

OTDK-dolgozat

2023

DEBRECENI EGYETEM
GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

A LEGFIATALABB SZIT MAGYARORSZÁGON
THE YOUNGEST REIT IN HUNGARY

Szták Emőke Mária

Konzulens: Dr. habil Orbán Ildikó

Kézirat lezárásának dátuma: 2022.10.24.

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	1
1. Témafelvetés	3
2. Szakirodalmi áttekintés	4
2.1. Az IFRS-ek bevezetésének története	4
2.2. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságok kialakulása	6
2.3. A hazai szabályozott ingatlanbefektetési társaságok törvényi háttere.....	8
2.4. A Budapesti Értéktőzsdéről röviden	11
3. Anyag és módszer	12
3.1. A választott módszertan bemutatása.....	12
3.2. IAS 1 A Pénzügyi kimutatások prezentálás.....	13
3.3. IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák.....	14
3.4. IAS 2 Készletek, IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések, IAS 38 Immateriális eszközök, és IAS 23 Hitelfelvételi költségek	15
3.5. IAS 40 Befektetési célú ingatlanok	16
3.6. IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások	17
4. Eredmények és azok értékelése.....	19
4.1. A SunDell Estate Nyrt., mint anyavállalat.....	19
4.2. A SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatása. 22	
4.3. A SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatása	27
4.4. A SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatása.....	32
4.5. SZIT körkép – a magyarországi SZIT-ek összehasonlítása.....	36
5. Következtetések és javaslatok.....	45
Összefoglalás.....	49
Szakirodalmi jegyzék	51

BEVEZETÉS

A magyar piacgazdaság a 2008-2009-es világválságot követően az egyik utat a megerősödés felé abban látta, ha nyugati példára megteremt egy jogszabályi környezetet az Amerikában és egyes európai országokban akkor már elterjedt szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (továbbiakban: SZIT) létrehozásához (Kecskés, 2019). A nyílt végű részvénytársaságok hazai bevezetésével külföldi befektetőket kívántak vonzani a magyar tőzsdére (Kurucz, 2011). 2011-ben, a 2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról hatályba lépésekor azonban olyan szigorú követelményeket szabtak meg, melyet egy ingatlanpiacon tevékenykedő vállalat sem mert és tudott még elvállalni. Közel 6 év, valamint többszöri törvénymódosítás kellett ahhoz, hogy létrejöjjön az első szabályozott ingatlanbefektetési előtársaság (továbbiakban: SZIE) (Dékán Tamásné Orbán et al., 2019), majd még további 1 év, hogy az első SZIT is.

A NAV (2021) legfrissebb nyilvántartása alapján jelenleg Magyarországon 4 SZIT státusszal rendelkező vállalat van bejegyezve, illetve ezen anyavállalatoknak összesen további 21 szabályozott ingatlanbefektetési projektársasága (továbbiakban: SZIP) van, mely vállalatok valamennyikét a 2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról (továbbiakban: SZIT törvény) szabályoz. 2020-ban lépett színre a „legfiatalabbik” közülük, a SunDell Estate Nyrt., mely társaságot azért is választottam a dolgozatomban „főszereplőjének”, mert igen kiemelkedőnek tartom, hogy nemcsak fiatalságában tűnik ki a többi SZIT közül, hanem abban is, hogy a tőzsdére lépéssel együtt nyerte el a státuszt. A Budapesti Értéktőzsdére (továbbiakban: BÉT) történő lépés volt a SunDell számára az utolsó követelmény, mellyel a SZIT törvénynek való megfelelése létrejött (VG, 2020). A 2000. évi C. törvény a számvitelről alapján a társaság konszolidált beszámolóját a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (angolul: International Financial Reporting Standards, továbbiakban: IFRS-ek) alapján készíti a többi szabályozott ingatlanbefektetési társasággal egyetemben, melyek mindegyikét vizsgálom dolgozatomban. Mivel mesterszakos tanulmányaim során az IFRS témaköre keltette fel leginkább érdeklődésemet, ezért választottam olyan társaságokat, melyek az éves jelentésüket ezen standardoknak megfelelően készítik.

A dolgozatomban az 1. Szakirodalmi áttekintés című fejezetben fejtem ki a gyűjtött források alapján elsőként a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok történelmi áttekintését, valamint azt, hogy hogyan kerültek bevezetésre a magyar gyakorlatba. Ezt követően egy képet szeretnék adni az olvasó számára a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról, melyek kialakulásáról ismertetek először egy nemzetközi kitekintéssel bemutatott összefoglalót, majd a hazai törvényi szabályozásukat mutatom be. A fejezet végén

pedig egy rövid összegzést fogalmazok meg a Budapesti Értéktőzsdéről, mint a SZIT-ek részvényeinek koncentrált piacáról. A dolgozatom leghangsúlyosabb elemeként a SunDell Estate Nyrt. konszolidált IFRS-ek szerinti éves pénzügyi kimutatásának részeit ismertetem részletesen, majd összehasonlítom azokkal a további SZIT státusszal rendelkező vállalatokkal, melyek hosszas tőzsdei működés után szerezték meg a pozíciót. Így végzem el teljes iparági összehasonlító elemzésemet. Mindezt az alkalmazott standardokra alapozva teszem meg a 4. Eredmények és azok értékelése című fejezetben, a kiemelt standardokat pedig a 3. Anyag és módszer című fejezetben mutatom be. Mivel így Magyarországon belül egy egész iparágat lefed a vizsgálat, ezért iparági összehasonlító elemzést végzek, melynek módszertanáról szintén a 3. fejezetben írok. Végül a 5. Következtetések és javaslatok című fejezetben vonom le a konklúziót arról, hogy a SunDell Estate Nyrt. IFRS-ek szerint készített konszolidált éves jelentése alapján „fiatalsága” ellenére képes-e a standardoknak megfelelően, hasonlóan valós és megbízható képet alkotni jelentésében a vállalatról, mint a többi hazai SZIT. Illetve, hogy vannak-e esetleg olyan tartalmi, formai elemek, melyeket akár relevánsabban alkalmaz a SunDell, mint „idősebb” társai. Szeretnék ezekkel együtt javaslatokat is megfogalmazni a fejezetben a standardoknak való pontosabb megfelelésre, illetve a bővülés, és az esetleges külföldi befektetők bevonására vonatkozóan.

1. TÉMAFELVETÉS

Kutatásomban a magyar SZIT-ek, azaz szabályozott ingatlanbefektetési társaságok teljes körét vizsgálom iparági összehasonlító elemzéssel. A dokumentumelemzés módszerét a vállalatok IFRS-ek szerinti konszolidált éves pénzügyi kimutatásai alapján alkalmazom. Arra keresem a választ, hogy a 2018-ban SZIT státuszt szerző három vállalkozás, azaz a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, a Finext Vagyonkezelő Nyrt., illetve a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. konszolidált éves jelentésében mennyire tér el a SunDell Estate Nyrt.-től, mint 2020-ban SZIT-té vált társaságtól. Az összehasonlítás alapja az, hogy míg a három előbbi társaság már hosszas, 10-20 éves tőzsdei működés után nyerte el a státuszt, addig a SunDell csak 2020-ban lépett a tőzsdére, mellyel egyidejűleg meg is kapta a SZIT pozíciót. Ezzel úgy gondolom kiemelkedett ekkor társai közül, így a fennálló helyzet a SZIT körkép mellett egy összehasonlító elemzésre is okot adott a szektoron belül.

A SZIT-té váláshoz Magyarországon (is) olyan speciális kritériumoknak való megfelelés szükséges, hogy még a mentességek hívogató hatása is csak négy anyavállalatot tudott bevonni az ingatlanpiacról. A társasági adó és a helyi iparűzési adó megfizetése alóli felmentést nemcsak az anyavállalat, hanem azok leányvállalatai, azaz a SZIP-ek (szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságok) is elnyerik a státusszal, viszont fontos, hogy nekik is meg kell felelniük a törvényi kritériumoknak (SZIT törvény, 2022).

Jelen gazdasági helyzetben, úgy gondolom, azon vállalatok vizsgálata, melyek potenciálisan külföldi befektetőket lehetnek képesek vonzani, gazdaságilag megalapozott. Lényeges feltárni a SZIT-ek üzleti működésében azokat a folyamatokat, eljárásokat, módszereket, melyek hátráltathatják a vállalati növekedést, és a részvényárfolyamok esetleges emelkedését. Dolgozatom céljaként én arra vonatkozóan szeretnék javaslatokat tenni, hogy a SunDell a GS Parktól, a Finext-től, illetve a BIF-től, azaz a már korábban szabályozott ingatlanbefektetési társasági státusszal rendelkező vállalkozásoktól miben tudna tanulni az IFRS-ek szerinti éves pénzügyi kimutatásának elkészítéséhez szükséges eljárások, módszerek tekintetében, mellyel a befektetői tájékoztatás pontosabb, hatékonyabb lehetne.

2. SZAKIRODALMI ÁTTEKINTÉS

Ebben a fejezetben ismertetem a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok rövid történetét, részeit, valamint azt, hogy hogyan kerültek bevezetésre a magyar gyakorlatba. Így a 2000. évi C. törvény a számvitelről azon fejezeteit is bemutatom, ahol az IFRS-ekkel kapcsolatban áll a jogszabály.

Az ezt követő részben is egy rövid történelmi áttekintést nyújtok, de már a dolgozatomban fő témaként választott vállalatokról, azaz a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról. Majd a SZIT-ek magyar törvényi szabályozásáról írok, melynek segítségével betekintést szeretnék nyújtani abba, hogy a státusz elnyerése miért jár extra teherrel, és hogy mindemellett miért éri meg mégis a választása.

Mivel a társaságok mindegyike tőzsdén jegyzett, ezért a fejezet végezetéül röviden kitérek a Budapesti Értéktőzsdére is.

2.1. AZ IFRS-EK BEVEZETÉSÉNEK TÖRTÉNETE

A dolgozatomban vizsgált társaságok egyöntetűen a 2000. évi C. törvény a számvitelről (2022) (továbbiakban: Számviteli törvény) alapján a konszolidált beszámolójukat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak megfelelően készítik. Az, hogy mely vállalatokra vonatkozik ez az előírás, egy körülbelül két évtizede tartó folyamat során alakult ki a ma érvényes szabályozásra.

A befektetői igények megnövekedésével párhuzamosan, és eredményeképpen tíz alapító ország szakmai szervezeteinek képviselői 1973-ban elkezdték megalkotni a Nemzetközi Számviteli Standardokat (IAS=International Accounting Standards). Elsőként sokan kétkedve fogadták nemzetközi szinten a számvitel erőltetett, mesterséges újraalkotását, azonban az IFRS-nek az egyes országokban történő első önkéntes alkalmazása a felmérések alapján sikeresnek bizonyult (Fekete et al., 2008). Az országok képviselőinek tanácsa, azaz IASC (International Accounting Standard Committee, később IASB=International Accounting Standards Board) arra kereste a megoldást, hogy a pénzügyi kimutatások globális szinten összehasonlíthatóvá, egységesebbé váljanak (Csebfalvi, 2012), ezért elsőként keretelvet készítettek, valamint a jelentésekre vonatkozó standardokat alkottak meg (Madarasiné-Bartha, 2016). A Keretelv (Framework) olyan elengedhetetlen része az IFRS-nek, melynek segítségével megalapozható az egységes beszámoló elkészítése. Nem kötelezően alkalmazandó előírásokat tartalmaz, de mégis segíti a beszámolóalkotót, a könyvvizsgálót, és a felhasználót az IFRS-ek szerinti éves jelentésben való eligazodásban (Van Greuning et al., 2011). A standardok olyan iránymutatásokat és úgynevezett legjobb gyakorlatokat tartalmaznak, melyek a beszámolók összeállítására és bemutatására vonatkoznak. Ezek mindegyike egy megjelölt témát dolgoz fel

és előírásokat tartalmaz a társaságok könyveiben történő rögzítésre, értékelésre és a pénzügyi kimutatásokban való megjelenítésre vonatkozóan (Horner, 2015). Az IAS-ekkel körülbelül párhuzamosan jött létre a US GAAP (Generally Accepted Accounting Principles of the United States), mely a beszámolás gyakorlatára adott irányelveket többnyire az amerikai kontinensen (Beke, 2016; Madarasiné-Bartha, 2016).

Az Európai Unióban is elkezdődött egy folyamat, melynek során felismerték, hogy a tagországok számviteli beszámolóit nem alkalmasak a nemzetközi befektetők számára igen lényeges összehasonlításra, illetve, hogy a nemzetek által szabályozott beszámolóképzés nem minden esetben a társaságok gazdasági helyzetéről alkotott valós összkép létrejöttére irányul (Horner, 2015). Többek között a felsorolt okok vezettek oda, hogy elkezdtek az akkor már egyre ismertebb IAS-ek felé húzni. Először irányelveket hoztak létre, majd 2002-ben a 1606/2002/EK rendeletben rögzítették, hogy 2005-től az Európai Unió bármely tőzsdéjén jegyzett társaságoknak kötelezően IFRS-ek szerinti konszolidált beszámolót kell készíteniük (Fekete et al., 2008; Siklósi-Veress, 2018; Vágner, 2021). Innentől kezdve már Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (IFRS=International Financial Reporting Standard) nevezték az új átdolgozott, unió által befogadott előírásokat (Beke, 2016; Madarasiné-Bartha, 2016). Ez természetesen már a magyar tőzsdén jegyzett vállalatokat is – nehezen – érintette a 2004-es Európai Unió csatlakozást következtében (Fekete et al., 2008). Az arról szóló döntést, hogy a tagországok mely társaságokra terjesszék ki kötelezően az IFRS-ek szerinti beszámolóképzést, illetve melyekre engedélyezzék lehetőségként azt, magukra a nemzetre bízták (Vágner, 2021). Az átállás következtében a tagországok a saját számviteli előírásaikat is elkezdtek közelíteni a nemzetközieshez (Madarasiné-Bartha, 2016). Csebfalvi (2012) alapján a valós üzleti stratégiai kialakítása a versenyképesség fenntartása érdekében elengedhetetlen azon társaságok számára, amelyek a nemzetközi szinterről is szeretnék befektetőket bevonni. Az üzleti stratégiát pedig egy olyan harmonizált, egységes rendszerrel kell alátámasztani, mint az IFRS.

Magyarországon 2015-től adtak arra lehetőséget, hogy dönthetnek úgy a nem tőzsdén jegyzett vállalkozások, hogy konszolidált beszámolójuk IFRS-ek szerint készítsék, de ekkor még egyedi beszámolóra ez nem vonatkozott (Madarasiné-Bartha, 2016). 2016-tól kezdve a 2000. évi C. törvény a számvitelről (2022) II. fejezetének 9/A. § alapján már az egyedi beszámolót is készítheti a vállalat IFRS-ek szerint, ha az anyatársasága a konszolidáltat úgy teszi közzé. Ezen felül még az (1) bekezdésben olvasottak alapján azok a cégek is dönthetnek így, akik könyvvizsgálatra kötelezettek. 2017-től a 2013/34/EU Irányelv alapján volt szükséges a magyar számviteli szabályozásba is beépíteni a következő előírást az IFRS szerinti egyedi beszámolóra vonatkozóan (Vágner, 2021). Ez alapján a Számviteli törvény (2022) 9/A. § (2)

bevezetése a kötelezettséget kodifikálja, mely az EU-s tőzsdén jegyzett vállalkozás egyedi beszámolójára vonatkozik (Siklósi–Veress, 2018). Ezzel az uniós jogharmonizációs kötelezettségét teljesítette hazánk is, mely a 2017-es induló üzleti évtől a felsorolt társaságokra vonatkozik (Parragh–Végh, 2018) és a mai napig így alkalmazandó. Mivel dolgozatomban vállalkozókat elemzek, ezért most csak a törvény ezen részére tértem ki, viszont fontos megjegyezni, hogy a hitelintézetekre, biztosítókra, pénzügyi intézményekre is döntési jog, valamint kötelezettség vonatkozik az IFRS-ek szerinti éves jelentéssel kapcsolatban (Harnos, 2017; Siklósi–Veress, 2018). A Számviteli törvény (2022) 10. §-ában olvashatjuk a konszolidált éves beszámoló elkészítése kapcsán érvényes előírásokat, melyben a már korábban említett, elsőként bevont társaságok, azaz a tőzsdén jegyzett anyavállalatok IFRS-ek szerinti összevont (konszolidált) éves jelentés készítésnek a kötelezettségét írja le.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok tartalmazzák az IAS-eket, azok értelmezését, azaz a SIC-eket, valamint az IFRS-eket, és az ahhoz kapcsolódó értelmezéseket is, azaz az IFRIC-eket. Ezeken felül egy mindezt átfogó, és megalapozó, nem kötelezően alkalmazandó, de mégis elengedhetetlen Keretelvet (Framework). Tehát maga az IFRS ennek az összességé, alkalmazásával általános célú kimutatások állíthatók össze (Madarasiné–Bartha, 2016). A 2000. évi C. törvény a számvitelről (2022) alapján mindenkor az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeletek formájában kihirdetett nemzetközi számviteli standardok az IFRS-ek.

