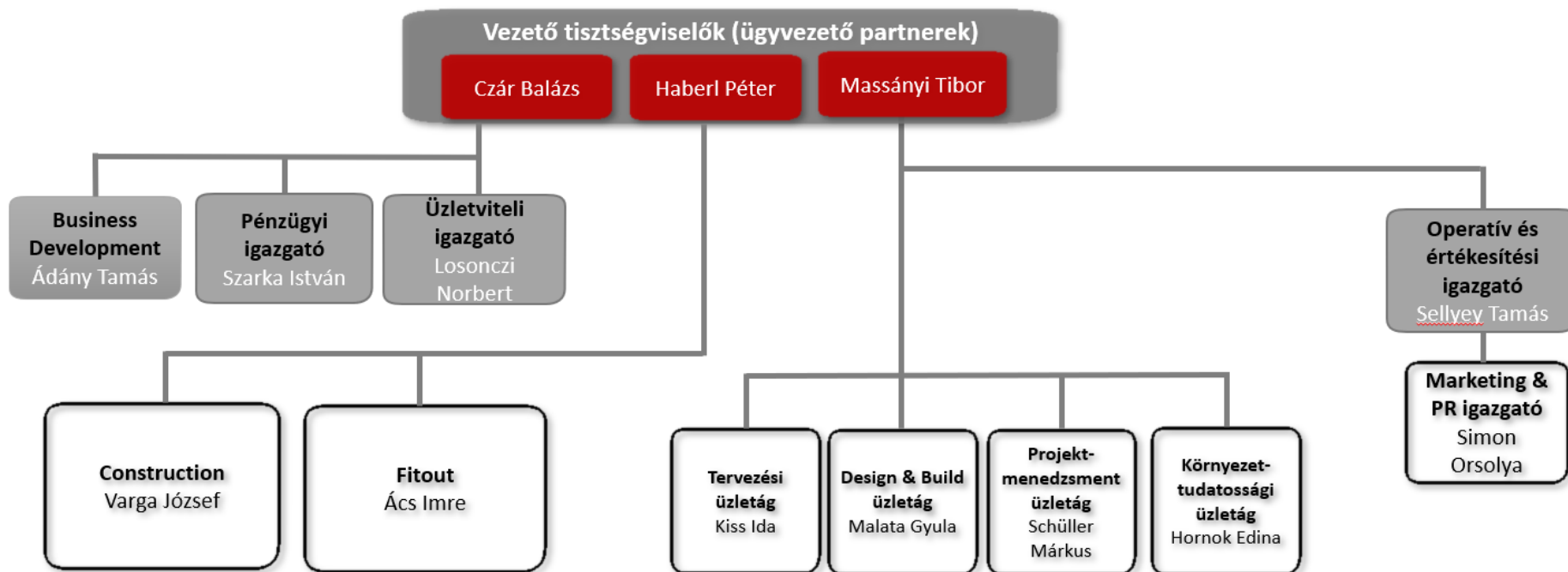
A DVM CSOPORT CÉGSTRUKTÚRÁJÁNAK BEMUTATÁSA

DVM GROUP TAGVÁLLALATOK

	Kötvénykibocsátó		
	D.V.M Construction Kft.	DVM Fővállalkozás Kft.	DVM Design Kft.
Tevékenység	Magas hozzáadott értékű fit-out kivitelezés	Alapépület kivitelezés	Tervezés Projektmenedzsment Környezettudatossági tanácsadás
Alapítás éve	2001	2017	1995
Tulajdonosi struktúra	Kovács Attila (60%) Czár Balázs (20%) Haberl Péter (10%) Massányi Tibor (10%)	Czár Balázs (69,6%) Haberl Péter (10,2%) Massányi Tibor (10,2%) MV Development Ltd. (10%)	Kovács Attila (52,3%) Czár Balázs (17,4%) Haberl Péter (10,2%) Massányi Tibor (10,2%) MV Development Ltd. (10%)
	Kötvénykibocsátás scope-ja		

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

SZERVEZETI ÁBRA



4. SZÁMÚ MELLÉKLET A DVM CSOPORT ÜGYVEZETÉSE ÉS KULCSFONTOSÁGÚ MUNKAVÁLLALÓI

MENEDZSMENT



Alapító és többségi
tulajdonos
Kovács Attila
26 év tapasztalat



Ügyvezető partner
Czár Balázs
24 év tapasztalat



Ügyvezető partner
Haberl Péter
32 év tapasztalat



Ügyvezető partner
Massányi Tibor
20 év tapasztalat



Üzletfejlesztési
igazgató
Ádány Tamás
21 év tapasztalat



Operatív és
értékesítési igazgató
Sellyey Tamás
22 év tapasztalat



Pénzügyi
igazgató
Szarka István
24 év tapasztalat



Üzletviteli igazgató
Losonczi Norbert
21 év tapasztalat



Design & Build
üzletág vezetője
Malata Gyula
25 év tapasztalat



Projektmenedzsment
üzletág vezetője
Schüller Márkus
16 év tapasztalat



Tervezési üzletág
vezetője
Kiss Ida
17 év tapasztalat

5. SZÁMÚ MELLÉKLET
A DVM CSOPORT EGYES TAGJAINAK 2019. ÉVI AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓI

A Kibocsátó 2019. évi auditált éves beszámolója

**D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű
Társaság**

(Nyilvántartási szám: 01-09-697535, Adószám: 12667093-2-41)

2019. január 01. - 2019. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Éves beszámoló

Közzétevő cég adatai:

D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
 Nyilvántartási szám: 01-09-697535 Adószám: 12667093-2-41 KSH szám: 12667093-4120-113-01
 Székhely: Magyarország, 1052 Budapest Türr István utca 8.
 Első létesítő okirat kelte: 2001. május 15.

A vonatkozó időszak: 2019. január 01. - 2019. 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 beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)
Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 1/2020.; szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő	Könyvvizsgáló
ÁSZ Könyvelő Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság Nyilvánt. szám: 01-09-685221 Adószám: 11958426-2-41 Székhely: Magyarország, 1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. emelet 1. ajtó Horváth Balázs Regisztrációs száma: 161024	EX ASSE Könyvvizsgáló, Adó-és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság Nyilvánt. szám: 01-10-043739 Adószám: 11472409-2-41 Székhely: Magyarország, 1027 Budapest Fő utca 7. 2. emelet 1. ajtó Bernáth János Regisztrációs száma: 001118

Beküldő	Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk
Horváth Balázs	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	60	70	57

Alíráásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2020. május 14.