2.2. A SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI TÁRSASÁGOK KIALAKULÁSA

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló általam felkeresett szakirodalmak közül többen is „érdekes ingatlanalapjellegű” befektetési formaként írják le azokat (Kecskés, 2019; Bujtár, 2021). Az angol Real Estate Investment Trust (magyarul: ingatlanbefektetési alap, továbbiakban: REIT), azaz ingatlanokba fektető fix portfóliójú alap története 1960-ba az Amerikai Egyesült Államokba nyúlik vissza. Ekkor egy olyan jogszabályt alkottak, mely lehetőséget adott a nagy vállalati, állami befektetők mellett a lakossági befektetőknek is részesülni az ingatlanpiac növekedéséből. Népszerűsége 1985 után emelkedett jelzálogpiaci problémák (Kecskés, 2019) és kedvező adómódosítások miatt (Mazurczak, 2011). Az USA-ban 1976-tól jöhettek létre szabályozott ingatlanbefektetési társaságok részvénytársasági formában társasági adófizetési kötelezettség nélkül. Ehhez néhány feltételnek meg kellett felelniük: a bevétel minimum 95%-át osztalékként kifizetik, az eszközök és bevételek legalább 75%-a ingatlanalapú részvény vagy maga az ingatlan, gyűjt legalább 100 részvényest, valamint az ingatlanportfóliójának maximum 30%-át értékesíthetik négy éven belül, azért, hogy ne rövid távú legyen a befektetés (Kecskés, 2019; Bujtár, 2021).

Az ingatlanalapú részvény jelentette a REIT-ek lényegét, és az volt az előnyük az értékpapíralapba történő befektetéssel szemben, hogy az ingatlanok üzemeltetője maga az ingatlanalap, így hozzáértőbb döntések születnek az ingatlanokkal kapcsolatos beruházásokról, bérbeadásokról, értékesítésekről (Kecskés, 2019). A REIT-ek társasági adófizetési kötelezettség alóli mentessége a kettős adóztatás elkerülésén alapszik. Az adó egyrészről a társaság bérleti díjainak bevételei után, másrészt a részvényesek bevétele után is kiszabásra kerülne, melynek gátat szab az előbbi alóli felmentés. Így áthárul az adófizetés a részvényesekre (Mazurczak, 2011).

Az USA-beli kialakulást követően, és a magyar bevezetés előtt Európában több országban is „megvetették lábukat” a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok. Az Egyesült Királyságban 2007 folyamán hozták létre a törvényt, mellyel megalkották a brit REIT szabályozást (Mazurczak, 2011). Elsőként a társaságnak a UK-ben kell székhellyel rendelkeznie, és nem működhet nyílt végű befektetési alapként. Ha a két alapfeltételnek megfelelnek, akkor jelentkezhetnek a vállalkozások a brit félszigeten SZIT-nek, majd még több követelménynek meg kell felelniük, hogy azzá is váljanak. A széles körű elterjedést bizonyítja az is, hogy Franciaországban 2003 óta működhetnek REIT-ek. Az alaptőke meghatározásánál nagyon különböző értékhatárokat szabtak meg az egyes európai országok: míg Olaszországban 40 millió EUR és Belgiumban 1,2 millió EUR, addig Hollandiában már 45 ezer EUR alaptőkével lehet egy részvénytársaság SZIT. A két utóbbi országban már több, mint 20 éve megszerezhetik a státuszt a vállalkozások (Dékán Tamásné Orbán et al, 2019). Igaz vannak eltérések az egy értékhatárok meghatározásánál, viszont az alapvető szabályozás egységes az egyes országokban: a REIT-ek csak ingatlanba fektethetnek (75-90% között mozog az értéke), az ingatlan működtetés legyen a főtevékenység, a bérleti díjakból és ingatlan értékesítésből származzon a jövedelem 80-90%-a, amelyet osztalékként ki kell fizetniük a tulajdonosoknak (Kurucz, 2011).

Mire Magyarországon törvény született a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról, már az Egyesült Államokban olyannyira megnövekedett a népszerűsége, hogy 2014-re 1,7 billió USD volt az összpiaci értéke a több, mint 450 ilyen típusú befektetési formának (Kecskés, 2019). A magyar törvényhozásnak a fő céljai között szerepelt a globális befektetők vonzása, és az, hogy a régióban elsőként amerikai mintára jöjjenek létre SZIT-ek (Kurucz, 2011). Bár hazánkban – 13 másik európai országgal együtt (Mazurczak, 2011) – 2011 folyamán már létrehozták a SZIT törvényt (Kurucz, 2011), azonban ekkor még egy társaság sem vállalkozott arra, hogy a szigorú követelményrendszert tudná teljesíteni (Kecskés, 2019). Főként a 10 milliárd forintos tőke meghatározása (Kurucz, 2011) és a tulajdonosi kör korlátozása vezetett

oda, hogy csak 2017-ben került nyilvántartásba az első magyar REIT (Kecskés, 2019). Az első hazai SZIT hatályba helyezése csak a SZIT törvény többszöri módosításával jöhetett létre (Parragh–Végh, 2018). Alapvetően a nemzetközi gyakorlatot helyezték át a magyar szabályozásba is, tehát a tőzsdei működés, a részvényesi struktúra meghatározott diverzifikációja, illetve a kötelező osztalékfizetés voltak a fő irányelvek (Bujtár, 2021), viszont részletesen a SZIT törvény mai előírásait a következő fejezetben szeretném ismertetni.

2.3. A HAZAI SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI TÁRSASÁGOK TÖRVÉNYI HÁTTERE

A dolgozatom fő témaként választott szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról Magyarországon 2011-ben született egy törvény. Az ebben foglalt követelményeknek, feltételeknek megfelelően válhat hazánkban egy társaság SZIT-té, valamint maradhat az, illetve – más törvényekkel kiegészülve – tartalmazza, hogy milyen jogok, felmentések vonatkoznak rájuk. A SZIT törvényen felül, az 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (2022) (továbbiakban: Tao törvény), illetve az 1990. évi C. törvény a helyi adókról (2022) (továbbiakban: Helyi adó törvény) egyes fejezeteiben a későbbiekben kifejtett további SZIT státuszhoz kapcsolódó mentességeket találjuk. A három felsorolt jogszabály SZIT státuszhoz kapcsoló részeit szeretném a következőkben részletesen kifejteni.

A 2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról (2022), röviden SZIT törvény 16 paragrafusában foglalkozik a megnevezett státuszú vállalkozásokkal. Annak ellenére, hogy a törvényt már 2011-ben megalkották, 2017-ig nem került nyilvántartásba egyetlen SZIT sem (Kiss–Dékán Tamásné Orbán, 2019). Ennek okai egyrészt a törvény túl szigorú szabályozásai voltak, melyeket ebben a 6 évben többszöri módosítással tettek enyhébbé, jobban igazítva a piaci igényekhez azt (Parragh–Végh, 2018; Dékán Tamásné Orbán et al., 2019), másrészt az évek során a befektetési környezet bizonytalansága az ingatlanpiacon volt (Mészáros, 2016).

A SZIT törvény (2022) 1. §-ban olvasottak alapján a törvény nem csak magukra a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra, hanem már annak az elővállalkozására (továbbiakban: SZIE), illetve a projektársaságaira (továbbiakban: SZIP) is kiterjed, mellyel egyébként a vizsgált cégek közül valamennyi rendelkezik. Fontos, hogy a SZIP csak olyan vállalkozás lehet, melyben a (elő)társaság 100%-os tulajdonnal rendelkezik, és annak sincsen másban részesedése a 2. § 2. pontja alapján. Ezen felül pedig az adott társaság csak meghatározott tevékenységi köröket láthat el, mely természetesen egyaránt vonatkozik a tulajdonosra, tehát magára a szabályozott ingatlanbefektetési anyavállalatra. Ezt a SZIT törvény (2022) 3. § (3) a) pontjában találjuk felsorolva.

A SZIT törvény (2022) 3. §-ban leírtak alapján lehet ma Magyarországon egy társaság SZIT, mely összefoglalva a következő feltételeket tartalmazza:

- csak nyilvánosan működő részvénytársasági formában tevékenykedhet, melyet a bejelentés után a nemzeti adóhatóság (NAV) nyilvántartásba helyez,
- meghatározott tevékenységet végezhet:
 - saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése,
 - ingatlankezelés, és építményüzemeltetés,
 - vagyonkezelés,
 - épületépítési projekt szervezése (Kiss–Dékán Tamásné Orbán, 2019),
- végelszámolás, csődeljárás, felszámolás alatt nem áll a bejelentéskor,
- más tevékenységet végző vállalkozásban egyáltalán nem, más SZIT-ben maximum 10%-os részesedése lehet,
- biztosítók, hitelintézetek a szavazati jogok legfeljebb 10%-ával rendelkezhetnek,
- minimum 5 milliárd forint induló tőke szükséges – mely egyenlő a jegyzett tőkének, a tőketartaléknak, és az eredménytartaléknak az összegével a 2. §. 1. pontja alapján –, ha konszolidál, akkor az összevont mérlegben is,
- osztalékelsőbbbségi joggal nem bocsáthat ki értékpapírt, valamint csak törzs-, elsőbbbségi, és dolgozói részvény kibocsátás történhet,
- feltételt szab a közkézhányadra vonatkozóan is,
- valamint természetesen köztartozásmentesnek kell lennie a társaságnak.

Fontos, hogy a nyilvántartásba vétel napjától mind a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást, mind magát a társaságot a jogok megilletik és a kötelezettségek terhelik a 4. § (1) bekezdése alapján. Valamint ugyanezen paragrafusban található az a kikötés is, hogy az elővállalkozásnak a hatályba helyezést követő üzleti év utolsó napjáig kell megfelelnie a SZIT-té alakulás feltételeinek, majd azt 15 napon belül jelentenie kell. A törvény azt is felsorolja, hogy mely esetekben törlik a társaságot a nyilvántartásból (SZIT törvény, 2022).

A SZIT törvény (2022) 8. §-ában találjuk a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok eszközportfóliójára vonatkozó szabályozást. Csak a megadott tevékenység végzéséhez szükséges eszközöket, látra szóló és lekötött bankbetéteket, valamint értékpapírokat, projektársaságaiban való részesedést, és származtatott ügyleteket – melyek ingatlanügyek árfolyamkockázatához, hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázataihoz kapcsolódnak – tartalmazhat. Ezen felül az is kikötés, hogy a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó eszköz beszerzéséhez a felügyelőbizottság előzetes hozzájárulása elengedhetetlen. Szabály még, hogy a számviteli törvény szerinti mérlegfőösszeg legalább 70%-ának ingatlanportfóliónak kell

lennie, illetve egy ingatlan értéke nem haladhatja meg a mérlegfőösszeg 30%-át. Az utóbbi küszöb vonatkozik a más SZIT-ben való részesedés értékére is, illetve mindegyik a konszolidált beszámolóra, annak mérlegfőösszegére is. A forrásokon belül az idegen tőkére is feltételt szab a törvény, mely szerint azok összege nem haladhatja meg az összes ingatlan és beruházás értékének 65%-át. Azt is tisztázza, hogy az ingatlanok értéke alatt az IFRS-ek szerinti valós értéket értik.

A 10. és a 11. § foglalkozik ezt követően az említett ingatlanértékeléssel. Meghatározzák, hogy az IFRS-ek szerint készített beszámolóban az átértékelési, illetve valósérték-modellt kell alkalmazniuk rájuk, illetve, hogy a piaci érték meghatározást legalább negyedévente el kell végezni. A számítás három módszer szerint történhet: piaci összehasonlításon, hozamszámításon, és újraelőállítási költségen alapuló eljárással. A választást részletesen meg kell indokolnia a társaságnak (SZIT törvény, 2022).

Az eddigiekben kifejtett SZIT törvény kapcsán láthattuk, hogy főképpen a társaságok kötelezettségeit sorolja fel, viszont jár a státusz olyan jogokkal is, amiért megéri ezt a formát választani. Egyrészről a Tao törvény (2022) írja le a 15. §-ában, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnak, társaságnak, és projektársaságnak ugyan meg kell állapítani az adóalapján, viszont a társasági adófizetési kötelezettség alól felmentést kapnak (Borók, 2020). Az adóalap megállapításnál a Tao törvény (2022) 17. § (5) bekezdése alapján a veszteségelhatárolást nem alkalmazhatja. A jogot azzal a kivétellel kapják meg a társaságok, hogy a kapcsolt felek közötti ügylet esetében, ha magasabb ellenértéket használnak, mint a piaci ár, akkor a különbözet után meg kell fizetniük az társasági adót. Valamint egy másik specifikus esetben, mely az építési projektszervezéssel foglalkozó társaságban lévő 10%-ot meghaladó részesedésre vonatkozik. Szigorítást is megfogalmaztak a törvényben miszerint, ha az elővállalkozás vagy SZIP nem felel meg időben a nyilvántartásba vételi követelményeknek, illetve megszűnik ilyen státusszal működni, duplán kell megfizetniük a társasági adót visszamenőlegesen is (Borók, 2020).

A másik olyan felmentés, amely miatt már megértjük, hogy miért vállalják a viszonylag sok kötelezettségnek való megfelelést a SZIT-ek, a 1990. évi C. törvény a helyi adókról (2022), azaz a Helyi adó törvényben olvasható. A 39/E. §-ában leírtak szerint a helyi iparüzési adó alól mentességben részesül mind a SZIT, mind annak elővállalkozása, és SZIP-jei (Békés–Halász, 2021). Hasonlóan a Tao törvényhez, a Helyi adó törvény alapján is kétszeres adófizetési kötelezettség terheli a SZIE-t visszamenőlegesen, ha törlik még a követelményeknek való megfelelés előtt, vagy ha annak projektársasága megszűnik, illetve a tulajdoni részt részben vagy egészben értékesítik.

2.4. A BUDAPESTI ÉRTÉKTŐZSDÉRŐL RÖVIDEN

Mivel a vizsgált vállalatok mindegyike – a jogszabálynak megfelelően – tőzsdén jegyzett, ezért szeretnék kitérni dolgozatom ezen részében a Budapesti Értéktőzsdére is. Alapvetően Magyarországon tőzsdei tevékenységet csak a tőzsde végezhet, mely konkrétan a BÉT hazánkban. A tőzsde maga egy piac, ahol koncentráltan, szervezeten és szabályozottan kereskednek értékpapírokkal (Kecskés, 2019). A 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (2022) (Tőkepiaci törvény) II. fejezete 5. § (1) 122. pontja alapján a tőzsde koncentrálna a tőzsdei termékek keresletét és kínálatát, mellyel elősegíti az árfolyam-alakulást. Hatékony tőkeáramlást, tőkeértékelést, árfolyam- és egyéb kockázatmegosztást biztosít. Az 1864-ben alakult Budapesti Áru és Értéktőzsde a mai BÉT elődje, mely 80 éven keresztül volt Európa egyik vezető tőzsdéje, persze azzal együtt, hogy míg a két világháború között gazdasági szerepe kiemelkedő volt, addig az 1929-es válság erősen érezte hatását ezen a téren is. 1948-ban a hazai államosítás következtében feloszlott, majd csak – a rendszerváltás mérföldköveként – 1990. június 21-én nyitott újra ki a mai BÉT a részvénytársaságok számára. Ekkoriban a régióban először történtek itt állami vállalatok tőzsdei bevezetése. 2015-től a BÉT többségi tulajdonosa a Magyar Nemzeti Bank, melynek keretében előtérbe kerültek a tőkepiaci fejlesztések (Parragh–Végh, 2018).

3. ANYAG ÉS MÓDSZER

Ebben a fejezetemben mutatom be az alkalmazott módszertant, tehát, hogy milyen kutatási, elemzési módszereket alkalmaztam, majd, a vizsgálat során mely IFRS standardok adják az alapot ehhez. A standardokat, azért fejtem ki, mert a dolgozatom 4. Eredmények és azok értékelése részében láthatóan a SZIT-ek ezeket alkalmazták az IFRS-ek szerinti éves pénzügyi kimutatásaikban. A standardokra alapozva készítik el a társaságok az éves jelentéseiket, értékelik eszközeiket, mutatják be a pénzügyi kimutatásaikat. Egy részüket azért tartom fontosnak kiemelni, mert alkalmazása a SZIT státusz megszerzésének feltétele, és elengedhetetlen a további működés szempontjából. A SZIT-ek bemutatása a 4. fejezetben lesz olvasható, mivel az elemzésem alapjául szolgáló konszolidált beszámolóknak leírt cégbemutató alapján kerül sor erre, és esetemben hozzátartozik az összehasonlító vizsgálathoz.

3.1. A VÁLASZTOTT MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA

A dolgozatom elkészítése során az adatgyűjtést szekunder kutatási módszer segítségével végeztem, azaz a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok közzétételi kötelezettségüknek megfelelően elérhető IFRS-ek szerinti konszolidált éves pénzügyi kimutatásaikat gyűjtöttem össze. Ezek belső adatok, melyeket a mindennapi munkavégzés során kerülnek rögzítésre (Lampek–Horváthné Kívés, 2015), és esetemben igen részletes adathalmaz állt ezáltal rendelkezésemre. Az éves pénzügyi jelentéseket a dokumentumelemzés módszerével vizsgáltam, melynek során már egy előre meghatározott szempontrendszer alapján kerül elvégzésre a kutatás, majd történik meg a következtetések levonása (Lampek–Horváthné Kívés, 2015). Így a dolgozatomban főként a SZIT törvényt, illetve a következő fejezetekben bemutatott IFRS standardokat vettem alapul.

A dolgozatomban érintett törvényeket (2.3. fejezet) a jogszabályértelmezés módszerével elemeztem. Mivel a magyar szabályozott ingatlanbefektetési társaságok mindegyikére kitérek a 4. Eredmények és azok értékelése című fejezetben, ezért megállapítható, hogy iparági összehasonlító elemzést végzek a dokumentumelemzés, illetve jogszabályértelmezés technikáját alapul véve. Az iparági elemzés során alapvetően a határok kijelölése bonyolult folyamat (Balaton–Tari, 2016), viszont esetemben a magyar SZIT-ek szűk köre, és a meghatározott követelményeknek való megfelelés jól körülhatárolta. Fontos megjegyezni, hogy azon felül, hogy a SZIT-ekre vonatkozik az elemzés, ebbe beletartoznak az anyavállalatok leányvállalatai, tehát a SZIP-ek is, mivel konszolidált éves jelentéseket vizsgálók és azt a SZIP-eket bevonva készítik el mindannyian.

3.2. IAS 1 A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK PREZENTÁLÁS

A standard alapelveket határoz meg annak érdekében, hogy a pénzügyi kimutatások összehasonlíthatóak, legyenek mind az adott társaság üzleti évei között, mind más társaságokkal szemben, valamint a valós és megbízható képet mutassa a társaságról. Az általános célú jelentésekre vonatkozó előírásokat tartalmaz, mely egyaránt vonatkozik a konszolidált és az egyedi pénzügyi kimutatásokra is (Van Greuning et al., 2011), csak a nonprofit szervezetekre nem. Dolgozatomban azért tartom fontosnak az IAS 1 standard megjelenésének vizsgálatát, mivel a SZIT-ek mindegyike konszolidált éves jelentést készít, és a – 3.6. fejezetben bemutatni kívánt – IFRS 10 Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása standarddal együtt tartalmazzák az IFRS-ek szerinti konszolidált beszámolókészítés, - megjelenítés követelményeit.

Az IAS 1 előírja a pénzügyi kimutatások négy részét: pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatást, a teljes átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatást, a saját tőke változásainak kimutatását, valamint a megjegyzéseket (angolul: notes) (Fenyves et al., 2017), és a tartalmukra vonatkozóan minimális követelményeket határoz meg (Van Greuning et al., 2011). Fontos, hogy az IAS 1 által megadott minimális sorok elnevezései alkalmazhatóak szó szerint is, de a társaságok úgy is dönthetnek, hogy azonos értelmű, de más kifejezésekkel kívánják felvenni az elemeket a pénzügyi kimutatásaikban. Alapfogalmakat határoz meg, melyek a standard egészére, és a többi standardra is alkalmazandó, ahol előfordul az adott kifejezés (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

A pénzügyi kimutatások kötelező tartalmi elemei közül a saját tőke változás kimutatása információkat nyújt a nettó vagyon változásáról. A társaságoknak be kell mutatniuk legalább a teljes átfogó eredményben bekövetkezett változást bontva a nettó eredményre és az egyéb átfogó jövedelemre, a saját tőke minden elemének a nyitó és a záró értékét, valamint, ha a IAS 8 standard (3.3. fejezet) alapján módosításokat hajtottak végre, melyek érintették a saját tőke elemeit, akkor azt is (Van Greuning et al., 2011).

A dolgozatomban bemutatott társaságok éves jelentéseinek bemutatásánál az átfogó eredménykimutatásra is szeretnék kitérni részletesen, ezért az IAS 1 standard alapján szeretném ismertetni ennek részeit, fogalmát. A teljes átfogó jövedelem: az időszak alatti ügyletek, gazdasági események hatása a saját tőke változására, a tulajdonosokkal folytatott ügyletek miatti változások kivételével. Magában foglalja az eredményt és az egyéb átfogó jövedelmet is, melyeket egyben és két elkülönült kimutatásban is prezentálhatnak. Az eredmény azokat a bevételeket és ráfordításokat tartalmazza, amelyek nem az egyéb átfogó jövedelem részei, az egyéb átfogó jövedelem pedig olyan bevételi és ráfordítási tételek, amelyek az eredményben

nem lehetnek kimutatva. Az átfogó eredménykimutatást elkészíthetik a költségek jellege (költségnem) szerinti eljárással, valamint funkcionális csoportosítással (értékesítési költség módszer). Az IAS 1 alapján az utóbbi érdemlegesebb információkat nyújthat a felhasználónak, de hátránya, hogy önkényes lehet, és a költségnemenkénti bontást is be kell mutatni mellette, így a választása előtt lényeges a mérlegelés. Ez persze függ az iparágtól, múltbéli gyakorlattól, illetve a társaság jellegétől (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022). A magyar gyakorlattal szemben, nincs annál több elvárás a mutatószámok megjelenítésére vonatkozóan, mint, hogy az átfogó eredménykimutatás végén és a Notesban fel kell tüntetni az alap és hígított EPS (angolul: earnings per share, magyarul: egy részvényre jutó nyereség) mutatót (Fenvyes et al., 2017).

3.3. IAS 8 SZÁMVITELI POLITIKA, A SZÁMVITELI BECSLÉSEK VÁLTOZÁSAI ÉS HIBÁK

Alapvetően az IAS 8 standard célja is – az IAS 1-hez hasonlóan – a pénzügyi kimutatások összehasonlíthatóságának, valóságának, megbízhatóságának a biztosítása, azonban azzal együtt, hogy a számviteli politika kiválasztásához és megváltoztatásához kritériumok fogalmaz meg. Fontos még, hogy a standard a számviteli politikában, illetve számviteli becslésekben történő változásokhoz, hibák javításához is ad útmutatást, számviteli eljárást, közzétételi kötelezettséget fogalmaz meg (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022). Főként a számviteli politika változások és a korábbi időszakok hibáinak javításának témakörét szeretném feldolgozni az IAS 8 standard alapján, mivel a vizsgált társaságnál ez fordult elő az elemzett üzleti évek folyamán.

A korábbi időszaki hibák a standard szerint olyan kihagyások vagy téves bemutatások lehetnek, amelyek a korábbi időszak(ok) folyamán fel nem használt vagy helytelenül alkalmazott információkból származtak. A hibák feltárása után visszamenőleges újramegállapítást végeznek el a vállalatok. Ekkor úgy javítanak mind a megjelenítésre, értékelésre, közzétételre vonatkozóan, mintha ezek a hibák korábban nem lettek volna elvétve, és a bemutatásuk a tárgyévi jelentés összehasonlító adatainál történik. Hogyha a hibák javításának hatása érinti az adót, akkor azt az IAS 12 Nyeréségadók standard alapján kellene elszámolnia a társaságnak (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

A számviteli politikai változásokat két esetben kell bevezetniük a társaságoknak: ha azt valamely standard előírja, vagy ha így megbízhatóbb és relevánsabb lesz a vállalkozás pénzügyi kimutatása (Van Greuning et al., 2011). Ha a számviteli politikában változásokat eszközölnek, akkor visszamenőleges alkalmazást kell végrehajtaniuk, mely során az új számviteli politikai ügyletet, egyéb eseményt, feltételt úgy építik be a korábbi kimutatásaikba, mintha már akkor is a jelenlegi előírás állt volna fenn (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

3.4. IAS 2 KÉSZLETEK, IAS 16 INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK, IAS 38 IMMATERIÁLIS ESZKÖZÖK, ÉS IAS 23 HITELFELVÉTELI KÖLTSÉGEK

A készletek, az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök is a pénzügyi helyzet kimutatásának eszközoldalán helyet foglaló vagyonelemek. Értékelésüket tekintve az IAS 2, az IAS 16, és az IAS 38 nyújt megegyező, de eltérő módszertant is. Közülük kerülhetnek kiválasztásra az eszközkategóriák, melyeknél az IAS 23 standard alapján a hitelfelvételi költségek aktiválhatók. Dolgozatomban a standardok mindegyike megjelenik a SZIT-ekre vonatkozóan, ezért tartom fontosnak a rövid ismertetésüket.

Az IAS 2 standard elsősorban a készletek értékelését, számviteli kezelését mutatja be, mely mind a vagyonelemként történő kezelésről, mind a bevétel elszámolásáról képet ad. A készletek bekerülési értékét a beszerzési, átalakítási költségek, valamint azok a ráfordítások adják, amelyek a végső helyükre szállításához, jelenlegi állapotukba hozásához járultak hozzá (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

A bekerülési értéken történő elszámolás nem csak a készleteknél, hanem az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint immateriális eszközök esetén is felmerül a dolgozatomban vizsgált társaságoknál. Az IAS 16 standard foglalkozik az ingatlanok, gépek és berendezések számviteli kezelésével, annak bemutatásával, megjelenítésével, az IAS 38 pedig az immateriális eszközökkel kapcsolatosan ír elő kritériumokat a megjelenítésre, értékelésre vonatkozóan. Mindkét vagyonelem csoportnál a bekerülésiérték-modell alkalmazása azonosan van meghatározva a két standardban (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

Megjelenítéskor a bekerülési érték egyenlő a vételárral, beleértve az import vámokat, és vissza nem igényelhető adót, levonva az esetleges engedményeket, illetve a közvetlenül az eszközhöz hozzárendelhető költségekkel, melyek a vezetők szándékának szükséges helyre és állapotba hozatalához kellettek. Ezen felül még az IAS 16 standard hatálya alá tartozó eszközök bekerülési értékének összetevője az úgynevezett ARO (angolul: asset retirement obligation), mely olyan becsült költségeket fed le, amelyek majd az adott eszköz leszereléséhez, elszállításához, és a helyszín helyreállításához fognak kapcsolódni a használati idő végén (Van Greuning et al., 2011).

A megjelenítés után az bekerülési-érték modell alapján értékelve értékcsökkenést kell, valamint értékvesztést lehet elszámolni, majd az ezekkel csökkentett értéken kell nyilvántartani az ingatlanokat, gépeket és berendezéseket, és a IAS 38 alapján az immateriális eszközöket is. Ezen felül még átértékelési modell szerint is lehet értékelni az IAS 16 és az IAS 38 értelmében az eszközkategóriákat (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

Az IAS 23 standard első pontjában egy alapelvet határoz meg, miszerint a minősített eszköz vásárlásához, létesítéséhez felvett hitelekhez kapcsolódó költségeket aktiválni kell az adott eszköz bekerülési értékének részeként, az egyéb hitelfelvételi költségek pedig ráfordításként elszámolandók. A standard alapján a hitelfelvételi költség a pénzeszköz kölcsönbevételéből eredő kamat- és egyéb költségek. Ha egy eszköznek a használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozása indokoltan és feltétlenül jelentős időt vesz igénybe, akkor a standard vonatkozik rá, mivel minősített eszköznek kell tekinteni. Ilyenek lehetnek a készletek, illetve befektetési célú ingatlanok, mint ahogyan a dolgozatomban vizsgált társaságoknál is megfigyelhető. A jelentős időtartamot a vállalkozás maga határozza meg, de a döntést közzé kell tenniük az éves jelentésükben. Fontos, hogy csak azoknak a hiteleknek a költségei aktiválhatók, melyek közvetlenül kapcsolódnak az eszköz finanszírozásához. Az eszközfinanszírozási hiteleknel könnyű megállapítani a közvetlen kapcsolódást, viszont az általános célú hiteleknel már nem egyértelmű. Erre a társaságok egy aktiválási rátát használnak, melynél az adott eszközzel kapcsolatos kiadásokat vizsgálják meg (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

3.5. IAS 40 BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK

Az IAS 40 szerint értékelik, kezelik, mutatják be az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő társaságok a befektetési célú ingatlanjaikat (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022). A dolgozatomban vizsgált társaságok mindegyike – szabályozott ingatlanbefektetési társaságok lévén – számos nagy értékű ingatlannal rendelkezik, melyeket nagy arányban befektetési célú ingatlanokként tart nyilván, ezért szeretném az IAS 40 standardot összefoglalva bemutatni.

A befektetési célú ingatlanok közé akkor sorolunk egy földterületet, épületet, épületrészt, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartunk. A standard szembe állítja a saját használatú ingatlanokkal, melyeket a társaságok az áruk vagy előállításának, vagy nyújtásának helyeként, illetve igazgatási célokra tartanak fenn, és az IAS 16 Ingatlanok, gépek, berendezések standard hatálya alá tartoznak. Fontos meglátni, hogy a kétféle ingatlan egymástól külön, függetlenül generál cash flow-kat, míg a befektetési célú ingatlan maga termeli például a bérbeadásból származó bérleti díjak kapcsán, addig a saját használatúnál nem tulajdonítható magához az ingatlanhoz a kapcsolódó pénzáram. Az ingatlanokat még besorolhatja a vállalat – adott esetben egy SZIT is – a készletek közé is, akkor, ha azt a szokásos üzletmenete keretében eladásra szánja, vagy a későbbi értékesítés szándékában az építés vagy fejlesztés folyamatában van. Ekkor az ingatlan az IAS 2 Készletek standard hatálya alá tartozik. Ha egy ingatlanon belül megoszlának a társaság használati céljai, akkor az elkülönült részeket, elkülönítetten is kell nyilvántartani, viszont, ha külön-külön nem lennének értékesíthetők, akkor

befektetési célú ingatlanként csak akkor kezelhető, ha a saját használatú rész jelentéktelen (Harnos, 2017).

Az IAS 40 standard alapján megjeleníteni befektetési célú ingatlant csak akkor kell, ha abból várhatóan hasznok fognak befolyni, illetve bekerülési értéke megbízhatóan mérhető. A standard hatálya alá tartozó vagyonelemet bekerülési értéken a kezdeti megjelenítéskor tartja nyilván a vállalat, mely az érte kifizetett ellenértékkel és a hozzá közvetlenül rendelhető ráfordítások értékével egyezik meg. A megjelenítés után az eszközt számviteli politikai döntés alapján valósérték-modell vagy bekerülésiérték-modell alapján kell kimutatni (Harnos, 2017). Az 2.3. fejezetben ismertetett SZIT törvény (2022) alapján a SZIT-ek befektetési célú ingatlanjaikat kötelesek valósérték-modell alapján értékelni, így most én is erre szeretném a hangsúlyt fektetni. A valós érték a szabályos ügylet keretében a piaci szereplők között kialakult ár, melyet egy eszköz értékesítésekor vagy kötelezettség átruházásakor kapnának. A befektetési célú ingatlan valós értékének változásából eredő nyereséget vagy veszteséget, az eredmény terhére kell elszámolni, amikor az keletkezett. Az IAS 40 arra nem ad útmutatást, hogy a társaság külön sorban, vagy egy másik ráfordítás vagy bevétel részeként, illetve, hogy nettósítva mutassa-e be az átfogó eredménykimutatásában az értékelés hatását, így ez vezetői döntés függvénye lehet (Harnos, 2017).

Ha a befektetési célú ingatlanok valós értéken kerülnek nyilvántartásra, és átsorolásra kerül sor a saját használatú ingatlanok vagy készletek közé, akkor szükséges előbb elvégezni a valós érték meghatározást, elszámolni az ebből származó nyereséget vagy veszteséget az eredmény terhére, majd az átsorolást csak ezek után történhet meg (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

3.6. IFRS 10 KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Az eddigiekben ismertetett standardok mindegyike IAS volt, mely elnevezés a 2001 előtt létrehozott standardok jelzik, ezt követően az IASB IFRS-eket készített (Lukács, 2017). A dolgozatomban vizsgált vállalatok közül valamennyi konszolidált IFRS-ek szerinti pénzügyi kimutatást készít, melynek prezentálását, elkészítésének elveit 2011-től az IFRS 10 standard határozza meg, melyet korábban az IAS 27 Konszolidált és egyedi pénzügyi kimutatások standard írt elő (Rühl, 2011; Gornik-Tomaszewski–Larson, 2014). Ahogyan a SZIT-ek mindegyike, a társaságok, ha egy vagy több másik gazdálkodó egység felett kontrollt gyakorolnak, akkor egy vagy több másik vállalattal csoportot alkotnak, és a standard hatálya alá tartoznak. Aki kezében az ellenőrzés van, az az anyavállalat, aki felett pedig gyakorolja, az a leányvállalat, tehát a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján nem a tulajdoni hányad mértéke számít elsősorban az egymás közötti vállalati kapcsolati rendszerek

meghatározásakor (Seifert–Lindberg, 2012). Mindig az anyavállalat készíti a konszolidált pénzügyi kimutatást, viszont úgy, hogy bevonja leányvállalatát/leányvállalatait. Az elsődleges a kontroll gyakorlásának megállapítása, mely az IFRS 10 alapján akkor valósul meg, ha olyan hatalma van az anyatársaságnak a másik gazdálkodó fölött, mellyel annak hozamait képes befolyásolni, és érdekében is áll ezt megtenni, mivel jogokkal rendelkezik fölötté vagy ki van téve a hozamoknak (Rühl, 2011).