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

Czár Balázs András

A cég elnevezése: D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-697535
Adószáma: 12667093-2-41

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. 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	147 026		799 586
003.	I. Immateriális javak	8 199		5 767
004.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
005.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
006.	3. Vagyoni értékű jogok	8 199		5 767
007.	4. Szellemi termékek	0		0
008.	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
009.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
010.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
011.	II. Tárgyi eszközök	138 827		793 819
012.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	26 342		24 517
013.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
014.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	106 725		108 050
015.	4. Tenyésztések	0		0
016.	5. Beruházások, felújítások	5 760		661 252
017.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
018.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
019.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
020.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
021.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
022.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
023.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
024.	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
025.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
026.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
027.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
028.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
029.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
030.	B. Forgóeszközök	4 456 461		2 665 735
031.	I. Készletek	0		20 743
032.	1. Anyagok	0		0
033.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A cég elnevezése: D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-697535
Adószáma: 12667093-2-41

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. 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	0		0
035.	4. Késztermékek	0		0
036.	5. Áruk	0		20 743
037.	6. Készletekre adott előlegek	0		0
038.	II. Követelések	4 274 144		1 728 259
039.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	3 356 632		1 255 652
040.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
041.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
042.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
043.	5. Váltókövetelések	0		0
044.	6. Egyéb követelések	917 512		472 607
045.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
046.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
047.	III. Értékpapírok	0		0
048.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
049.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
050.	3. Egyéb részesedés	0		0
051.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
052.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
053.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
054.	IV. Pénzeszközök	182 317		916 733
055.	1. Pénztár, csekkék	285		1 591
056.	2. Bankbetétek	182 032		915 142
057.	C. Aktív időbeli elhatárolások	30 310		1 432 051
058.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 591		1 410 164
059.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	15 719		21 887
060.	3. Halasztott ráfordítások	0		0
061.	Eszközök (aktívák) összesen	4 633 797		4 897 372
062.	Források (passzívák)			
063.	D. Saját tőke	1 363 864		1 721 019
064.	I. Jegyzett tőke	20 000		20 000
065.	Ebből: – Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
066.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A cég elnevezése: D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-697535
Adószáma: 12667093-2-41

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. 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
067.	III. Tőketartalék	0		0
068.	IV. Eredménytartalék	425 424		713 588
069.	V. Lekötött tartalék	178 637		130 277
070.	VI. Értékelési tartalék	0		0
071.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
072.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
073.	VII. Adózott eredmény	739 803		857 154
074.	E. Céltartalékok	0		0
075.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
076.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
077.	3. Egyéb céltartalék	0		0
078.	F. Kötelezettségek	3 259 564		3 174 317
079.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
080.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
081.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
082.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
083.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
084.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	49 529		550 810
085.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
086.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
087.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
088.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	49 529		50 810
089.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		500 000
090.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
091.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
092.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
093.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
094.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	3 210 035		2 623 507
095.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
096.	Ebből: – Az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A cég elnevezése: D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
 Nyilvántartási száma: 01-09-697535
 Adószáma: 12667093-2-41

Pénznem: HUF
 Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. 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
097.	2. Rövid lejáratú hitelek	514 949		22 800
098.	3. Vevőktől kapott előlegek	4 650		271 413
099.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 092 920		1 731 640
100.	5. Váltótartozások	0		0
101.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
102.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
103.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
104.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	597 516		597 654
105.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
106.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások	10 369		2 036
108.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
109.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 369		2 036
110.	3. Halasztott bevételek			0
111.	Források (passzívák) összesen	4 633 797		4 897 372

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A cég elnevezése: D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-697535
Adószáma: 12667093-2-41

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. 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	12 294 611		11 372 819
002.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
003.	I. Értékesítés nettó árbevétele	12 294 611		11 372 819
004.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
005.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
006.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
007.	III. Egyéb bevételek	36 986		43 935
008.	Ebből: – Visszaírt értékvesztés	0		0
009.	05. Anyagköltség	1 168 300		1 480 198
010.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	9 652 482		8 258 169
011.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	102 287		96 941
012.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
013.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 387		51 790
014.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	10 926 456		9 887 098
015.	10. Bérköltség	379 407		342 887
016.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 867		6 219
017.	12. Bérjárulékok	85 397		72 838
018.	V. Személyi jellegű ráfordítások	470 671		421 944
019.	VI. Értékcsökkenési leírás	35 503		37 671
020.	VII. Egyéb ráfordítások	94 132		140 382
021.	Ebből: – Értékvesztés	0		0
022.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	804 835		929 659
023.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
024.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
025.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
026.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
027.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		4
028.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
029.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	456		0
030.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
031.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	65 392		74 920
032.	Ebből: – Értékelési különbözet	0		0
033.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	65 848		74 924
034.	18. Részesedésekből származó ráfordítások,	0		0

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A cég elnevezése: D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-697535
Adószáma: 12667093-2-41

Péznem: HUF
Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. 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
	árfolyamvesztések			
035.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
036.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
037.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
038.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 175		15 667
039.	Ebből: – Kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
040.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
041.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	51 849		46 300
042.	Ebből: – Értékelési különbözet	0		0
043.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	58 024		61 967
044.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	7 824		12 957
045.	C. Adózás előtti eredmény	812 659		942 616
046.	X. Adófizetési kötelezettség	72 856		85 462
047.	D. Adózott eredmény	739 803		857 154

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Statisztikai számjele: 12667093-4120-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-697535

Cég adószáma: 12667093-2-41

Vállalkozás megnevezése: **D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft.**

Vállalkozás címe: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Kiegészítő melléklet

a 2019. évi Éves beszámolóhoz

Keltezés: **Budapest, 2020.05.14**

.....

P.H.