Az anyavállalat rendelkezhet nem ellenőrző részesedésekkel is ott, ahol az ellenőrzés gyakorlása nem jön létre. Ezeket a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában a saját tőkén belül az anyavállalat tulajdonosainak tőkéjétől elkülönítve köteles bemutatni, valamint a csoportnak az átfogó eredménykimutatásban legalább a teljes átfogó jövedelmet meg kell osztania az anyavállalat tulajdonosaira jutó és a nem ellenőrző részesedésekre jutó részre. Ha az előbbieken alapján megállapították az ellenőrzés gyakorlásának létrejöttét, akkor az anya és a leány(ok) együtt kötelesek egységes számviteli politikát létrehozni és alkalmazni, hogy a hasonló ügyleteket, ugyanolyan eseményeket egységesen kezeljék (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

A konszolidált pénzügyi kimutatások tehát a csoport közös éves jelentése, melyben az anya- és leánytársaságok eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit, ráfordításait, cash flow-it nem elkülönülten, hanem egy egységként mutatják be. Az IFRS 10 alapján elkészítésekor úgynevezett konszolidációs eljárásokat kell végrehajtaniuk, melynek során:

- összevonják a csoport tagjainak egyedi pénzügyi kimutatásában szereplő eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, valamint átfogó eredménykimutatásának bevételeit és ráfordításait,
- kiszűrik a leánytársaságban való befektetés könyv szerinti értékét, mely az anya könyveiben szerepel, és az anyavállalat részesedését, mely a leány saját tőkéjében található,
- majd eliminálják a csoporton belül az egymás közötti ügyletekkel kapcsolatos vagyonelemeket, bevételeket, ráfordításokat (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

Fontos, hogy ha a tárgyév során vonta be leányvállalatként az anya a társaságot, akkor annak bevételeit és ráfordításait csak az ellenőrzés megszerzésének időpontjától kezdve veheti fel a csoport a konszolidált kimutatásába (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

4. EREDMÉNYEK ÉS AZOK ÉRTÉKELÉSE

Ebben a fejezetben szeretném elsőként részletes bemutatni a dolgozatom „főszereplőjének” választott SunDell Estate Nyrt.-t, mint anyavállalatot a 2020. valamint 2021. üzleti éveiről készült konszolidált éves jelentése alapján. Elemzem a SunDell pénzügyi helyzet kimutatásainak tartalmát, a SZIT státusszal járó jogok érvényesülését és kötelezettségek teljesülését, valamint azt, hogy a 3. Anyag és módszer című fejezetben kifejtett standardoknak a beszámolóban lévő adatok, magyarázatok megfelelnek-e, illetve, ha igen hogyan.

A fejezet második részében egyfajta iparági összehasonlítás céljából összehasonlítom a SunDell-t a Magyarországon működő többi szabályozott ingatlanbefektetési társasággal, melyek mindegyike már több évvel korábban megkapta a státuszt. Főként az eltérésekre helyezném a hangsúlyt, utalva arra, hogy melyek azok a területek, amelyekben a „legfiatalabb” magyar SZIT alul- vagy felülteljesít, illetve egyszerűen csak más módszert választott, mint „idősebb” társai.

4.1. A SUNDELL ESTATE NYRT., MINT ANYAVÁLLALAT

A SunDell Estate Nyrt. a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett szabályozott ingatlanbefektetési társaság, melyet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2020.07.31-én vett hatályba e minősítésben. Így az IFRS-ek szerinti konszolidált beszámolóját elsőként a 2020-as teljes üzleti évre készítette el, mely január 1-jétől december 31-ig tart. Az első olyan vállalkozás jött létre ekkor Magyarországon, mely a tőzsdére lépéssel együtt vált szabályozott ingatlanbefektetési társasággá, így keltette fel az érdeklődésemet is. Korábban Magyarországon három ilyen minősítésű cég létezett, azonban azok már több éves tőzsdei működés után váltak SZIT-té (VG, 2020).

Az anyavállalat fő tevékenysége alapján építési beruházások megvalósításával, lakóépületek építtetésével, illetve értékesítésével, bérbeadásával foglalkozik. A hazai vállalat Budapest közigazgatási területén belül végzi az említett tevékenységeket, annak is főként a kertvárosi részein. A beszámolójában leírtak alapján a SZIT a beépítetlen telkek megvásárlását követően a későbbi eladás, valamint bérbeadás érdekében végzett beruházásokat, ingatlanok építésére vonatkozó projekteket hajt végre. Ezek lakásokra, irodákra, üzletekre, egyéb helyiségre vonatkoznak. A társaság jelentésében arra is kitér, hogy a felépített lakóházakban lévő lakásokat általában már a műszaki átadást megelőzően értékesíti, így magára vállalja annak kockázatát, hogy ha nem épül meg a meghatározott időpontra, akkor kötbért kell fizetnie (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A társaság beszámolójában konkrétumokat is megemlít, miszerint az anyavállalat végrehajtott még 2019-ben leányvállalatainak történő értékesítést is abból a célból, hogy ők az

ott lévő ingatlanokat bérbeadhassák, mely a Paskal Garden elnevezésű lakóparkban lévő lakások egy részére vonatkozott. Azonban az ingatlanok 2021-ben visszakerültek az anyavállalat tulajdonába, mely számviteli szempontból a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé történő átsorolást jelentette külső partnereknek történő értékesítés céljával. A vezetői döntés mögött a lakáseladás ÁFÁ-jának 27%-ról 5%-ra történő csökkentése állt. A beszámolóban részletezik még az elkészült vagy folyamatban lévő projekteket, melyek főként a befektetési célú ingatlanok között jelennek meg a csoport konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában. Ilyen például a lakóparkok, telkek, hotelek adásvétele, meglévő vagy jövőben esedékes beruházások, bérbeadások végrehajtása, továbbá tevékenységdiverzifikációs céllal hotel üzemeltetés is (SunDell Estate Nyrt., 2021, 2022).

A SunDell Estate Nyrt. bevonva a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságait, mint leányvállalatait végzi a konszolidálást. Ezekben 100%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, és 2020-ról 2021-re három új SZIP bevonásával kilencre bővült a számuk:

- Alhambra 36 Invest Kft.
- Bryce 42 Invest Kft.
- Catanum Invest Kft.
- Dessewffy Investment Kft.
- Dorozsmai Ingatlan Kft.
- Filemon Invest Kft.
- Pasadena 53 Invest Kft.
- Sedona 38 Invest Kft.
- Sevilla 47 Invest Kft (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Az imént felsoroltakból két leányvállalatot (Catanum Invest Kft., Filemon Invest Kft.) a SunDell alapította 2021-ben saját tulajdonú ingatlanok építtetése és értékesítése főtevékenységgel, a harmadik 2021-ben felvásárolt SZIP pedig a Dorozsmai Ingatlan Kft. volt. A többi konszolidálásba bevont vállalat főképpen ingatlanbérbeadással foglalkozik. A leányvállalataival szemben a kontrollt a SunDell Estate Nyrt. gyakorolja, és a velük szembeni egyenlegeket szűrik. Mivel mind a kilenc társaságban az anya 100%-os tulajdonnal rendelkezik, így nincs nem kontrolláló érdekeltség (angolul: non-controlling interest, továbbiakban: NCI) és bemutatása sem releváns a vállalatcsoporton belül (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A társaság üzleti éve a naptári évvel megegyező: január 1-től december 31-ig tart, a beszámoló adatait ezer forintba kerekítve mutatják be. A vállalkozás folytatásának elvét, a bekerülési értéken való értékelés elvét veszik figyelembe elsősorban, kivéve a befektetési célú

ingatlanoknál, melyeket valós értéken értékelnek. Ezt a későbbiekben, a 4.2. fejezetben szeretném bővebben bemutatni (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A SunDell Estate Nyrt. (2022) konszolidált éves jelentéséből az is kiderül, hogy a vállalatcsoport a GOPD Nyrt., mint végső anyavállalat ellenőrzése alatt áll 2021 decembere óta 52,3%-os részesedéssel. Ez a társaság is tőzsdén jegyzett, így IFRS-ek szerint készített konszolidált beszámolójába, mint leányvállalatot bevonta a SunDell csoportot.

Mind a 2020., mind a 2021. üzleti évről az Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti Konszolidált Pénzügyi Kimutatások keretében a SunDell Estate Nyrt. bemutatja a Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatását, a Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatást, a Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatást és a Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatást. Ezeken felül természetesen a Notesban nyújt több információt a piacgazdaság szereplőinek, főként a befektetők számára. Viszont az sem elhanyagolható, hogy a Budapesti Értéktőzsdén elérhető jelentése tartalmaz még egy Konszolidált Üzleti Jelentést az üzleti tevékenységről, melyet a társaság Igazgatótanácsa hagyott jóvá és tartalmaz egy részletes vezetőségi jelentést, szintén az IFRS-ek szerinti konszolidált mérleget és az átfogó eredménykimutatást, valamint kibocsátói nyilatkozatot.

A SunDell Estate Nyrt. (2022) konszolidált éves jelentése alapján a vezetés megállapította, hogy a megbízható és valós összkép kialakításához módosításokat szükséges végrehajtani az előző és az azt megelőző üzleti évre vonatkozóan. Az IAS 8 Számviteli politika, számviteli becslések változásai és hibák standard szerint az adatok újra-megállapításra kerültek. Már úgy tüntették fel azokat az egyes részekben, hogy külön oszlopban láthatóak a 2020. január 1-jei, majd a 2020. december 31-ei módosított összegek, illetve indoklással alá is támasztották. Összefoglalva a módosított tételek közé tartoztak:

- a konszolidált pénzügyi kimutatásban a rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek, követelések közötti átsorolások,
- olyan tételek külön soron történő kiemelése, melyek az újramegállapítás előtt máshová voltak besorolva,
- a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek csökkentése, áthelyezésük más vagyonelem közé,
- illetve a számviteli politika változás miatt az egyéb ráfordításokból az eladott áruk beszerzési értéke sorra történő átsorolás.

Ezek az újra-megállapítások a 3.3. fejezetben bemutatott IAS 8 standard alapján kerültek rögzítésre. A hibák és számviteli politika változás hatásai sem a saját tőke változás kimutatását, sem az eredményt nem korrigálták.

4.2. A SUNDELL ESTATE NYRT. KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁSA

A következőkben a vállalatcsoport Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatását ismertetem, melynek eszközoldalát a 1. táblázat, a saját tőke és kötelezettségek felsorolását pedig a 2. táblázat tartalmazza. Szeretnék kitérni a kiemelt tételeknél alkalmazott standardokra, illetve arra, hogy a társaság az adott választási lehetőség közül melyekre adta a voksát, amely alapján megfogalmazásra került a számviteli politikai döntés.

1. táblázat: A SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó

Kimutatásának eszközoldala

SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás - Eszközök				
<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyará- zatok	2019.12.31. (módosított)	2020.12.31. (módosított)	2021.12.31.
Befektetett eszközök				
Immateriális javak	3.1	3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.1	10 962	35	1 196
Befektetési célú ingatlanok	3.2	3 169 914	13 694 046	7 836 468
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.5	629 239	819 152	1 317 877
Befektetett eszközök összesen		3 810 118	14 513 993	9 156 141
Forgóeszközök				
Készletek	3.3	17 875 388	17 850 031	32 610 014
Vevői követelések	3.4	105 964	140 483	7 248
Lízing követelések	3.5	0	0	163 432
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.5	1 804 194	573 613	4 236 477
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.5	181 830	171 003	347 179
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.6	3 699 692	1 844 215	2 154 625
Tényleges adókövetelések	3.5	59 980	11	828
Forgóeszközök összesen		23 727 048	20 579 356	39 519 803
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		27 537 166	35 093 349	48 675 944

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022

Egyből szembetűnő, hogy a 2021. évi pénzügyi helyzet kimutatásánál a vállalat először az előző év módosított nyitó és záró, majd a tárgyév adatait mutatja be. Ezt a nemzetközi gyakorlatban fordítva szokták, viszont Magyarországon ez az eljárás az elterjedtebb.

Általánosságban elmondható, hogy használnak összevonásokat is a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásoknál. Kiemelendő még, hogy a pénzügyi kimutatásnál, illetve az átfogó eredménykimutatás esetében kell alkalmazni egy plusz oszlopot a Notesban való eligazolóadás megsegítésére, amelyet a SunDell Estate Nyrt. is feltüntet beszámolójában.

A 1. táblázat fejlécében látható, hogy a 2019. és 2020. év végi adatok módosítottak a 4.1. fejezetben olvasható IAS 8 standard alapján elvégzett újra-megállapítások miatt. A hibák és számviteli politikai változások hatásait a magyar számviteli gyakorlattal ellentétben az IFRS-ek rendszerében nem szükséges egy középső oszlopban feltüntetni a pénzügyi helyzet kimutatásánál, illetve az átfogó eredménykimutatásnál sem. Fontos viszont, hogy újramegállapítás esetén a Notesban szövegesen magyarázatokkal és külön táblázatokban számszerűsítve is be kell mutatni az egyes évekre vonatkozó eredeti és módosított adatokat, melyeket a SunDell is helyesen és részletesen elvégzett a 2021. évi IFRS-ek szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásában.

A vállalat az **immateriális javakat** bekerülési érték modell szerint értékeli, melyet az IAS 38 Immateriális eszközök standard alapján tesz meg. Egy számlázó programot, dokumentumkezelő rendszert és egy saját weblapot tartanak nyilván az eszközkategória alatt (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A következő mérlegsor a **tárgyi eszközök**, mely elnevezés nem túl elterjedt a nemzetközi eljárásban, viszont a magyar számvitel ezt követeli meg. Ez véleményem szerint azt mutathatja a külső szemlélő számára, hogy a társaság főként a magyar piacon tevékenykedő befektetőinek készíthette az IFRS-ek szerinti beszámolóját is. Az immateriális eszközökhöz hasonlóan ezt az eszközkategóriát is a bekerülési modell alapján értékelik, az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések standard előírásaival összhangban. A SunDell Estate Nyrt. (2021) alapján látható, hogy az eszközkategória 2019-ben még közel 11 millió forintos értéket vett fel. Ekkor még tartalmazott egy, a magyar szabályok szerint operatív lízingnek minősülő ügyletet, amit IFRS 16 szerint a lízingbevevőnél pénzügyi lízingként kell kezelni, és eszközhasználati jogként megjeleníteni a tételt az eszközoldalon, vagyonelemként. Azonban a 2020-as év folyamán ez kiszűrésre került, mivel a vállalat, mellyel szemben az irodabérletet elszámolták, konszolidációs körbe került, amiért szükség volt az eliminációra. Később meg is nevezik, hogy a Dessewffy Investment Kft.-t vásárolták fel a 2020-as üzleti évben, mellyel szemben a korábbi eszközhasználati-jog fennállt.

A befektetett eszközök között arányban és értékben is a legkiemelkedőbbek a **befektetési célú ingatlanok**, mely alapján következtetni is lehet nagy fokú bizonyossággal a SunDell vállalati tevékenységére. Az anyavállalat ezeket az ingatlanokat a leányvállalatoknak értékesíti,

amikor a vállalatcsoport bérbeadási céllal kívánja tartani azokat, így kerültek a befektetési célú ingatlanok eszközkategóriába a konszolidált kimutatásban. A 2020-as üzleti évben kimutatott 13 694 046 ezer forint értékű befektetési célú ingatlan állomány 2019-ben még csak kicsivel volt több, mint 3 milliárd forint (SunDell Estate Nyrt., 2021). A 2021. évi jelentésben csökkent az értékük, mivel a készletekbe sorolták át a közel 9 milliárd forintos valós értékű Paskal Garden Lakóparkot. A vezetői döntést a lakáseladás általános forgalmi adójának 27%-ról 5%-ra való csökkenése ösztönözte, mivel így a SunDell csoport külső feleknek kívánja inkább értékesíteni az ingatlanokat. Így már csak a Mystery Hotel és a Dessewffy Investment Kft. ingatlanjai kerülnek nyilvántartásba a befektetési célú ingatlanok vagyonelem soron (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standardban leírtak szerint a standard hatókörébe tartozó eszközöket valós érték modell alapján értékeli a SunDell vállalatcsoport. Erre a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó 2011. évi CII. törvény 10.§ (2) bekezdése alapján kötelezettek, mind az anya, mind a projektársaságok tekintetében. A valós értékelés során három módszer közül választhat a társaság a 2011. évi CII. törvény 11. § (1) bekezdése alapján: piaci összehasonlításon alapuló, hozamszámításon alapuló, újraelőállítási költségen alapuló eljárás. Ezek közül a csoport az első módszert alkalmazza, úgy, hogy a törvény előírásainak megfelelően, minden negyedévben független értékbecslő végzi el a valós érték meghatározást. Ez a valós érték 2020-ban és 2021-ben is magasabb volt, mint a könyv szerinti érték, ezáltal nyereséget mutattak ki, amelyet az átfogó eredménykimutatásban, a 6. táblázaton láthatunk. A nettó eredményen belül a működési eredmény részeként a befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége soron 2020-ban több, mint 2 740 millió forint, míg 2021-ben 2 111 millió forint került elszámolásra hozzájárulva a nyereséges működéshez. Ezutóbbinak része a készletek közé átsorolt épületek állománya is, hiszen az átsorolás előtt végezték el az átértékelést az IAS 40 standardnak megfelelően. Miután a SZIP-eknél a vezetői döntés megszületett a Paskal Garden Lakóparkban lévő összesen 216 lakásról, az elhatározás napjára vonatkozóan valós értékre hozták azokat. A befektetési célú ingatlanok között nyilvántartott könyv szerinti érték és a számított valós érték közötti különbség az átfogó eredménykimutatás befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége során került elszámolásra, és csak ezt követően már piaci értéken vezették át a lakásállományt a készletek közé (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Azt is megnevezik, hogy a független értékbecslők a Cash Pool Immo Kft. és a TREVISIO Mérnöki Iroda Kft. munkatársai voltak, akik 2019-ben még csak a Paskal Garden ingatlanjaira végezték el a számításokat, 2020-ban pedig már a Mystery Hotelt és a Dessewffy műhelyt,

irodát és bemutatótermet is értékelték. 2021-ben a Colliers Magyarország Kft. független értékbecslői készítették el a valós érték meghatározást. A Mystery Hotel nem csak értékében (2021-ben 7 126 568 ezer forint) tűnik ki a többi ingatlan közül, hanem abban is, hogy a 2020. novemberében megvásárolt ingatlant az anyavállalat a szálloda üzemeltetőjének adta bérbe határozott, 5 éves időtartamra. A kereskedelmi célú ingatlan bérbeadással a társaság diverzifikálni kívánja tevékenységét, és azt is megemlíti az éves jelentésben, hogy erre a COVID-19 okozta gazdasági helyzet megfelelő lehetőséget kínált számukra (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A csoport ingatlanjainak másik része a **készletek** között kerül kimutatásra, mely vagyonelemek külső feleknek történő értékesítését tervezik a szokásos üzletmenet során. Ezek az ingatlanok megosztva lettek az alapján, hogy a beruházás, fejlesztés milyen szakaszában vannak. Az IAS 2 Készletek standard alapján bekerülési értéken tartják nyilván a készleteket, három csoportra bontva:

- befejezetlen termelés és félkész termékek: a saját tulajdonú telkeken végzett fejlesztési költségek, melyek építési beruházáshoz kapcsolódnak,
- késztermékek: vagyis az elkészült, értékesítésre szánt ingatlanok,
- kereskedelmi áruk: azaz a saját tulajdonú telkek, melyeken a még nem átadott ingatlanok állnak, valamint a kapcsolódó tervezési költségek (SunDell Estate Nyrt., 2021).