Általános rész

A társaság teljes cégneve: **D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft.**
 Rövidített cégneve: **D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft.**
 Székhelye: **1052 Budapest Türr István utca 8.**
 Belföldi telephelyek:
 beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezik
 Külföldi telephelyek:
 beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezik
 Alakulás és bejegyzés kelte, száma: **2001.05.15**
 Adószáma: **12667093-2-41**
 Statisztikai számjele: **12667093-4120-113-01**
 Cégjegyzék száma: **01-09-697535**

A társaság jegyzett tőkéje: **20,000 eFt**

TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
Kovács Attila	12,000	60.0 %
Czár Balázs	4,000	20.0 %
Haberl Péter	2,000	10.0 %
Massányi Tibor	2,000	10.0 %

A társaság társasági szerződésének megfelelően a tagok a taggyűlésen az üzleti részükhöz megfelelő szavazattal rendelkeznek.

A társaság a fordulónapon nem tart nyilván sem tagoknak nyújtott, sem tagoktól kapott kölcsönt.

	Anyavállalattal kapcsolatos	Leányvállalattal kapcsolatos
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		

Az ügyvezetői feladatokat Czár Balázs András tag látja el. A társaság társasági szerződésének megfelelően a tagok a taggyűlésen az üzleti részükhöz megfelelő szavazattal rendelkeznek. A társaság egyéb tisztségviselői: Haberl Péter cégvezető, Losonczi Norbert cégvezető

Ügyvezető elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Czár Balázs András	1052 Budapest, Türr István utca 8.		

A társaság jegyzése az ügyvezetőkre nézve önálló.

A vállalkozás képviselőjére jogosult személy, aki az éves beszámolót köteles aláírni:

Név: Czár Balázs András

Cím: 1037 Budapest, Hegyoldal utca 5.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése

A fenti tevékenységek folytatását törvény nem korlátozza és nem tiltja.

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben változás nem történt.

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.

A társaság más vállalkozásban nem rendelkezik részesedéssel.

Számvitel politika:

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámolót elkészítő mérlegképes könyvelő neve: **Horváth Balázs**

Regisztráció száma: **161024**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálót végző személy neve: **Bernáth János**

A könyvvizsgálót végző tagsági száma: **001118**

Jelen beszámoló a **D.V.M. Construction Fővállalkozó Kft. 2019.01.01-től 2019.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2019.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2020.01.31*

A Társaság felmérte és értékelte a mérleg fordulónapját követően a beszámoló készítésének időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – és aszerint a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére csak mérsékelt hatása van a járványnak. A folyamatban lévő megbízásaink teljesítése nagyrészt folytatódik, új megrendelések érkeztek a járvány magyarországi megjelenése óta is, a vevői kinnlevőségeink többségében határidőre pénzügyileg teljesülnek. A Társaság kielégítő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik. Ezek alapján a vállalkozás folytatásának elve nem sérül. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Választott mérleg típusa az előző évhez hasonlóan:

Éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa az előző évhez hasonlóan:

Összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon került sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

Az 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek. Előző évhez képest a jogszabályi változásokon túl változás nem történt.

A vállalkozás kísérleti fejlesztést nem végzett.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2019.12.31-én került sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel került meghatározásra.

Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utókalkulációval történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2019.12.31-i MNB árfolyamon.

Értékvesztést kell elszámolni, ha

- a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés, a hitelviszonyt megtestesítő, egy évnél hosszabb lejáratú értékpapír könyvszerinti értéke és a piaci értéke közötti különbség veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. Jelentős összegű a különbség, ha a könyv szerinti érték 5 %-át meghaladja,
- a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülő összege közötti különbség veszteség jellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. Az elszámolandó értékvesztés meghatározása egyedi értékelés alapján történik.

Kivételes nagyságú bevétel, költség és ráfordítás, amelynek összege meghaladja az adott eredménykimutatás sor összegének 30%-át, de legalább az 50 millió Ft-ot

Kivételes előfordulású tételek összegétől függetlenül a következők: gazdasági társaság alapítása; jegyzett tőke emelése; részesedés szerzése; térítés nélkül átvállalt kötelezettségek összege.

Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, az üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzügyi szabályzattal, melyek az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2018 és a 2019 évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

Elemzések:

Mérleg

Eszközök

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értéke, valamint az értékcsökkenési leírás alakulását a 2. sz. melléklet mutatja be.

A vállalkozásnak hátrасorolt eszköze nincs.

A **készletek** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Befejezetlen termelés	0	20,743

KÉSZLETEK	0	20,743
------------------	----------	---------------

Vevő követelések:

Megnevezés	Összeg eFt
Vevő követelések	1,255,652

Vevő követelésekre elszámolt értékvesztések

Megnevezés	Összeg eFt
Vevő értékvesztések	0

Az **egyéb követelések** soron az alábbi tételek vannak kimutatva (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Különféle egyéb követelés	734,410	268,811
Egyéb szolgáltatásra adott előleg	158,106	172,567
Eltérő időszaki és pénzforgalmi áfa	7,292	30,426
Társasági adó követelés	7,643	0
Iparüzési adó követelés	10,061	803
EGYÉB KÖVETELÉSEK	917,512	472,607

A **pénzeszközök** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	285	1,591
Bankbetétek	182,032	915,142
PÉNZESZKÖZÖK	182,317	916,733

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások 1,432,051 eFt, mely az alábbi tételeket tartalmazza:

- Bevételek aktív időbeli elhatárolás: a bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került elszámolásra a Számviteli törvény 32. § (8) paragrafusának alapján a szerződéses ellenérték mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított árbevétel különbözet (1,410,164 eFt).
- Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása: itt kerültek elszámolásra a 2019. évben felmerült, de 2020. évet érintő költségek (21,887 eFt).

Források

Saját tőke alakulása 2019. évben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	20,000	20,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	425,424	713,588
Lekötött tartalék	178,637	130,277
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	739,803	856,933

SAJÁT TŐKE	1,363,864	1,720,798
-------------------	------------------	------------------

Jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott.

Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke

A jegyzett tőke kapcsolt vállalkozások által jegyzett összeget nem tartalmaz.

Visszavásárolt saját üzletrészek

A társaság a tárgyévben saját üzletrészeivel nem rendelkezett, saját üzletrészt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett még és nem idegenített el.

Lekötött tartalék

A lekötött tartalék értéke bázisévben: 178,637 eFt, tárgyévben: 130,277 eFt.

A társaságnak 2019. december 31-én fennálló hosszú lejáratú kölcsön állománya: 50,810 eFt, mely 50,810 eFt beruházási hitelből áll.

Az **Rövid lejáratú kötelezettségek** sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Hosszú lejáratú köt. éven belüli része	14,949	22,800
Egyéb banki hitel	500,000	500,000
Adó/TB/Vám kötelezettségek	16,774	31,634
Áfa kötelezettség	229,734	459
Vevőktől kapott előleg	4,650	271,413
Jövedelem elszámolási számla	0	294
Eltérő időszaki fizetendő áfa	2,380	1,431
Alapítókkal szembeni kötelezettség	345,000	500,000
Egyéb befizetési kötelezettség	3,628	64,057
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,117,115	1,392,088

Szállítók felé fennálló kötelezettségek:

Megnevezés	Összeg eFt
Szállítói kötelezettségek	1,731,640

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 2,036 eFt, mely a tárgyévre vonatkozó, de 2019-ben kiszámlázott költségekből tevődik össze.

Mérlegen kívüli kötelezettség: a társaság a fordulónapon 2,470,000 eFt kibocsátott bankgaranciával rendelkezett. A Társaság más cégekkel egyetemben garanciát vállalt egy társvállalkozás épületkivitelezési projektjéhez kapcsolódó hitelkeretszerződésében, melyre az elsődleges fedezetet a kivitelezendő ingatlan jelenti.

A társaság banki hitele kézfizető kezességgel és ingatlanokon bejegyzett jelzálogjoggal fedezett.

A fentiekén túl nincs olyan kötelezettségünk, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

A vállalkozás határidőn túli, valamint kétes kinnlevősége: 0 eFt

Hátrasorolt kötelezettség: 0 eFt.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség: 0 eFt.

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése: 22,800 eFt.

Eredménykimutatás

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 11,372,819 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 11,372,819 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

Exporttámogatást a vállalkozás tárgyévben sem kapott.

Az **eredmény** alakulásának elemei a következők voltak:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	804,835	929,659
Pénzügyi műveletek eredménye	7,824	12,957
Adózás előtti eredmény	812,659	942,616

Az 1. sz. mellékletben mutatjuk be a gazdálkodás jellemző általánosan elfogadott mutatószámait, amelyek jól tükrözik a két időszak közötti változásokat, így azok további szöveges kiegészítést nem igényelnek.

Az **elszámolt értékcsökkenési leírás** összege mérlegtételek szerinti bontásban (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás	37,557
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	114
A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés	37,672

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására tárgyévben nem került sor, illetve a terven felüli értékcsökkenés elszámolása nem módosította a terv szerinti értékcsökkenés összegét.

Társasági adó:

Az adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt **csökkentő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilv.szer.érték	41,959
Társasági adófeljárlás miatti bevétel	2,599
Összesen	44,558

Adózás előtti eredményt **növelő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	51,379
Jogerős bírság	99
Egyéb növelő jogcímek	46
Összesen	51,524

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	942,616
TAO alapot növelő tételek	51,524
TAO alapot csökkentő tételek	44,558
Adóalap	949,582
Társasági adó	85,462
Adókedvezmény	0
Adókötelezettség	85,462
Adózott eredmény	857,154

Elhatárolható társasági adó törvény szerinti veszteségek:

Keletkezés éve	Egyenleg eFt
Összesen	0

Az előzetes adatok alapján a taggyűlés felé javasolja a 2019. évi adózott eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék:	600,000 eFt.
Adózott eredmény:	857,154 eFt.

Tájékoztató kiegészítések:

Könyvvizsgálat díja: A 2019. évi beszámoló könyvvizsgálatának díja 1,600,000 Ft.
A könyvvizsgáló által tárgyévben nyújtott egyéb szolgáltatások díja: 0 Ft

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 60 fő, melyből fizika foglalkoztatottak száma 0 fő, nem fizikai foglalkoztatottak száma 60 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	342,887
Bérfelrakások	6,219
Személyi jellegű egyéb kifizetések	72,838
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	421,944

Az ügyvezető munkabére 3,240 eFt.

A Társaság tárgyévben nem kapott támogatási program keretében kapott visszatérítendő, vagy vissza nem térítendő támogatást.

Környezetvédelem

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

1. sz. melléklet

Vagyoni és pénzügyi helyzet alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya	3.17 %	16.33 %	13.15 %
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	927.63 %	215.24 %	-712.40 %
Tárgyi eszközök hatékonysága	8,856.07 %	1,432.67 %	-7,423.39 %
Tárgyi eszközök aránya	3.02 %	22.95 %	19.92 %
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Forgó eszközök aránya	96.17 %	54.43 %	-41.74 %
Vevők / szállítók aránya	160.38 %	72.51 %	-87.87 %
Tőke ellátottsági mutató	228.46 %	288.22 %	59.76 %
Idegen tőke aránya	3.63 %	32.00 %	28.37 %
Eladósodottsági mutató	2.39	1.84	-0.55
Likviditási ráta (rövid távú)	138.83 %	101.61 %	-37.22 %
Árbevétel arányos üzemi eredmény	6.55 %	8.17 %	1.63 %

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	2.65	2.32	-0.33
Készletek fordulatszáma	n.m.	548.27	n.m.
Tőke forgási sebessége	9.01	6.61	-2.41
Saját tőke megtérülési mutató	0.54	0.50	-0.04
Saját tőke növekedési mutató	68.19	86.05	17.86
Vagyonfedezeti mutató	9.82	2.17	-7.66
Likviditási (II.)	1.39	1.01	-0.38
Tőkeáttétel	3.40	2.85	-0.55

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	59.59 %	54.77 %	-4.81 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	54.24 %	49.81 %	-4.44 %
Eszközarányos jövedelmezőség	20.34 %	19.25 %	-1.09 %

2.sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bruttó				ÉCS				Nettó Záró
	Nyitó	Növ.	Csökk.	Záró	Nyitó	Növ.	Csökk.	Záró	
Vagyoni értékű jogok	12 018	87	0	12 105	3 820	2 518	0	6 338	5 767
Szellemi termékek	300	0	0	300	300	0	0	300	0
Immateriális javak	12 318	87	0	12 405	4 120	2 518	0	6 638	5 767
Ingatlanok	30 423	0	0	30 423	4 081	1 825	0	5 906	24 517
Műszaki berendezések, gépek, járművek	183	0	0	183	183	0	0	183	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	174 600	48 246	21 158	201 688	67 875	33 213	7 450	93 638	108 050
Beruházások	5 760	703 939	48 447	661 252	0	0	0	0	661 252
Kisértékű tárgyi eszközök	7 003	115	0	7 118	7 003	115	0	7 118	0
Tárgyi eszközök	217 969	752 300	69 605	900 664	79 142	35 153	7 450	106 845	793 819
Mindösszesen:	230 287	752 387	69 605	913 069	83 262	37 671	7 450	113 483	799 586