A készletek bekerülési értékének részeként a társaság aktiválja a hitelfelvételi költségeket, melyet az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard alapján teheti meg. Alapesetben a finanszírozási költségeket ráfordításként szükséges elszámolni, viszont alternatív eljárásként a minősített eszközök esetében aktiválhatók részben vagy egészben. A társaság a minősített eszközökre vonatkozó jelentős időtartam alatt 6 hónapot határozott meg, amennyi idő legalább szükséges az eszköz használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához. Mivel a SunDell Estate Nyrt. esetében egyértelműen azonosítható, hogy a lakóparkok megépítéséhez vették fel a hitelt, így a készletérték során alkalmazható az alternatív eljárás. Itt ezek konkrétan aktivált kamatok (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Fontos megjegyezni az ingatlanok kapcsán, hogy az átsorolás a befektetési célú ingatlanok és a készletek között csak akkor történik meg, ha a használatban változás áll be, melyet a későbbi eladás szándékaként létrejött fejlesztés bizonyít. Ha fejlesztés nélkül kívánja a vállalat továbbértékesíteni a befektetési célú ingatlant, akkor nem kezeli készletként, hanem a kivezetésig ott tartja nyilván (SunDell Estate Nyrt., 2022). A 4.1. fejezetben korábban kifejtett Paskal Garden Lakópark kapcsán történt ilyen átsorolás.

2. táblázat: A SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó

Kimutatásának saját tőke és kötelezettségek oldala

SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás – Saját tőke és kötelezettségek				
<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyará- zatok	2019.12.31. (módosított)	2020.12.31. (módosított)	2021.12.31.
Saját tőke				
Jegyzett tőke	3.7	100 000	119 500	119 500
Tőketartalék	3.7	7 277 183	9 207 683	9 207 683
Eredménytartalék	3.7	2 399 283	5 394 338	9 481 918
Visszavásárolt saját részvény	3.7	0	0	-2 581 380
Saját tőke összesen		9 776 466	14 721 521	16 227 721
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.8	2 401 572	10 264 670	15 560 581
Szerződéses kötelezettségek	3.13	4 115 340	4 135 050	4 581 127
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.9	7 565	818 847	1 155 404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		6 524 477	15 218 567	21 297 112
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú kölcsönök	3.10	3 808 962	0	245 000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.11	31 195	2 991	34 922
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.12	1 769 119	440 845	1 679 655
Szerződéses kötelezettségek	3.13	5 626 947	4 709 425	9 191 431
Tényleges adókötelezettségek		0	0	103
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		11 236 223	5 153 261	11 151 111
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		27 537 166	35 093 349	48 675 944

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022

A SunDell csoport konszolidált jelentésének 2021. évi pénzügyi helyzet kimutatásának saját tőke és kötelezettségek oldalát szemlélteti a 2. táblázat. Mivel a 4.3. fejezetben fogom bemutatni részletesen a Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatást, ezért a mérleg saját tőkéjének vagyonelemeire is ott térek ki.

A kötelezettségeket a SunDell rövid és hosszú lejáratúakra bontja, és nem használ sok sort a részletezéshez. A 4.1. fejezetben leírt újramegállapítás előtt, tehát a SunDell Estate Nyrt. (2021) 2020. évi pénzügyi kimutatása szerint még nem került kimutatásra a Szerződéses kötelezettségek vagyonelem. Ezzel szemben mind hosszú, mind rövid lejáratú céltartalékok sort felvett a SunDell a konszolidált pénzügyi kimutatásába, viszont érték nem szerepelt a

soron. Ezt véleményem szerint nagyon helyesen már elhagyta a 2021. üzleti év folyamán. Már itt is látható az a SZIT-ekre vonatkozó adókedvezmény, melyet a 2.3. fejezetben ismertettem. A rövid lejáratú kötelezettségek között felvett ugyan egy tényleges adókötelezettségek sort, viszont csak azért, mert a 2021-es adatok között arányában elenyésző, 103 ezer forint szerepel rajta, a többi évre vonatkozóan nem került elszámolásra adókötelezettség. Ez még bővebben lesz kifejtve a 4.4. fejezetben.

A fentebb említett új mérlegsor, a szerződéses kötelezettségek mögött a vevői előleg állnak, melyek az értékesített lakásokhoz kapcsolódnak. 2021-re vonatkozóan négy lakóparkban elhelyezkedő lakások értékesítése zajlott folyamatosan, melyek kapcsán az előleg az átadáskor kerül kivezetésre. A csoport előrejelzése alapján a Paskal Garden egyes épületei egy éven belül nem lesznek átadva, így nem felelnek meg a rövid táv fogalmának. Ezek kerültek kimutatásra a hosszú lejáratú kötelezettségek szerződéses kötelezettségeinek állománya között (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások standard alapján a pénzügyi helyzet kimutatásánál egyik szembetűnő példája lenne annak, hogy a kimutatás konszolidált, hogy a saját tőke meg lenne bontva anyavállalati tulajdonosra és NCI-re jutó részre. A SunDell csoport ezt nem tette meg a kimutatásában, ahogyan látható a 2. táblázaton. Úgy gondolom ennek oka az lehetett, hogy a nem ellenőrző tulajdonosra jutó rész értéke nulla lett volna, viszont így is érdemes lett volna bemutatni. A másik vagyonelem, amely alapján a konszolidálás leszűrhető, hogy az eredménytartalék értéke a csoporttartalékkal megegyező, azonban ránézésre ez sem megállapítható. A csoporttartalék fogalma később, a 4.3. fejezetben lesz ismertetve bővebben. Az eszközoldal, azaz a 1. táblázaton, nem találunk olyan sort, mely a leányvállalatokban lévő befektetéseket tartalmazza, amely véleményem szerint egyértelműen jelzi a felhasználó számára, hogy a pénzügyi helyzet kimutatása konszolidált, mivel a SunDell, mint anya rendelkezik több leányvállalattal.

4.3. A SUNDELL ESTATE NYRT. KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRA VONATKOZÓ KIMUTATÁSA

A csoportvállalat már a 2020-as évben az IFRS-ek szerint készített éves jelentésében közzétette a Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatását is, ahogy az IAS 1 standard előírja, azonban a Notesban történő részletesebb kifejtés alapján, illetve véleményem szerint is, a társaság helytelenül mutatta be ezt a kimutatását, hiszen a 2019. évi záró adatok nem egyeznek meg a 2020-as üzleti év január 1-jére vonatkozó adataival. Ezt a 3. táblázat ábrázolja. A téves közzététel okát a számomra elérhető információk alapján nem tudtam feltárni, így úgy

gondolom, hogy csak elírás történhetett a kimutatáskészítés során, hiszen a 2020-as üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentésben sem tért ki erre az audit.

3. táblázat: **A SunDell Estate Nyrt. 2020. évi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatása**

SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás					
<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Le- kötött tartalék	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2019. január 1.	3 000	0	-268 403	0	-265 403
Tárgyév eredménye	0	0	-35 515	0	-35 515
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Beolvadás miatti tőkeemelés	7 000	243 000	0	0	250 000
Záró egyenleg 2019. december 31.	10 000	243 000	-303 918	0	-50 918
Nyitó egyenleg 2020. január 1.	100 000	7 277 183	2 399 283	0	9 776 466
Tárgyév eredménye	0	0	3 009 734	0	3 009 734
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tőkeemelés	19 500	1 930 500	0	0	1 950 000
Egyéb (Dessewffy akvizíciós különbözet)	0	0	-14 679	0	-14 679
Záró egyenleg 2020. december 31.	119 500	9 207 683	5 394 338	0	14 721 521

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022

A megjegyzésekben bemutatásra kerülnek a saját tőke vagyonelemei, ahol már a 2019. december 31-ei adatok egyenlők a nyitóval. Így ezek alapján 2020-ra elkészítettem a helyesnek vélt kimutatást, melyet a 4. táblázat szemléltet. Azok az összegek, sorok, oszlopok, ahol módosítást hajtottam végre sárga színnel lettek jelölve.

4. táblázat: A SunDell Estate Nyrt. 2020. évi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatásának javított verziója

SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás					
<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Le-kötött tartalék	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2019. január 1.	3 000	0	-268 403	0	-265 403
Tárgyév eredménye	0	0	2 837 668	0	2 837 668
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tőkeemelés	7 000	7 034 183	0	0	7 041 183
Csökkenés	0	0	-169 982	0	-169 982
Beolvadás miatti tőkeemelés	90 000	243 000	0	0	333 000
Záró egyenleg 2019. december 31.	100 000	7 277 183	2 399 283	0	9 776 466
Nyitó egyenleg 2020. január 1.	100 000	7 277 183	2 399 283	0	9 776 466
Tárgyév eredménye	0	0	3 009 734	0	3 009 734
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0
Tőkeemelés	19 500	1 930 500	0	0	1 950 000
Egyéb (Dessewffy akvizíciós különbözet)	0	0	-14 679	0	-14 679
Záró egyenleg 2020. december 31.	119 500	9 207 683	5 394 338	0	14 721 521

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022

A SunDell 2021. évi jelentésében már helyesen, illetve kissé másabb struktúrában lett elkészítve a 5. táblázaton bemutatott struktúrában.

5. táblázat: A SunDell Estate Nyrt. 2021. évi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó kimutatása

SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás					
<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2020. január 1.	100 000	7 277 183	2 399 283	0	9 776 466
Tárgyévi eredmény	0	0	3 009 734	0	3 009 734
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény	0	0	0	0	0
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	0	0	3 009 734	0	3 009 734
Részvénykibocsátás miatti növekedés	19 500	1 930 500	0	0	1 950 000
Egyéb	0	0	-14 679	0	-14 679
Záró egyenleg 2020. december 31.	119 500	9 207 683	5 394 338	0	14 721 521
Nyitó egyenleg 2021. január 1.	119 500	9 207 683	5 394 338	0	14 721 521
Tárgyévi eredmény	0	0	4 087 580	0	4 087 580
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény	0	0	0	0	0
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	0	0	4 087 580	0	4 087 580
Saját részvény vásárlás	0	0		-2 581 380	-2 581 380
Záró egyenleg 2021. december 31.	119 500	9 207 683	9 481 918	-2 581 380	16 227 721

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022

A társaság **jegyzett tőkéje** az IFRS-ek előírásai alapján megegyezik a működőtőkével, tehát teljes összegében be van fizetve a csoportba a tulajdonosok részéről. A konszolidáció miatt az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások standard alapján ez az összeg az anyavállalat jegyzett tőkéjével megegyező, hiszen a leányvállalatok jegyzett tőkéjét szűrni kell a beszámolóképzés során. 2019. január 1-jén ez az összeg 3 millió forint, viszont úgy gondolom, hogy a tőzsdére való lépés terve miatt már 2019. január 10-én törzsrészvényeiket 7 millió forint értékben növelték, majd 2019. október 31-én beolvadás miatt még 90 millió forinttal emelkedett 100 millió forintra a társaság jegyzett tőkéje. A vezetés a 2020. üzleti év folyamán további 19,5 millió forintos tőkeemelési hajtott végre, így a társaság a fordulónapon 119,5 millió forintnyi, egyenként 100 forint névértékű törzsrészvényt tart nyilván, mind 2020-ban, mind 2021-ben is (SunDell Estate Nyrt., 2021, 2022).

A SunDell **tőketartaléka** igen magas értéket vett fel mind 2019-ben, mind 2020-ban, mind 2021-ben. Az IFRS 10 alapján a konszolidálás során ennél a vagyonelemnél sem lehet alkalmazni a soronkénti összevonást, tehát az értékek megegyeznek mind a három vizsgált évben az anyavállalat egyedi éves IFRS-ek szerint készített beszámolójában feltüntetett adatokkal. A helytelennek vélt saját tőke változás kimutatása táblában a beolvadás miatt a

SunDell Estate Nyrt. (2021) alapján a 2019-es üzleti évre vonatkozóan jeleztek egy növekedést, viszont ez a 2020. évi pénzügyi kimutatás Notes részében, már nem jelenik meg. Abban egy több, mint 8 milliárd forintos növekedést, illetve egy közel 800 millió forintos csökkenés lett bemutatva, viszont arról nem szolgáltak információval, hogy ez miből adódott. Úgy gondolom a csökkenés valószínűsíthető, hogy a Notesban kifejtett IFRS-ekre való áttérés részletezésénél a saját tőke egyeztetés során két cég beolvadása miatti módosítás hatása, melynek összege 799 047 ezer forint. Véleményem szerint a növekedés pedig a HAS (angolul: Hungarian Accounting Standards, magyarul: Magyar Számvitel) szerinti beszámolóban feltüntetett 2019. december 31-ei adattal megegyező, 8 076 230 ezer forint értékű. Ez a SunDell Estate Zrt. (2020) 2019. évi éves beszámolója alapján az akkor beolvadó két társaság vagyonának felértékeléséből eredő átértékelési különbözetek összege. A növekedés és a csökkenés együttesen adja: $8\,076\,230 \text{ ezer forint} - 799\,047 \text{ ezer forint} = 7\,277\,183 \text{ ezer forint}$ értékű tőketartalék állományt a 2019. évi fordulónapra vonatkozóan. 2020-ban a fentebb említett tőkeemelés ázsíóját a tőketartalékba tüntették fel 1 930 500 ezer forint értékben és 2021-ben nem változott (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás következő oszlopa az **eredménytartalék** értékét mutatja be, mely a konszolidálás során kapott, a SunDell, mint anyavállalat és a többi SZIP, mint leánytársaságok összevont, kumulált, csoportszintű eredménye. 2019 folyamán kicsit kevesebb eredményt értek el, mint a 2020. üzleti évben, viszont mindkét évben körülbelül 3 milliárd forint körüli a csoporttartalék összege. Ezen felül mindkét évben láthatunk egy csökkenést is. 2020-ban ez az új leányvállalat, a Dessewffy Investment Kft. akvizíciós különbözetéből származik, a 2019-es változásról pedig nem nyújt információt az éves jelentés (SunDell Estate Nyrt., 2021). 2021-ben folytatódott a vállalat profitnövekedése, és már több, mint 4 milliárd forint nyereséget termeltek (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A vállalatcsoport a 2020-as hibás jelentésben még a lekötött tartalékot is feltünteti a konszolidált saját tőke változás kimutatásában, viszont értékeket nem szerepeltet. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok nem használják a lekötött tartalék fogalmát, így helyesen nem számoltak el ebben az oszlopban semmit, viszont véleményem szerint, valójában nem is kellett volna ilyen címen felvenni oszlopot a kimutatásban.

A SunDell Estate Nyrt. (2022) 2021. évi konszolidált éves jelentése alapján a lekötött tartalék helyett egy **egyéb tartalékok és tőkeelemek** oszlopot illesztettek be a konszolidált saját tőke változás kimutatásába, melynek negatív értéke mögött a decemberi 115 ezer darab saját részvény visszavásárlás áll. Ez a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában a saját tőke

és kötelezettségek között (2. táblázat) is helyesen lett szerepeltetve. A vezetés annak tudatában hajtotta végre a visszavásárlást, hogy a SunDell csoport a Polgári törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) 3:222. §-ának előírásait így nem teljesítette, miszerint a saját részvények összértéke meghaladta az alaptőke 25%-át. Vállalták viszont, hogy a Ptk. 3:224. § alapján egy éven belül biztosítják a megfelelést. A SunDell Estate Nyrt. (2022) 2021. évi konszolidált éves jelentésben a Notesban már a beszámolási időszakot követő események között fel is lett tüntetve, hogy a SunDell tőzsdén kívüli ügylet keretében már február során értékesítette törzsrészvényeit, mellyel a saját részvény/alaptőke arány nullára csökkent.