CASH FLOW-KIMUTATÁS

		2018 ÉV	2019 ÉV
A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-729 429	935 008
1.a	Adózás előtti eredmény + (ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás)	812 659	942 676
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-689	-432
1	Korrigált adózás előtti eredmény ±	811 970	942 244
2	Elszámolt amortizáció +	35 503	37 671
3	Elszámolt értékvesztés és visszafizetés ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-1 508	12 014
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-655 446	-361 280
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	421 576	-225 247
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-289 174	-8 333
9	Vevőkövetelés változása ±	-297 547	2 100 980
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	10 671	424 162
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	2 382	-1 401 741
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-72 856	-85 462
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-695 000	-500 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-26 667	-702 245
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-28 175	-703 939
15	Befektetett eszközök eladása +	1 508	1 694
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	486 811	501 221
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	502 222	534 981
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-15 411	-33 700
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	-60
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-269 285	733 984
27	Devizás pénzeszközök átváltása +	689	432
IV.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±±	-268 596	734 416



Könyvvizsgáló, Adó- és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Fő utca 71. II/1. Postacím: 1255 Budapest, Pf. 99.
Fax: +36 1 212-8740 • Telefon +36 1 225-0142; 225-0144; 212-9085 • E-mail: exasse@exasse.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosainak:

Vélemény

Elvégeztük a **D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., Cégjegyzékszám: 01-09-697535) - „a Társaság” - 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 4.897.372 E Ft, az adózott eredmény 857.154 E Ft (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** 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 jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek,



vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk 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.

Véleményünk szerint a **D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **D.V.M. Construction Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaság** 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 mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, 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 beszámoló 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk 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 véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk 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 Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok

kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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 vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek

Budapest, 2020. május 14.

EX ASSE ZRT.

.....
Fiedler Gábor igazgató
EX ASSE Zrt.
1027 Budapest, Fő u. 71. II/1.
MKVK nyilvánt.sz.: JT 000118

.....
Bernáth János
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK tagsági szám: 001118

A DVM Fővállalkozás 2019. évi auditált éves beszámolója

DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság

(Nyilvántartási szám: 01-09-302976, Adószám: 26120249-2-41)

2019. január 01. - 2019. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Egyszerűsített éves beszámoló

Közzetevő cég adatai:

DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartási szám: 01-09-302976

Adószám: 26120249-2-41

KSH szám: 26120249-4120-113-01

Székhely: Magyarország, 1052 Budapest Türr István utca 8.

Első létesítő okirat kelte: 2017. augusztus 28.

A vonatkozó időszak: 2019. január 01. - 2019. december 31.

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

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Egyszerűsített éves beszámoló

Könyvvizetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Igen

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

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 1/2020 (05.29); szövege: magyar)
- független könyvvizsgálói jelentés (Hitelesítő záradék (minősítés nélküli könyvvizsgálói vélemény).; szövege: magyar)

Könyvelő

ÁSZ Könyvelő Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvánt. szám: 01-09-685221

Adószám: 11958426-2-41

Székhely: Magyarország, 1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. emelet 1. ajtó

Horváth Balázs

Regisztrációs száma: 161024

Könyvvizsgáló

EX ASSE Könyvvizsgáló, Adó-és Pénzügyi, Gazdasági

Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Nyilvánt. szám: 01-10-043739

Adószám: 11472409-2-41

Székhely: Magyarország, 1027 Budapest Fő utca 71. 2. emelet 1. ajtó

Bernáth János

Regisztrációs száma: 001118

Beküldő

Horváth Balázs

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	Tárgyévét megelőző üzleti évben	Tárgyévét két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	25	7	1

Aláírásra önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2020. május 29.

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.

Czár Balázs András

A cég elnevezése: DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság
Nyilvántartási száma: 01-09-302976
Adószáma: 26120249-2-41

Pénznem: HUF
Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Egyszerűsített éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tétel sor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	12 614		44 811
003.	I. Immateriális javak	201		151
004.	II. Tárgyi eszközök	12 413		44 660
005.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
006.	B. Forgóeszközök	1 118 993		1 771 221
007.	I. Készletek	0		450 000
008.	II. Követelések	992 594		875 233
009.	III. Értékpapírok	0		0
010.	IV. Pénzeszközök	126 399		445 988
011.	C. Aktív időbeli elhatárolások	48 567		12 321
012.	Eszközök (aktívák) összesen	1 180 174		1 828 353
013.	Források (passzívák)			
014.	D. Saját tőke	114 193		402 297
015.	I. Jegyzett tőke	5 000		5 000
016.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
017.	III. Tőketartalék	69		68
018.	IV. Eredménytartalék	-56 018		91 689
019.	V. Lékötött tartalék	56 762		17 436
020.	VI. Értékelési tartalék	0		0
021.	VII. Adózott eredmény	108 380		288 104
022.	E. Céltartalékok	0		0
023.	F. Kötelezettségek	1 065 729		1 425 295
024.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
025.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	8 543		28 921
026.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 057 186		1 396 374
027.	G. Passzív időbeli elhatárolások	252		761
028.	Források (passzívák) összesen	1 180 174		1 828 353

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A cég elnevezése: DVM Fővállalkozás Korlátolt Felelősségű Társaság
 Nyilvántartási száma: 01-09-302976
 Adószáma: 26120249-2-41

Péznem: HUF
 Pénzegység: ezer

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
 Általános üzleti évet záró Egyszerűsített éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	I. Értékesítés nettó árbevétele	1 903 345		6 928 533
002.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
003.	III. Egyéb bevételek	1		2 807
004.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	1 727 105		6 362 247
005.	V. Személyi jellegű ráfordítások	45 688		196 779
006.	VI. Értékcsökkenési leírás	1 281		7 256
007.	VII. Egyéb ráfordítások	6 851		31 931
008.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	122 421		333 127
009.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	2 338		36 688
010.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 234		53 926
011.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	-8 896		-17 238
012.	C. Adózás előtti eredmény	113 525		315 889
013.	X. Adófizetési kötelezettség	5 145		27 785
014.	D. Adózott eredmény	108 380		288 104

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

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Statisztikai számjele: 26120249-4120-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-302976

Cég adószáma: 26120249-2-41

Vállalkozás megnevezése: DVM Fővállalkozás Kft.

Vállalkozás címe: 1052 Budapest Türr István utca 8.

Kiegészítő melléklet

a 2019. évi Egyszerűsített éves beszámolóhoz

Keltetés: **Budapest, 2020.05.14**

.....

P.H.

Általános rész

A társaság teljes cégneve: **DVM Fővállalkozás Kft.**
 Rövidített cégneve: **DVM Fővállalkozás Kft.**
 Székhelye: **1052 Budapest Türr István utca 8.**
 Belföldi telephelyek:
 beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkeztett
 Külföldi telephelyek:
 beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkeztett

Alakulás és bejegyzés kelte, száma: **2017.08.28**
 Adószáma: **26120249-2-41**
 Statisztikai számjele: **26120249-4120-113-01**
 Cégjegyzék száma: **01-09-302976**

A társaság jegyzett tőkéje: **5,000 eFt**

TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
Czár Balázs András	3,480	69.6 %
Haberl Péter	510	10.2 %
Massányi Tibor	510	10.2 %
MV Development Limited	500	10.0 %

A társaság társasági szerződésének megfelelően a tagok a taggyűlésen az üzleti részüknek megfelelő szavazattal rendelkeznek.

A társaság a beszámolási időszakban tagjainak kölcsönt nem nyújtott.

Az ügyvezetői feladatokat Czár Balázs András tag látja el. A társaság társasági szerződésének megfelelően a tagok a taggyűlésen az üzleti részüknek megfelelő szavazattal rendelkeznek. A társaság két cégvezetőt alkalmaz: Haberl Péter tagot és Losonczy Norbert munkavállalót.

Ügyvezető(k) elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Czár Balázs András	1052 Budapest, Türr István utca 8.		

A társaság jegyzése az ügyvezetőkre nézve önálló.

A vállalkozás képviselőjére jogosult személy, aki az éves beszámolót köteles aláírni:

Név: Czár Balázs András

Cím: 1037 Budapest, Hegyoldal utca 5.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Horváth Balázs**

Regisztráció száma: **161024**

A vállalkozás könyvvizsgálatra törvényileg nem kötelezett, de a beszámolót könyvvizsgáló hitelesítette.

A könyvvizsgálatot végző személy neve: Bernáth János

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: **001118**

Könyvvizsgálat díja: 1.200.000 Ft + áfa/év

Egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díj nem került felszámolásra.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 4120'08 Lakó és nem lakó épület építése

A fenti tevékenység folytatását törvény nem korlátozza és nem tiltja.

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben nem változtak.

Számvitel politika:

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Jelen beszámoló a **DVM Fővállalkozás Kft. 2019.01.01-től 2019.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2019.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2020.02.28*

A Társaság felmérte és értékelt a mérleg fordulónapját követően a beszámoló készítésének időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – és aszerint a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére csak mérsékelt hatása van a járválynak. A folyamatban lévő megbízásaink teljesítése nagyrésztben folytatódik, új megrendelések érkeztek a járvány magyarországi megjelenése óta is, a vevői kinnlevőségeink többségében határidőre pénzügyileg teljesülnek. A Társaság kielégítő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik. Ezek alapján a vállalkozás folytatásának elve nem sérül. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Választott mérleg típusa:

A típusú egyszerűsített éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa:

Összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon került sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

Az 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2019.12.31-én került sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel került meghatározásra.

Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utó kalkulációval történik.

A külföldi pénzürtékre szülő eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2019.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Értékvesztést kell elszámolni, ha

- a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés, a hitelviszonyt megtestesítő, egy évnél hosszabb lejáratú értékpapír könyvszerinti értéke és a piaci értéke közötti különbözet

veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. Jelentős összegű a különbözet, ha a könyv szerinti érték 5 %-át meghaladja,

- a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülő összege közötti különbözet veszteség jellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. Az elszámolandó értékvesztés meghatározása egyedi értékelés alapján történik.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabállyal.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba szerinti értékhatárt;

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.

Kivételes nagyságú bevétel, költség és ráfordítás, amelynek összege meghaladja az adott eredménykimutatás sor összegének 30%-át, de legalább az 10 millió Ft-ot.

Kivételes előfordulású tételek összegétől függetlenül a következők: gazdasági társaság alapítása; jegyzett tőke emelése; részesedés szerzése; pótbefizetés teljesítése; térítés nélkül átadott vagy kapott eszközök értéke; térítés nélkül nyújtott vagy kapott szolgáltatások értéke; ajándékként adott vagy kapott eszközök értéke; többletként fellelt eszközök értéke; fejlesztési célra adott, kapott támogatások értéke; adott, kapott támogatások (adományok) összege; térítés nélkül elengedett követelések értéke; térítés nélkül átvállalt kötelezettségek összege.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2019 és a 2018 évek adatai teljeskörűen összehasonlíthatóak.

Tájékoztató rész:

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 25 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	162 016

Személyi jellegű egyéb kifizetések	613
Bérfizetés	34 150

A dolgozók részére kifizetett munkabér 156.265 eFt volt, az ügyvezető munkabére 0 eFt.

Nincs olyan kapcsolt felekkel lebonyolított ügylet, amely ügylet lényeges és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.

Környezetvédelem

A gazdálkodónak a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jeleni környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

Mérlegen kívüli kötelezettség: a társaság a fordulónapon 1.728.500 Eur kibocsátott bankgaranciával rendelkezett.

A fentiekben túl nincs olyan olyan kötelezettségünk, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

A vállalkozás határidőn túli, valamint kétes kinnlevősége: 0 eFt

Hátrasorolt kötelezettség: 0 eFt.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség: 0 eFt.

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése: 0 eFt.

Kapcsolt vállalkozások felé nincs tartozásunk.