4.4. A SUNDELL ESTATE NYRT. KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYRE ÉS EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ KIMUTATÁSA

A SunDell Estate Nyrt., mint csoport esetében igen nyereséges vállalkozásról beszélhetünk. Azt szeretném ebben a fejezetben bemutatni, hogy milyen tényezők hatottak arra leginkább, hogy a SZIT a projektársaságaival együtt mind 2019-ban, mind 2020-ban körülbelül 3, majd 2021-ben már több, mint 4 milliárd forintos adózott eredményt tudott termelni működése során. Ezt a társaság 2020. és 2021. évi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatásán keresztül teszem meg, mely a 6. táblázaton látható.

6. táblázat: A SunDell Estate Nyrt. 2021. évi Konszolidált Átfogó Eredménykimutatása

SunDell Estate Nyrt. Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás				
<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyará- zatok	2019	2020 (módosított)	2021
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	6 594 249	4 660 146	6 093 694
Egyéb bevételek (+)	4.1	3	289	2 396 202
Saját termelésű készlet állományváltozása (+/-)	4.2	-2 374 166	2 029 252	2 666 260
Anyagköltségek (-)	4.3	6 214	11 061	1 000 354
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	1 570 043	5 387 787	6 395 857
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	517 988	607 855	1 433 005
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	30 521	14 796	43 621
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	2 574	10 942	100 675
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	1 612	4 455	536
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	17 739	214 432	192 684
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	4.10	851 001	2 740 698	2 111 427
Működési eredmény		2 924 396	3 179 057	4 100 851
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.11	0	16 619	1 681
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.11	86 685	185 942	14 834
Pénzügyi műveletek eredménye		-86 685	-169 323	-13 153
Adózás előtti nyereség		2 837 711	3 009 734	4 087 698
Adófizetési kötelezettség (-)	4.12	43	0	118
Adózott eredmény		2 837 668	3 009 734	4 087 580
Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:		0	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:		2 837 668	3 009 734	4 087 580
Egyéb átfogó jövedelem		0	0	0
Teljes átfogó jövedelem		2 837 668	3 009 734	4 087 580
Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:		0	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:		2 837 668	3 009 734	4 087 580

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022

A vállalat a magyar összköltség eljárással készített eredménykimutatás felépítéséhez hasonlóan készítette el a konszolidált átfogó eredménykimutatását, mely az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard alapján a költségek jellege (költségnem) szerinti módszernek feleltethető meg. A vállalat ezen felül alkalmaz olyan összegző sorokat, melyeket a standard nem ír elő, viszont nem is tilt meg, és véleményem szerint ezzel is a magyar szabályokhoz közelít. Ilyen az, hogy a pénzügyi műveletek bevételeit és ráfordításait külön sorban tünteti fel, illetve ezeknek az eredményét is bemutatja külön önálló eredménykategóriaként. A csoport az egyéb bevételek és ráfordítások sort sem nettósítja, hanem a működési eredményen belül külön tételként vázolja fel.

Összességében már ránézésre elmondható, hogy a SunDell működése során realizálta a profitot, hiszen látható, hogy a pénzügyi műveletek csak rontották az eredményt. A SunDell Estate Nyrt. (2021) alapján 2020-hoz képest a 2019-es üzleti év folyamán sikerült több árbevételt termelni, még hozzá közel 2 milliárd forinttal. Ennek ellenére viszont a profit a 2020-as üzleti évben – egyrészt a befektetési célú ingatlanok átértékeléséből származó nyereség miatt, másrészt a saját termelésű készletek állományváltozása miatt – mégis több lett, mint 2019-ben. 2021-ben már mind az árbevétel, mind az adózott eredmény is emelkedett hozzájárulva a profitemelkedéshez (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Az **árbevételt**, ahogyan már többször említettem, legnagyobb mértékben a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből, kisebb arányban egyéb ingatlanok bérletéből, operatív lízingből szerzi a társaság. Az értékelést az IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződések által szabályozott 5 lépésből álló modell alapján végzik el. Az elszámolás a kontroll megszerzésekor történik, mely a SunDell esetében az ingatlanok átadásakor kerül át a vevőhöz. Jelentős finanszírozási komponens nem áll fenn a szerződéseikben (SunDell Estate Nyrt., 2022). Akkor tartalmazna jelentős finanszírozási komponenst a szerződés, ha a szerződő felek olyan fizetési határidőt szabnának meg a szerződéskötés során, mellyel az egyik fél jelentős finanszírozási hasznos érne el. Ekkor ennek a félnek a pénz időértékének hatásával ki kellene igazítania az üzleti árat (Európai Unió Hivatalos Lapja, 2022).

Ezen felül a SunDell Estate Nyrt.-nek már 2021-ben **egyéb bevétele** is keletkezett egy előnyös vételen, mint negatív goodwill, ami azt jelenti, hogy a vállalati akvizíció során a leányvállalatért fizetett vételár kisebb volt, mint a leányvállalati nettó eszközök valós értéke. A SunDell, mint anya által felvásárolt vállalat a Dorozsmai Ingatlan Kft. volt, mely likviditási, finanszírozási problémák miatt kényszerült a számára nem jutányos akvizícióra. Ezen felül egyéb bevétel volt még a káreseményekkel kapcsolatos és a késedelmi kamat (SunDell Estate Nyrt., 2022).

Szembevetendő, hogy az **igénybevett szolgáltatások** értéke kiugróan magas volt, főként a 2020-as üzleti évben. A költségelem a SunDell Estate Nyrt. (2021) 2020. évi IFRS-ek szerinti éves jelentésének Megjegyzéseiben igen részletesen ki van fejtve, viszont már a 2021-es pénzügyi kimutatásban kevésbé. 2020 folyamán a hirdetés, reklám, illetve a számviteli, ügyviteli szolgáltatások mellett az egyéb igénybevett szolgáltatások kategóriája emelkedett ki, melyen belül az építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége a legmagasabb, viszont az értékesítéshez felmerült szolgáltatások költsége is kiemelendő. Ez utóbbi az IFRS 15 Vevői szerződésekből származó bevétel standard előírásai alapján a SunDell azért nem jeleníti meg eszközként, mert a természetéből adódóan kapcsolódik az értékesítéshez, viszont nem

közvetlenül, mivel akkor is megkapja a szerződéses fél, ha nem menne végbe az eladás. Így kerülnek ráfordításként elszámolásra a 2019-es üzleti évben közel 174,5 millió forint, 2020-ban pedig 122 millió forint összegben. Az értékesítéshez felmerült költségeken felül fennmaradó értékek az említett építkezésekhez felmerült költségek, melyeket a 7. táblázat szemléltet.

7. táblázat: **Építkezéshez felmerült szolgáltatások költségének megoszlása**

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019	2020
Építkezéshez kapcsolódó szolgáltatások költsége	972 806	0
Műszaki ellenőri tevékenység	2 750	500
Értékbecslés	400	5 798
E-napló rendszerhasználati díj	0	6
Építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások	2 902	41 066
Ügyvédi díj	19 339	13 711
Paskal Garden építkezéssel kapcsolatok költségek	271 955	3 843 232
Paskal Rose építkezéssel kapcsolatok költségek	18 540	1 140 356
Hun u. 4/b építkezéssel kapcsolatos költségek	0	50 000
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége összesen	1 288 692	5 094 669

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2021

Láthatóak a két épülő ingatlanhoz kapcsolódó költségek megoszlásai, illetve azoknak a növekedései a 2019-es üzleti évről 2020-ra, valamint az új ingatlan (Hun u. 4/b) építésével kapcsolatok költségek. A legkiemelkedőbb beruházás magasan a Paskal Garden Lakóparké, mely dolgozatom során már többször felmerült. Ezeken felül fel vannak tüntetve olyan elkerülhetetlen költségek, mint az értékbecslőnek, a műszaki ellenőrnek, ügyvédnek fizetett összegek, valamint a közmű építésének, javításának a költségei. Úgy gondolom, hogy az értékbecslés költsége a 4.2. fejezetben ismertetett befektetési célú ingatlanok valós értékeinek meghatározásához szerződött vállalkozásoknak fizetett vagy fizetendő összegek, melyek elvégzése a SZIT státusz miatt a vállalatnak egy kötelezettsége. Az ügyvédi díj – mely az építkezéssel kapcsolatos költségek után a legmagasabb volt 2019-ben – véleményem szerint a szerződéskötések során egy elengedhetetlen költség, és mivel a vállalat személyi jellegű ráfordításaiból és a Megjegyzésekből láthatóan nem alkalmaz jogászt saját munkavállalójaként, ezért szolgáltatásként kényszerül igénybe venni. Megfigyelhető még, hogy a közmű építése és javítása nem lett bevonva egyik lakópark építésének költségébe sem, valamint, hogy a 2019-es év folyamán még közel 1 milliárd forint értékű olyan szolgáltatás volt, amelyet szintén nem az egyes ingatlanokhoz kapcsolt a SunDell. Úgy gondolom, hogy 2020-ban ennek nullás értéke azt jelzi, hogy ezutóbbiból már valamennyit rá tudtak osztani a lakóparkok építésére.

A társaság megjeleníti az átfogó eredménykimutatásában az adózás előtti, illetve az adózott eredményt is, azonban látható, hogy 2019-ben nagyon alacsony, 2020-ban pedig

egyáltalán nincs **adófizetési kötelezettsége** (SunDell Estate Nyrt., 2021). A vállalat SZIE, illetve SZIT státusza miatt van így. A SunDell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési előtársaság 2019. január 31-től, így a 43 ezer forint adófizetési kötelezettség az ezt megelőző időszakra van csak számítva. A 2.3. fejezetben kifejtett Tao törvény (2022) 15. § alapján az adó alapját meg kell állapítaniuk, viszont társasági adófizetésre – a kivételektől eltekintve – nem kötelezettek a SZIE, SZIT és SZIP státusszal rendelkező vállalkozások. Az imént felsorolt státusszal rendelkező vállalkozások mentesülnek a helyi adók megfizetése alól is a Helyi adó törvény (2022) 39/E. § alapján. Emiatt halasztott adót sem jelenít meg a kimutatásaiban a csoport. 2021-ben ismét felmerült egy minimális adófizetési kötelezettség, mely az egyik leányvállalat kisvállalati adójából származik, mely alól nem mentesít a SZIP státusz (SunDell Estate Nyrt., 2022).

A 6. táblázaton látható még, hogy a SunDell csoport a konszolidált átfogó eredménykimutatásában feltüntette az egyéb átfogó eredményt is, azonban ez értéket nem vett fel sem 2019-ben, sem 2020-ban sem, a 2021-es év folyamán. Így a teljes átfogó eredmény egyenlő lett a nettó jövedelemmel, melyről a fejezet korábbi részében olvashattunk. A IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások standardnak megfelelően a vállalat a nettó eredményét és a teljes átfogó jövedelmét is megosztja az NCI-re jutó és az anyavállalat tulajdonosaira jutó részre, melyből már ránézésre megállapítható, hogy ez egy konszolidált kimutatás. Ezen felül az is leszűrhető lenne akkor is, ha nem lenne több információnk a vállalatról, hogy a SunDell leányvállalataiban 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mivel a nem kontrolláló tulajokra jutó nettó és teljes átfogó eredmény is 0.

A SunDell Estate konszolidált átfogó eredménykimutatásának (6. táblázat) átfogó eredményét láthatjuk feltüntetve a konszolidált saját tőke változás kimutatásában (5. táblázat), majd a társaság működésének kezdete óta felhalmozott eredménnyel együtt került be a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás saját tőke és kötelezettségek oldalának (2. táblázat) eredménytartalék sorába. A vállalatcsoport nem rendelkezik egyéb átfogó jövedelemmel a vizsgált időszak során, viszont az is hasonlóan futna végig a konszolidált saját tőke változás táblán, illetve a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásának valamely saját tőke elemén az eredménytartalékot kivéve.

4.5. SZIT KÖRKÉP – A MAGYAROROSZÁGI SZIT-EK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

Az előzőekben részletesen bemutatott SunDell Estate Nyrt.-n felül Magyarországon még további három társaság rendelkezik SZIT státusszal: a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (továbbiakban: BIF), a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (továbbiakban: GS Park), és a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (továbbiakban:

Finext). Természetesen ezen vállalatcsoportok is a nemzetközi számviteli standardok alapján készítik a konszolidált éves jelentésüket, mivel a 2.1. fejezetben ismertetett Számviteli törvény (2022) általi előírások alapján kötelezettek erre. A fejezet további részében szeretném a dolgozatom témájának alapjául vett társaságnál alkalmazott standardokat, módszereket, eljárásokat összehasonlítani azokkal a magyar társaságokkal, amelyek már korábban megkapták a SZIT státuszt. Ehhez a csoportok 2021. évi IFRS-ek szerinti konszolidált beszámolóját veszem alapul és az általam vélt lényegesebb eltérésekre szeretném a hangsúlyt fektetni. Elsőként ezekről nyújt egy összefoglalást a 8. táblázat, melyet a továbbiakban bővebben kifejtek.

8. táblázat: A vizsgált társaságok konszolidált éves jelentéseinek összehasonlítása

<i>Szempont</i>	<i>SunDell Estate</i>	<i>BIF</i>	<i>Finext</i>	<i>GS Park</i>
Működés kezdete	2018	1994	2009	2006
Tőzsdére lépés	2020	1995	2009	2006
SZIT státusz megszerzése	2020. július 31.	2018. december 31.	2018. szeptember 30.	2018. január 1.
Beszámoló pénzneme	ezer HUF	ezer HUF	EUR	ezer EUR
Leányvállalatok száma 2021-ben	9	1	10	5
Oszlopok sorrendje	2020 - 2021	2021 - 2020	2021 - 2020	2020 - 2021
Üres sorok feltüntetése	Nem	Igen	Nem	Nem
Anyavállalatra jutó saját tőke sor használata	Nem	Igen	Igen	Nem
Egyéb sajátosság	Módosítások a 2020-as adatokban	Tárgyévi eredmény a mérlegben külön sorban	Valós érték meghatározást belsőleg is elvégzik	Eszközök és források likviditási sorrendben
Átfogó eredménykimutatás felépítése	Költségek jellege szerint	Költségek jellege szerint	Költségek funkcionális csoportosítása	Költségek jellege szerint + két külön kimutatásban
Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározásának módja	Piaci összehasonlításon alapuló módszer	Piaci összehasonlításon és költségszámításon alapuló módszer	Piaci összehasonlításon és hozamszámításon alapuló eljárás	Hozamszámításon alapuló eljárás (fejlesztési telkek – bekerülési érték modell)
Befektetési célú ingatlanok értékelése külön sorban	Igen	Nem	Igen	Igen
IAS 23 alkalmazása	Készletek	Befektetési célú ingatlanok	Készletek	Befektetési célú ingatlanok

Forrás: Saját szerkesztés SunDell Estate Nyrt., 2022; Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., 2022; Finext Vagyonkezelő Nyrt., 2022; Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, 2022

A Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1994-ben kezdte meg működését korlátolt felelősségű társaságként, majd egy évre rá 1995-ben már részvénytársaság lett. Hosszas tőzsdei működés után, 2018. december 31-én vált szabályozott ingatlanbefektetési társasággá, azonban előtársaságként már 2017. október 20-án nyilvántartásba vették. Tehát IFRS-ek szerint 2017. január 1-je óta készíti a konszolidált éves jelentését. Főtevékenysége megegyezik a SunDell Estate Nyrt.-jével: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Egy leányvállalattal rendelkezik a Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.-vel, melyben 100%-os tulajdoni részesedése van. Ezáltal az átfogó eredménykimutatásában megjeleníti ugyan a nem kontrolláló érdekeltséget „Külső tulajdonosra jutó rész” elnevezéssel, azonban értéket nem szerepeltet (Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., 2022).

A BIF Konszolidált Éves Pénzügyi Helyzet Kimutatásának formáját tekintve alapvetően hasonlóan készíti, mint a SunDell csoport. Szembetűnő különbség, hogy azzal jobban húz a nemzetközi gyakorlathoz, hogy jobbról balra haladva először a tárgyévet, majd az előző évet tüntetik fel, illetve nem használnak annyi összevonást sem. Összességében a sorok elnevezésében is az IAS 1 standardnál ajánlottakat használják, viszont több olyan sort is feltüntetnek, melyet igaz, hogy a standard ajánl, viszont csak akkor, ha felmerül ilyen a társaságnál. Itt például a Halasztott adókövetelések vagy a Halasztott adó kötelezettségek sorok nullás értékkel szerepelnek 2021-re és 2020-ra vonatkozóan is, így ezek feltüntetése véleményem szerint szükségtelen volt. A Tárgyi eszközök és Befektetett eszközök elnevezést is úgy gondolom helyesen elhagyták, Éven túli eszközökre, valamint Forgóeszközökre bontják csak az aktívákat. A saját tőke és kötelezettségek oldalon az Anyavállalatra jutó saját tőke összesen sorral kibővült a kimutatás, melyet a SunDell szerintem helytelenül nem alkalmazott.

Kiemelendő még, hogy a BIF a Tárgyévi eredményt külön sorban tünteti fel. Ezt a Konszolidált Éves Saját Tőke Változásaira vonatkozó Kimutatásnál is megfigyelhetjük. Látható, hogy a vállalat nemcsak, hogy külön oszlopot használ a tárgyévi eredmény bemutatására, hanem minden évben az első sor az Előző évi eredmény átsorolása, melyben abszolút a magyar Számviteli törvénynek megfelelően csökkenti a tárgyévi eredményt és növeli az eredménytartalékot, persze csak akkor, ha az nyereség. Az adott év bemutatásánál az utolsó sorban pedig így a teljes átfogó eredménynek az adózott eredmény része a tárgyévi eredmény oszlopba, az egyéb átfogó eredmény pedig az Értékelési tartalék oszlopba kerül. Az utóbbi elnevezés persze szintén nem az IFRS szerinti megszokott, viszont a SunDell-lel szemben itt legalább a megosztás véleményem szerint helyesen, csak egy sorban van feltüntetve.