A bázisévi lekötött tartalék 56.762 eFt, a tárgyévi 17.436 eFt

Pénzügyi kötelezettségeknek, amelyek a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak, de amelyek a mérlegben nem jelennek meg:

Az előzetes adatok alapján a taggyűlés felé javasolja a 2019. évi adózott eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék:	250,000 eFt.
Adózott eredmény:	288,104 eFt.



Könyvvizsgáló, Adó- és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Fő utca 71. II/1. Postacím: 1255 Budapest, Pf. 99.
Fax: +36 1 212-8740 • Telefon +36 1 225-0142; 225-0144; 212-9085 • E-mail: exasse@exasse.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A DVM Fővállalkozás Kft. tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **DVM Fővállalkozás Kft.** (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-302976) – a továbbiakban Társaság - 2019. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.828.353 E Ft, az adózott eredmény 288.104 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban 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 egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített 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 felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló 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 handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk 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 egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. május 14.

.....
Fiedler Gábor igazgató

EX ASSE Zrt.

1027 Budapest, Fő u. 71. II.1.

MKVK nyilvánt.sz.: JT 000118

.....
Bernáth János

kamarai tag könyvvizsgáló

MKVK tagsági szám: 001118



A DVM Design 2019. évi auditált éves beszámolója

1	2	0	4	5	2	4	2	4	1	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel:

0	1	--	0	9	--	4	6	0	6	5	0
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

A vállalkozás megnevezése: **DVM DESIGN Kft.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Egyszerűsített éves beszámoló

2019
Üzleti évről

Kelekezés: Budapest, 2020.05.14

D V M design Kft. H-1052 Budapest, Türr István utca 8. telefon 302-4275 fax 302-7136 vállalkozás vezetője (képviselője) adószám 12045242-2-41 bankszámla HUF 11600006-00000000-78200222 bankszámla EUR 11600006-00000000-78300263
--

P.H.

Statisztikai számjel:

1	2	0	4	5	2	4	2	4	1	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Cégjegyzék száma:

0	1	--	0	9	--	4	6	0	6	5	0
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2019.12.31 (év/hó/nap)

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)	152 274		144 274
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	22 971		16 775
03.	02. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	90 630		87 150
05.	04. sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	38 673		40 349
07.	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
08.	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
09.	B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)	1 494 931		643 155
10.	I. KÉSZLETEK			
11.	II. KÖVETELÉSEK	1 417 568		419 104
12.	11. sorból: Követelések értékelési különbözete			
13.	11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
15.	14. sorból: Értékpapírok értékelési különbözete			
16.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	77 363		224 051
17.	C. Aktív időbeli elhatárolások	10 195		24 715
18.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+09.+17.sor)	1 657 400		812 144

Keltetés: Budapest, 2020.05.14

D V M design Kft.
 H-1052 Budapest, Türr István u. 8.
 telefon 302-4275 fax 302-7186
 adószám 120-5242-2-41
 bankszámla HUF 11600006-00000000-78200232
 bankszámla EUR 11600006-00000000-78200232

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel:

1	2	0	4	5	2	4	2	4	1	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Cégjegyzék száma:

0	1	--	0	9	--	4	6	0	6	5	0
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	2
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2019.12.31 (év/hó/nap)

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19.	D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)	1 304 671		529 933
20.	I. JEGYZETT TŐKE	23 000		23 000
21.	20. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
23.	III. TŐKETARTALÉK			
24.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	204 387		305 908
25.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
26.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (27.-28. sorok)			
27.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
28.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
29.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 077 284		201 025
30.	E. Céltartalékok			
31.	F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sorok)	352 041		281 417
32.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
33.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	24 899		5 547
34.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	327 142		275 870
35.	34.sorból:Kötelezettségek értékelési különbözete			
36.	34. sorból: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37.	G. Passzív időbeli elhatárolások	688		794
38.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37.sor)	1 657 400		812 144

Keltezés: Budapest, 2020.05.14

D V M design Kft.
H-1052 Budapest, Tűr István u. 3. telefon: 06-4275. fax: 702-7136
adószám: 12045242-2-41 A vállalkozás vezetője (képviselője)
bankszámla HUF: 11600006-00000000-78200232 bankszámla EUR: 11600006-00000000-78203263

1	2	0	4	5	2	4	2	4	1	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel:

0	1	--	0	9	--	4	6	0	6	5	0
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

A vállalkozás megnevezése: **DVM DESIGN Kft.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Egyszerűsített éves beszámoló

2019
Üzleti évről

Keltetés: Budapest, 2020.05.14

DVM design Kft.
H-1052 Budapest, Türr István utca 8. A vállalkozás vezetője (képviselője)
telefon 302-4275 fax 302-7186
adószám 12045242-2-41
bankszámla HUF 11600006-00000000-78200232
bankszámla EUR 11600006-00000000-78200253

P.H.

Statistikai számjel:

1	2	0	4	5	2	4	2	4	1	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

0	1	--	0	9	--	4	6	0	6	5	0
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

3	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2019.12.31 (év/hó/nap)

**Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készített
EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat**

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 852 991		1 816 035
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0		0
III.	Egyéb bevételek	137		3 583
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	896 491		1 094 963
V.	Személyi jellegű ráfordítások	401 781		448 635
VI.	Értéksökkenési leírás	29 983		33 264
VII.	Egyéb ráfordítások	25 448		24 226
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	499 425		218 530
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	632 496		10 990
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 564		8 105
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	623 932		2 888
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 123 357		221 415
X.	Adófizetési kötelezettség	46 073		20 390
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	1 077 284		201 025

Keltetés: Budapest, 2020.05.14

D V M design Kft.	
H-1052 Budapest, Tűrr István u. 8.	
telefon 302-4273033, 302-7186	
adószám 12045242-2-41	
bankszámla HUF 11600006-00000000-78200232	A vállalkozás vezetője (képviselője)
bankszámla EUR 11600006-00000000-78200232	

Statisztikai számjele: **12045242-4120-113-01**

Cégjegyzék száma: **01-09-460650**

Cég adószáma: **12045242-2-41**

Vállalkozás megnevezése: **DVM DESIGN Kft.**

Vállalkozás címe: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Kiegészítő melléklet

a 2019. évi Egyszerűsített éves beszámolóhoz

Keltezés: Budapest, 2020.03.25

D V M design Kft.
H-1052 Budapest, Türr István u. 8.
telefon 302-4275 fax 302-7196
adószám 12045242-2-41
bankszámla HUF 11600006-00000000-78200232
bankszámla EUR 11600006-00000000-78200263



P.H.

Általános rész

A társaság teljes cégneve: **DVM DESIGN Kft.**
 Rövidített cégneve: **DVM DESIGN Kft.**
 Székhelye: **1052 Budapest Türr István utca 8.**
 Belföldi telephelyek: **beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett**

Alakulás és bejegyzés kelte, száma: **1995.06.01**
 Adószáma: **12045242-2-41**
 Statisztikai számjele: **12045242-4120-113-01**
 Cégjegyzék száma: **01-09-460650**

A társaság jegyzett tőkéje: **23,000 eFt**

TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
Kovács Attila	12,000	52.2 %
Czár Balázs	4,000	17.4 %
Haberl Péter	2,350	10.2 %
Massányi Tibor	2,350	10.2 %
MV Development Ltd.	2,300	10.0 %

A társaság társasági szerződésének megfelelően a tagok a taggyűlésen az üzleti részükhöz megfelelő szavazattal rendelkeznek.

A társaság a beszámolási időszakban 28.399 eFt adott kölcsönt tart nyilván.

Az ügyvezetői feladatokat Massányi Tibor tag látja el. A társaság társasági szerződésének megfelelően a tagok a taggyűlésen az üzleti részükhöz megfelelő szavazattal rendelkeznek. A társaság cégvezetését Losonczy Norbert munkavállaló látja el.

Ügyvezető(k) elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Massányi Tibor	1052 Budapest, Türr István utca 8.		

A társaság jegyzése az ügyvezetőkre nézve önálló.

A vállalkozás képviselőjére jogosult személy, aki az éves beszámolót köteles aláírni:

Név: Massányi Tibor

Cím: 1088 Budapest, Krúdy utca 2. 2. em. 32.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Horváth Balázs**

Regisztráció száma: **161024**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve: **Bernáth János**

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: **001118**

Könyvvizsgálat díja: 420.000 Ft + áfa

A társaság alaptevékenysége: 4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése

A fenti tevékenységek folytatását törvény nem korlátozza és nem tiltja.

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben változás nem történt.

Számvitel politika:

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Jelen beszámoló a **DVM DESIGN Kft. 2019.01.01-től 2019.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2019.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2020.02.28*

A Társaság felmérte és értékelt a mérleg fordulónapját követően a beszámoló készítésének időpontjáig tartó időszakban bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – és aszerint a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére csak mérsékelt hatása van a járványnak. A folyamatban lévő megbízásaink teljesítése nagyrészt folytatódik, új megrendelések érkeztek a járvány magyarországi megjelenése óta is, a vevői kinnlevőségeink többségében határidőre pénzügyileg teljesülnek. A Társaság kielégítő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik. Ezek alapján a vállalkozás folytatásának elve nem sérül. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Választott mérleg típusa az előző évhez hasonlóan:

A típusú egyszerűsített éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa az előző évhez hasonlóan:

Összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

Az 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek.

Előző évhez képest a jogszabályi változásokon túl változás nem történt.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2019.12.31-én került sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel került meghatározásra.

Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utókalkulációval történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2019.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Értékvesztést kell elszámolni, ha

- a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés, a hitelviszonyt megtestesítő, egy évnél hosszabb lejáratú értékpapír könyvszerinti értéke és a piaci értéke közötti különbség veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. Jelentős összegű a különbség, ha a könyv szerinti érték 5 %-át meghaladja,
- a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülő összege közötti különbség veszteség jellegű, tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. Az elszámolandó értékvesztés meghatározása egyedi értékelés alapján történik.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal, melyek az előző üzleti évhez képest nem változtak.

Kivételes nagyságú bevétel, költség és ráfordítás, amelynek összege meghaladja az adott eredménykimutatás sor összegének 30%-át, de legalább az 50 millió Ft-ot

Kivételes előfordulású tételek összegétől függetlenül a következők: gazdasági társaság alapítása; jegyzett tőke emelése; részesedés szerzése; tértítés nélkül átvállalt kötelezettségek összege.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2018 és a 2019 évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

Tájékoztató rész:

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 65 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	365,087
Bérbírálatok	5,876
Személyi jellegű egyéb kifizetések	77,672
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	448 635

A dolgozók részére kifizetett munkabér 359,673 eFt volt, az ügyvezető munkabére 5,414 eFt.

Nincs olyan kapcsoló felekkel lebonyolított ügylet, amely ügylet lényeges és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.

Környezetvédelem

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jeleni környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

Nincs olyan kötelezettségünk, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

A vállalkozás határidőn túli, valamint kétes kinnlevősége: 0 eFt

Hátrasorolt kötelezettség: 0 eFt.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség: 0 eFt.

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése: 5,956 eFt.

A 2020.05.14 - n tartott taggyűlés határozatával elfogadta a 2019 évi adózott eredményt, továbbá döntött osztalék elhatározásáról is:

Jóváhagyott osztalék:	150.000 eFt.
Adózott eredmény:	201,025 eFt.



Könyvvizsgáló, Adó- és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zrt.
1027 Budapest, Fő utca 71. II/1. Postacím: 1255 Budapest, Pf. 99.
Fax: +36 1 212-8740 * Telefon +36 1 225-0142; 225-0144; 212-9085 * E-mail: exasse@exasse.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A DVM DESIGN Tervezői, Kivitelezői, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **DVM DESIGN Tervezői, Kivitelezői, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1052 Budapest, Türr István utca 8., cégjegyzékszám: 01-09-460650) – a továbbiakban Társaság - 2019. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 812.144 E Ft, az adózott eredmény 201.025 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban 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 egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk 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 vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. május 14.

.....
 Fiedler Gábor igazgató
 EX ASSE Zrt.
 1027 Budapest, Fő u. 71. II.1.
 MKVK nyilvánt.sz.: JT 000118

EX ASSE ZRT.

.....
 Bernáth János
 kamarai tag könyvvizsgáló
 MKVK tagsági szám: 001118

EX ASSE
 KÖNYVVIZSGÁLÓ Zrt.