Érdekes, hogy a két társaság Konszolidált Éves Átfogó Jövedelemkimutatásának felépítése egy-két sortól eltekintve szinte teljesen megegyezik. Mindketten a magyar összköltség eljárással készült eredménykimutatáshoz hasonlóan építik fel. A tárgyév és az előző év bemutatása a BIF-nél közelít a nemzetközi gyakorlathoz. Ezen kívül még kiemelendő véleményem szerint, hogy a SunDell-nél elhanyagolható értékű adóráfördítással szemben a BIF-nél ez több 10 millió forintos értéket vesz fel. A Notesból kiderül, hogy ez legnagyobb mértékben innovációs járulék fizetési kötelezettséget jelent, mely alól a SZIT státusz nem ad felmentést, valamint a kapcsolt felektől származó bevételarányos adóalap után társasági adófizetési kötelezettség is terheli a vállalatot (Tao törvény 15. § (8), 2022). A leányvállalatának helyi iparüzési adókötelezettsége is keletkezett nem elhanyagolható mértékben, ami szintén ezen a soron lett kimutatva az IFRS szerint helyesen. Ezen felül a halasztott adóráfördítés csakúgy, mint a pénzügyi kimutatásban a követelés és kötelezettség, is megjelenik, azonban a nullás érték miatt úgy gondolom nem lenne lényeges felvenni ezt sem külön soron. A BIF egyéb átfogó eredménye csak 2020-ban szerepel negatív értékkel, 2021-ben pedig nulla. A 2020-as év folyamán egy ingatlan került kivezetésre, melyet az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések standard értelmében felértékeltek. Mivel ez az ingatlan nem befektetési célú volt, így az egyéb átfogó jövedelemmel szemben történt meg korábban az értékelése, majd a BIF az értékesítéssel együtt ráfordításként elszámolta az összeget (Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., 2022).

A SZIT törvény, valamint az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján a befektetési célú ingatlanokat a BIF is valós érték alapján értékeli. Szintén független értékbecslővel végeztetik negyedévente a valós érték meghatározást, viszont a választható három módszer közül ők a piaci összehasonlításra alapuló módszeren felül a költségszámításra alapuló eljárást is választották. Ez az átgondolt menedzsment döntést azzal az indokkal tették meg, hogy az ingatlanokon teljeskörű felújítás kezdődött meg 2020-ban, mely még 2021-ben is folyamatban volt, így a beruházási költségek hatékony nyomonkövetése elengedhetetlen. Az átfogó eredménykimutatásokból elsőre nem látszik ugyan, de a Notesban már kifejtésre kerül, hogy az egyéb működési bevételen, illetve ráfordításon került elszámolásra a valós értékelésből származó bevétel és ráfordítás. Tehát a BIF a befektetési célú ingatlanok értékelésének eredményét nem nettósítva, és nem is külön sorban mutatja ki. Ezt a SunDell csoportnál az utóbbi módon tették, mely véleményem szerint jobban hozzájárul a valós összképhez. Kiemelendő még szerintem, hogy a csoport egy eredménylevezetést készített a befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanokra vonatkozóan, melyből hasznos információkat szűrhetnek le a befektetők, ha összehasonlítják a teljes átfogó eredménykimutatással. Az IAS 23 Hitelfelvételi

költségek standardot – melyet a SunDell csoport a készleteknél alkalmazott – a BIF több ingatlan esetében használta, mely szerint egyes befektetési célú ingatlanokat minősített eszközként kezelt, azaz a bekerülési értékben vették figyelembe a használatra kész állapot elérésig a kamatterheket, és egyéb tranzakciós költségeket. Azzal indokolták, hogy a bérbeadhatósághoz elérni kívánt színvonal csak jelentős időszak alatt elvégzett beruházások, felújítások során valósulhat meg, melyhez a felvett hitelek kamatait így a BIF ráaktiválja az ingatlanok értékére (Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., 2022).

A **Finext Vagyonkezelő Nyrt.**-t 2009-ben alapították egyből részvénytársasági formában a Budapesti Értéktőzsdére lépve. 2018. szeptember 30-ai hatállyal vették a vállalatcsoportot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba. Érdekesség még, hogy a SunDell-lel, illetve a BIF-fel ellentétben a társaság könyvvezetésének és beszámolókészítésének pénzneme a 2021. üzleti évtől megváltozott, euróban történik. Főtevékenységként a társaság a vagyonkezelést (holding) jelöli meg, viszont természetesen kifejtik, hogy az ingatlanok felújításával, bérbeadásával, menedzselésével foglalkoznak, alapvetően a fejlesztéseknek a bérbeadás a célja, viszont az aktuális helyzettől függően eladásra is szánják azokat. A Finext-nek is 100%-os tulajdoni részesedése van a leányvállalataiban, melyek köre a SZIT státusz megszerzése óta folyamatosan bővült. 2021-ben tíz vállalatot soroltak ide, melyből kilenc Magyarországon, egy pedig Lengyelországban végzi tevékenységét, illetve ott van bejegyezve (Finext Vagyonkezelő Nyrt., 2022).

A SunDell Estate Nyrt., illetve a BIF Nyrt. is konszolidált éves jelentésében valamilyen egyedi névvel látta el a kimutatásokat, azonban a Finext csak egyszerűen Konszolidált eredménykimutatásnak, Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásnak (mérleg), valamint Konszolidált saját tőke változás kimutatásnak nevezte el. Formáját tekint a SunDell-től eltérően, de a BIF-hez hasonlóan a Finext először a tárgyévet tünteti fel, aztán az előző üzleti évet balról jobbra haladva, mely véleményem szerint megszokottabb a nemzetközi számvitelben. Pénzügyi helyzet kimutatásánál összevonásokat kevésbé alkalmaznak, csak Befektetett eszközökre és Forgóeszközökre bontják az eszközoldalt, és a tárgyi eszközök elnevezés itt is el lett hagyva. A Finext viszonylag részletesen mutatja be a különböző kategóriákat, például a forgóeszközöket 8 sorban részletezi, csakúgy, mint a rövid lejáratú kötelezettségeket a saját tőke és kötelezettségek oldalán. Az Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőkét a SunDell-lel szemben, a BIF-hez pedig hasonlóan, a Finext-nél láthatjuk, viszont a nem kontrolláló érdekeltséget nem, hiszen a 100%-os leányvállalati részesedések miatt ennek feltüntetése véleményem szerint nem is lenne releváns. A társaság magyar számviteli eredménytartalék kifejezés helyett Felhalmozott eredményt mutat be a tőkeelemek között,

melybe helyesen a tárgyévi eredményt is belefoglalja. A Finext konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában még szembetűnő egy plusz sor, mellyel a korábban vizsgált vállalkozásoknál nem találkozhattunk: Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbség. A vagyonelem az egyedi beszámoló forintban, a konszolidáció euróban történő elkészítése miatt volt szükséges és a konszolidált átfogó eredménykimutatásban az egyéb átfogó eredmény egyetlen elemeként szerepel (Finext Vagyonkezelő Nyrt., 2022).

A Finext átfogó eredménykimutatását a magyar forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatáshoz hasonlóan vázolták fel, mely talán a legnagyobb eltérés a SunDell csoporttal és BIF-fel szemben is. Ez az IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása standard szerint a ráfordítások funkcionális csoportosítása vagy „értékesítési költség” módszer, mellyel véleményem szerint sokkal inkább látható, hogy az adott társaság melyik tevékenységéből mennyi árbevétele származott, ahhoz mennyi költsége kötődik, illetve, hogy az egyes tevékenységből mennyi profitot tudott realizálni. Tehát én úgy gondolom, hogy az ilyen eljárással készített eredménykimutatás jobban hozzájárul a valós összkép kialakításához, mint a SunDell költségnemek szerinti csoportosítással készült eredménykimutatása. A Finext tüntetett fel anyavállalat tulajdonosaira jutó részt az eredménykategóriák után, azonban már NCI-t nem, mivel nullás értékkel szerepelt volna. Ezeken felül külön soron láthatjuk a SunDell-hez hasonlóan a Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyereségét, valamint – ami már eltérés – azok eladásának eredményét. Egyébként a társaság sem nettósít, sem az egyéb bevételek/ráfordításoknál, sem a pénzügyinél. Az adófizetési kötelezettségét a Nyereségadók soron mutatják ki, mely szintén jóval magasabb értéket vett fel, mint a SunDell csoportnál láthattuk. Ebben az innovációs járulék szerepel szintén nagyobb értékben, azonban társasági adófizetési kötelezettség is, melynek okait a Notesban sem részletezik (Finext Vagyonkezelő Nyrt., 2022).

Az értékeléseket tekintve a Finext is, a SZIT státuszból adódóan, a befektetési célú ingatlanjait valós értéken értékeli. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. (2022) alapján a Notesban található információk szerint a valós érték meghatározást a vállalat saját maga is elvégzi, de független értékbecslőt is alkalmaz. Használják az elkészült ingatlanokra az összehasonlító piaci érték módszert, viszont ahol nincs erről releváns információ, ott más eljárással végzik. Azt olvashatjuk, hogy az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési érték lesz a könyv szerinti érték az elkészült ingatlanok esetében. Amelyik fejlesztés alatt áll, ott a hátralévő költségekre végeznek becsléseket, majd az abból származó hasznokat is figyelembe veszik. A konszolidált beszámolóban arra nem tértek ki, hogy az ismertetett eljárás a SZIT törvényben megnevezett három módszer közül pontosan melyik, de vélemény szerint a hozamszámításon

alapuló eljárást lett alkalmazva a még el nem készült ingatlanok valós értékének meghatározásához. Az ingatlanok másik részét az értékesítési céllal épített irodaházakat a Finext is a készletek közé sorolja, melyek kapcsán kiemelendő még, hogy a SunDell Estate Nyrt.-vel megegyezően az hitelfelvételi költségeket ráaktiválják a készülő ingatlanokra az IAS 23 alapján.

A **Graphisoft Park SE** és öt leányvállalata alkotja együtt a Graphisoft Park Csoportot. A 2006-ban szerkezetváltással létrejött társaság anyavállalata holdingként működik és leányvállalatainál vannak megosztva az ingatlanüzemeltetési, -fejlesztési, illetve az ahhoz kapcsolódó mérnöki és adminisztratív feladatok. A GS Park a 100%-os tulajdonában álló vállalatainak bevonásával készíti el az IFRS-ek szerinti konszolidált éves jelentését (Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, 2022). Bár a társaság már megalakulása óta tőzsdén jegyzett, szabályozott ingatlanbefektetési társasággá csak 2018. január elsején vált (Graphisoftpark.hu, 2022). Lényeges különbség, hogy a SunDell csoporttal ellentétben a Graphisoft jelentését ezer euróban teszi közzé, amelyből véleményem szerint az a következtetés vonható le, hogy az elemzett társaságok közül ez a legnagyobb forgalmú. Ennek persze számos más oka is lehet, mint például az, hogy ez a társaság külföldi befektetőket szeretne bevonni, vagy az, hogy a vállalat maga is egy anyavállalat tulajdonában áll, amely külföldi, és a befektetők, valamint az anya számára is a beszámoló így relevánsabb információval szolgál.

A GS Park a nemzetközi számvitelben használt pénzügyi helyzet kimutatása kifejezés helyett, a magyar gyakorlathoz közelít azzal, hogy a Konszolidált mérlegnek nevezi a 2021. üzleti évre vonatkozó jelentésében a kimutatást. A SunDell-hez hasonlóan a társaság szintén a hazai megszokott sorrendben először az előző évet, majd a tárgyévet vázolja fel, viszont a mérlegsorok egymásutánisága már igen eltérő. Mind az eszközök, mind a források likviditás szerint lettek bemutatva, amely eljárás a vizsgált négy vállalatcsoport között a legegyszerűbb. A GS Park beszámolójában használatos a Forgóeszközök és Befektetett eszközök kifejezés és még ezeken belül is pénzzé tehetőség szerint veszik sorra az eszközkategóriákat. Ezáltal a Pénzeszközöket tüntették fel elsőként, amely elnevezés véleményem szerint az IFRS-ekben nem igazán elterjedt, és a SunDell-lel együtt a többi magyar SZIT sem így használja. Az már itt látható, hogy készleteket nem tart nyilván a vállalat, amelyben szintén különbözik a SunDell-től, a BIF-től, és a Finext-től is. Ebből az szűrhető le véleményem szerint, hogy a Graphisoft Park SE üzleti modelljében a többi SZIT-tel ellentétben ingatlanértékesítés nem szerepel. Összességében a GS Park nem bontja szét túl részletesen a mérlegfőcsoportokat, sem eszköz, sem a saját tőke és kötelezettségek oldalon. Habár leginkább a tőkeelemeket részletezi, akárcsak a SunDell, az anyavállalati tulajdonosra, illetve a nem kontrolláló érdekeltségre jutó saját tőkét

nem bontja meg. Igaz az utóbbi a leányvállalatokban lévő 100%-os tulajdoni hányad miatt nem is venne fel értéket. A társaság Eredménytartalék elnevezéssel vette fel mérlegébe az eddigi évek felhalmozott eredményét, és helyesen nem külön sorban a tárgyévét. Ezen felül átváltási különbözet a GS Park saját tőkéjének elemei között is megjelenik, mely úgy gondolom, hogy a leányvállalatok konszolidációja miatt szükséges, mivel ők valószínűleg nem ezer euróban vezetik könyveiket, így a konszolidált beszámoló pénznemére történő átváltáskor keletkezett a különbözet (Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, 2022).

Különbség még a GS Park-nál a SunDell Estate Nyrt.-hez, illetve a már bemutatott társaságokhoz képest is, hogy mindegyik kimutatásában az inkább nemzetközileg alkalmazott “zárójelezést,, alkalmazták a negatív értékek kifejezéséhez. Így tesznek a Konszolidált eredménykimutatásukban is, melyet a költségek jellege szerinti megosztás szerint készítettek el. Az ingatlanokkal kapcsolatos költségek, valamint azoknak az értékelési különbözete külön soron került bemutatásra és Nyereségadó sor is megjelenik a GS Park eredménykimutatásában, melyet meg is indokolnak a Notesban. Az anyavállalat rendelkezik egy olyan leányvállalattal, mely nem SZIT, így társasági és helyi iparüzési adófizetési kötelezettség terheli, melyet a konszolidált kimutatásban helyesen bevontak. Az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása standard alapján elkészíthetik a vállalkozások két külön kimutatásban a nettó eredmény és az egyéb átfogó eredmény bemutatását. Ezt a módszert alkalmazta – szintén a dolgozatomban vizsgálati körében egyedi módon – a Graphisoft. Az Konszolidált átfogó eredménykimutatásban lett bemutatva az egyéb átfogó és az átfogó jövedelem is. Az egyéb átfogó eredményben szerepel a 2021. évi átváltási különbözet, melynek halmozott értéke a pénzügyi kimutatás saját tőkéjének elemei között található, valamint Cash-flow hedge értékelési tartaléka kapott még helyet. (Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, 2022).

Megfelelve a SZIT törvénynek, a GS Park is valós értéken tartja nyilván a befektetési célú ingatlanjait. A fejlesztés alatt álló ingatlanok, illetve a már befejezettek is ide lettek sorolva, amennyiben ezeket a GS Park bérbeadási és/vagy tőke-felértékelődési céllal tartja. A három választható módszer közül a független értékbecslő a hozamszámításon alapuló eljárással végezte el a valós érték meghatározást, ráadásul piaci összehasonlítással ellenőrzésképpen alá is támasztották a kapott eredményt. Kivételt képeznek a fejlesztési telkek, melyeket bekerülési érték modell alapján tartanak nyilván az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján. Mivel a társaság nem rendelkezik készletekkel, így az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardot ők csak a befektetési célú ingatlanok közül azoknál alkalmazzák, melyeket

minősített eszköznek tartanak. A standard értelmében aktiválják a kamatokat a vagyonelemek esetében (Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, 2022).

Összességében elmondható, hogy annak ellenére, hogy a pénzügyi helyzet kimutatásában a mérlegtételek nem szerepelnek túl nagy részletességgel, a Notesban értékkel és magyarázattal, indoklásokkal együtt kifejtik a mögöttük rejlő tartalmakat. Hiányosságként fedeztem fel a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (2022) 2021. évi pénzügyi kimutatásában a SZIT-ek között egyedülálló módon, hogy csak egy alkalommal – az adófizetési kötelezettségnél – említik meg, hogy ez egy szabályozott ingatlanbefektetési társaság, illetve így azt sem részletezték, hogy ez milyen jogokkal és kötelezettségekkel jár.

5. KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

Dolgozatom témájául a magyarországi szabályozott ingatlanbefektetési társaságok szektorának vizsgálatát, azon belül pedig a „legfiatalabb”, 2020-ban piacra lépő SZIT, a SunDell Estate Nyrt. bemutatását és elemzését választottam. A SZIT státusz megszerzéséhez hazánkban több törvényi kritériumnak meg kell felelni. A nyílt végű részvénytársaságok SZIT-té alakulásának feltétele többek között, hogy csak bizonyos tevékenységi köröket végezhetnek, legalább 5 milliárd forint alaptőkével kell rendelkezzenek, és a befektetési célú ingatlanjaikat valós értéken kell nyilvántartaniuk, melynek meghatározását negyedévente független értébecslővel kell elvégeztetniük. Cserébe a státusszal jár – a kivételektől eltekintve – a társasági és a helyi iparüzési adó megfizetése alóli felmentés, így a nyereség csak a befektetők jövedelmének szintjén, azaz az osztalék után adózik. A kritériumok teljesítése, és az adómentesség nemcsak a SZIT-ekre, hanem azok leányvállalataira, azaz a SZIP-ekre is vonatkozik.

Miután az elemző munkám során mind a négy magyar SZIT 2021. évi IFRS-ek szerint készített éves pénzügyi kimutatását bemutattam, szeretném összefoglalni, hogy az azonos tevékenységet folytató anyavállalatok a konszolidált éves pénzügyi kimutatásaikat tartalmi és formai szempontból milyen területen készítik hasonlóan és melyeken különbözően. Alapul a SunDell Estate Nyrt.-t, mint a „legfiatalabb” SZIT-et veszem. A fejezetben szeretnék arra is kitérni, hogy véleményem szerint hol tudna a vállalat az éves jelentésében olyan pontosításokat eszközölni, amelyekkel a társaságról megbízhatóbb és valósabb összkép jönne létre, illetve amelyekkel akár a nemzetközi piacokról is több befektetőt vonzana.

A dolgozatom során többször említett „legfiatalabb magyar SZIT” státuszt a SunDell Estate Nyrt. annál az oknál fogva kapta meg, hogy a társaság a többi magyar szabályozott ingatlanbefektetési társasághoz képest időben legkésőbb lépett tőzsdére, így megszerezve a SZIT státuszt. A 8. táblázaton látható, hogy bár a vizsgált vállalatok közül a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Zrt. a legrégebben működő és a legkorábban tőzsdére lépett társaság, viszont a SZIT státuszt a Graphisoft Park SE kapta meg leghamarabb, 2018. január 1-jén. Még 2018 folyamán nyerte el a Finext is, majd az év végével a BIF is a státuszt. Másfél év elteltével, 2020. július 31-ére teljesített minden feltételt a SunDell is ahhoz, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társasággá alakulhasson. Megfigyelhető, hogy azért is kiemelkedő a SunDell, mivel a vállalat működését 2018-ban kezdte, tehát akkor, amikor a többi vizsgált vállalat már közel 10-20 éve működött a piacon, illetve jegyezve volt a BÉT-en, majd SZIT-té vált.

A négy magyar SZIT konszolidált éves jelentésének a formáját, illetve a bennük foglalt elnevezéseket tekintve igen különbözőek, mely az IFRS-ek rendszerében valóban nem

szabályozott, ezeket rugalmasan lehet kezelni mindaddig, amíg a megbízható és valós összkép nem csorbul, és amíg az elnevezések fedik a tartalmat. Formai szempontból vizsgálva a beszámolókat, véleményem szerint a SunDell az oszlopok sorrendjének feltüntetésénél alkalmazhatná a magyar számviteli szabályokhoz képest fordított sorrendben, melyet a BIF és a Finext is használ. Ez a gyakorlat a nemzetközi befektető számára ismertebb, és a többi magyar SZIT-tel, valamint a külföldi REIT-ekkel (Real Estate Investment Trust) való összehasonlíthatóságot is elősegítheti, ami a növekedéshez, úgy gondolom, elengedhetetlen. Az IFRS-ek szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásaikat a négy vizsgált vállalatból három likviditási sorrendben, a HAS, azaz magyar számviteli szabályok szerint összeállított mérlegéhez hasonlóan készítette el, viszont a GS Park fordított pénzzé tehetőség szerinti elrendezésben sorakoztatta eszközeit, saját tőkéjét és kötelezettségeit. A SunDell javára szól, hogy a kimutatásokban az üres sorokat helyesen nem tüntette fel, a vizsgált társaságok közül egyedül a BIF használta ezt az eljárást. A sorok elnevezésénél az a javaslatom lenne, hogy a SunDell a tárgyi eszközök elnevezést felcserélhetné ingatlanok, gépek, és berendezések sorra a pénzügyi helyzet kimutatásában, mivel az IFRS standardokban ez a megszokottabb.

Szeretném még megemlíteni azt is a konszolidált beszámoló általános felépítéséhez kapcsolódóan, hogy a SunDell és a BIF voltak azok a vállalatok, melyek ezer forintban készítik az éves jelentésüket, a Finext euróban, a GS Park pedig ezer euróban. Véleményem szerint a jövőben a SunDell Estate Nyrt.-nek is érdemes lenne megvizsgálnia az euróban történő könyvvizetés, illetve beszámolóképzés lehetőségét. Az átállás az összehasonlíthatóságot, a nemzetközi piacokra történő belépést, továbbá a növekedést is előlendíthetné, nem is beszélve arról, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben az árfolyammozgások kockázatát az euróban való könyvvizetés csökkenti.

A konszolidált átfogó eredménykimutatásaikat a társaságok közül a SunDell, a BIF és a GS Park is a költségek jellege szerinti eljárasmóddal készíti. Egyedül a Finext az, amelynél a költségek funkcionális csoportosítása alapján kerül bemutatásra az eredmény levezetése. Véleményem szerint az utóbbi, értékesítési költség módszer jobban hozzájárul ahhoz, hogy a vállalati tevékenység során termelt árbevételt, keletkezett költséget, ráfordítást a külső felhasználó könnyebben, valóságosabban átláthassa, így a jobb befektetői tájékoztatás, és ezáltal esetleg a részvényárfolyamok növekedése érdekében a SunDell is alkalmazhatná ezt. Másrészt a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. a beszámolójának Notes részében egy eredménylevezetést mutatott be a befektetési célú, jövedelemtermelő ingatlanokra vonatkozóan, mely szerintem a költségek jellege szerinti eredménykimutatás kiegészítéseképpen egy követendő példa lehetne a SunDell számára is. Ez nem csak a külső

felek, hanem a belső irányítás részére is hasznos információkkal szolgálhatna. Egy ilyen eredménylevezetés nemcsak azt mutatná meg, hogy milyen bevételek származnak az ingatlaneladásból, illetve -bérbeadásból, hanem azt is, hogy a tevékenységek milyen költségterhekkel járnak. Úgy gondolom, hogy a jelen időszak gazdasági helyzete, mint például a háborús konfliktusok, a növekvő energiaárak, vagy az erős infláció megkövetelik a költségek folyamatos és alapos vizsgálatát nemcsak a további növekedés, hanem a fennmaradás szempontjából is.

A magyar SZIT-ek konszolidált IFRS-ek szerinti éves pénzügyi kimutatásainak elemzése során megállapítottam, hogy valamennyi anyavállalat leányvállalataiban 100%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, tehát NCI, azaz kisebbségi érdekeltség egyik pénzügyi kimutatásban sem szerepel értékkel. Azonban megfigyelhető, hogy a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában a saját tőke elemei között a vállalatok közül az anyavállalati tulajdonosra jutó saját tőke részt kiemelve, külön soron csak a BIF és a Finext tünteti fel, a nem kontrolláló érdekeltségre jutó részt egyik vállalat sem, helyesen, mivel a sor a fenti okok miatt nem venne fel értéket. A konszolidált átfogó eredménykimutatásban már a BIF és a Finext mellett a SunDell is megosztotta a 2021. évi teljes átfogó jövedelmét anyavállalati tulajdonosra és nem ellenőrző részesedére jutó részre, a Graphisoft Park itt sem alkalmazott ilyen elkülönítést. Véleményem szerint a SunDell-nek a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásánál is érdemes lenne az anyavállalati tulajdonosra jutó saját tőkét külön sorban kimutatnia, mivel a megbízhatóbb is valósabb összkép ezáltal jobban létrejönne, valamint, ha a jövőben NCI kerülne kimutatásra náluk, akkor az összehasonlíthatóság is sokkal inkább biztosítva lenne.

Az eszközök értékelését tekintve a 4. Eredmények és azok értékelése című fejezetben mind a négy vállalat esetében a befektetési célú ingatlanokra helyeztem a hangsúlyt, mivel a SZIT törvény előírásai alapján kötelező ezen vagyonelem valós értékén történő kimutatása. Azt viszont, hogy a társaság a módszerek közül melyik mellett dönt, már belsőleg határozhatják meg. Megfigyeltem, hogy a BIF és a Finext a piaci összehasonlításon alapuló eljárás mellett ellenőrzésképpen, illetve alátámasztásképpen más módszert is használt a valós érték meghatározásához, a SunDell viszont csak a piaci összehasonlítást alkalmazza. Úgy gondolom, hogy a „legfiatalabb SZIT” tanulhatna e téren is „idősebb” társaitól, és a független értékbecslőjét megbízva, vagy talán még inkább célravezető, ha belsőleg készítene egy valós érték meghatározást a szabályozások által lehetőségként biztosított választható módszerek közül egy másikkal is. Ennek elvégzéséhez persze a SunDell-nek belső human erőforrás kapacitásra és elegendő információra lenne szüksége, amely aránytalanul magas költségeket is vonzhatna magával, tehát természetesen a döntés előtt alapos vezetői mérlegelés lenne

szükséges. A választható módszerek közül a jelen gazdasági helyzetben véleményem szerint az újraelőállítási költségszámításon alapuló módszer lenne a legalkalmasabb a SunDell számára, hiszen például a rohamosan növekvő energiaárak, illetve az infláció egyre magasodó költségterheket nyom egy ilyen volumenű vállalat vállára is. A költségek folyamatos nyomonkövetése természetesen minden piaci helyzetben elengedhetetlen az operatív működés és a stratégiai tervezés szempontjából is, viszont amikor a gazdaság egyre nagyobb problémákkal küzd, akkor ez még fontosabbá válik minden vállalat, így a SZIT-ek szempontjából is.

Összességében elmondható, hogy a SunDell Estate Nyrt. „fiatalsága” ellenére 2021. évi IFRS-ek szerinti éves beszámolóját a többi SZIT-hez képest megfelelően, a SZIT törvény előírásainak megfelelően, és az IFRS-ek szerint is szabályosan készítette el. A jövőre tekintve véleményem szerint a növekedés fellendítéséhez és az esetleges külföldi befektetők bevonzásához a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.-től, illetve a Finext Vagyonkezelő Nyrt.-től ellesve néhány módszert, eljárást, módosíthatná a pénzügyi helyzet kimutatásának felépítését, kiegészíthetné az átfogó eredménykimutatását egy eredménylevezetéssel a jövedelemtermelő ingatlanokra vonatkozóan, illetve akár a befektetési célú ingatlanok értékelésénél a pontosabb becsléshez több módszert is alkalmazhatna. Persze a javaslataim gyakorlati jelentőségének mérlegeléséhez további belső információkra lenne szükség, illetve az új eljárások bevezetése előtt minden esetben a költség-haszon összevetését kell megvizsgálni elsődlegesen.

ÖSSZEFOGLALÁS

Dolgozatom témájának választásakor a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok világa volt a kiindulópont. Olyan magyar vállalatok között kezdtem el keresgélni, melyek Budapesti Értéktőzsdén jegyzett társaságok, így IFRS-ek szerint készítik éves jelentésüket, azonban az ilyen társaságok köre egyre szélesebb már Magyarországon is. Kutatásom során felismertem, hogy a hazai piacon 2018 során lettek bejegyezve először úgynevezett szabályozott ingatlanbefektetési társaságok, azaz SZIT-ek, melyek státuszuknál fogva szintén tőzsdén jegyzettek. A 2018-ban színre lépett Graphisoft Park SE Európai Részvénytársaság, Finext Vagyonkezelő Nyrt., és Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. mellett, 2020-ban szerezte meg a SZIT státuszt a SunDell Estate Nyrt., melyet azért is tartok kiemelkedőnek, hiszen a tőzsdére lépéssel együtt vált szabályozott ingatlanbefektetési társasággá. Mivel mind a négy vállalkozás konszolidált éves pénzügyi kimutatásait IFRS-ek szerint készíti, ezért a dolgozatom során ezeket elemeztem úgy, hogy mint a „legfiatalabb SZIT”, a SunDell állt a középpontban, „idősebb” társait pedig összehasonlításként vettem alapul. A kutatás így a teljes magyar SZIT szektorra kiterjedt.

Az 1. Szakirodalmi áttekintés című fejezetben megvizsgáltam a feldolgozott források alapján a IFRS-ek kapcsolatát a magyar számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint az IFRS-ek rövid történelmi áttekintését mutattam be elsőként. A SZIT-ek általános ismertetésével folytattam, melyben először a nemzetközi szintre való belépésüket vázoltam fel, majd a hazai szabályozásukat fejtettem ki részletesen. Itt főként a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényt, azaz a SZIT törvényt ismertettem, de megvizsgáltam a Tao törvény és a Helyi adó törvény azon részeit is, melyek a SZIT státuszt megszerző társaságoknak adnak adókötelezettség alóli felmentést. A fejezet végén egy rövid ismertetőt adtam a Budapesti Értéktőzsdéről, mivel valamennyi társaság értékpapírjaival ezen a koncentrált piacon kereskedik. A 3. Anyag és módszer című fejezetben mutattam be az iparági összehasonlító elemzés módszertanát, és a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok IFRS-ek szerinti konszolidált éves jelentésében alkalmazott standardokat, mivel a későbbi 4. Eredmények és azok értékelése című fejezetben az elemzés során a választott standardokat alapul véve vizsgáltam a pénzügyi kimutatásokat.

A dolgozatom eredményeket bemutató fejezetében elsőként a címben szereplő „legfiatalabb” SZIT-et, azaz a SunDell Estate Nyrt. mutattam be, mint anyavállalatot, tehát a számviteli politikájának részleteit, leányvállalatai körét, illetve azt, hogy a 2020. évi IFRS-ek szerinti beszámolójában a számviteli politikai változások és hibák módosító hatása hogyan jelent meg. Ezután a társaság 2020. és 2021. üzleti évére vonatkozó pénzügyi jelentésének

három fő részét, a Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó, a Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó, a Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatását vázoltam fel, és elemeztem a Notes alapján. Majd a 4.5. fejezetben hasonlítottam össze a SunDell éves beszámolóját a BIF, a Finext, és a GS Park, azaz a 2018-ban átalakult további három magyar SZIT jelentéseivel, mellyel teljes iparági összehasonlító elemzés készült.

A 5. Következtetések és javaslatok című fejezetben vontam le az eredményeimből a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok szektorára vonatkozó konklúziót arra vonatkozóan, hogy a SunDell miben kezelte vagyonelemeit, és az eredménnyel kapcsolatos összetevőit ugyanúgy, és miben különbözően, mint a három másik hazai SZIT státuszú vállalat. A megállapítások után tettem javaslatok arról, hogy a „legfiatalabb SZIT” a jövőben miben tudna az „idősebb” társaitól tanulva fejleszteni az IFRS-ek szerinti éves jelentésén ahhoz, hogy növekedjen és akár a nemzetközi piacra lépjen. Véleményem szerint a SunDell Estate Nyrt. mindamellett, hogy szabályosan, a SZIT törvény, és az IFRS-ek előírásainak megfelelően adott megbízható és valós összképet magáról, a pénzügyi kimutatásainak néhány formai és tartalmi összetevőjén változtatva javíthatna a befektetői tájékoztatáson, és ezáltal fellendíthetné üzleti tevékenységét, növelhetné részvényei árfolyamát.

Fontosnak tartom megjegyezni, hogy a jelen gazdasági helyzet változásai, például a növekvő energiaárak, a háborús konfliktus, vagy az erős infláció miatt, mint a piacgazdaság minden szereplőjének, így a SunDellnek is elengedhetetlen nyomonkövetnie az exponenciálisan növekvő költségterheket nemcsak az üzleti növekedés, hanem a fennmaradás szempontjából is. Ehhez véleményem szerint az IFRS rendszere is nyújt olyan módszereket, eljárásokat, melyekkel azon vállalkozások közé állhat be ez a társaság is, amelyek ilyen körülmények között is képesek voltak fennmaradni. Ahogyan kutatásom elején feltártam, Magyarországon a 2008-2009-es gazdasági válságot követően lett megalkotva a SZIT törvény a kiútkeresés egy alternatívájaként. Akkor, mint dolgozatomban kifejtettem, a világválságot követően 10 év kellett ahhoz, hogy létrejöjjön az első SZIT, viszont ennek köszönhetően ma már 4 ilyen társasággal bővült a magyar piacgazdaság. Szeretnék arra rámutatni, hogy a SZIT-ek fennmaradása, és üzleti növekedése nemcsak a jelenlegi és potenciális befektetőiknek lehet fontos manapság, hanem azért is, hogy a külföldi befektetők bevonása egy lépéssel közelebb hozhatja a kilábalást a hazai gazdaság jelenlegi helyzetéből.

SZAKIRODALMI JEGYZÉK

Jogszabályok:

Európai Unió Hivatalos Lapja (2022): *A Bizottság 1126/2008/EK Rendelete*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/HTML/?uri=CELEX:02008R1126-20220101&from=EN#tocId7> Letöltés dátuma: 2022.09.30.

Helyi adó törvény (2022): *1990. évi C. törvény a helyi adókról*. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.tv> Letöltés dátuma: 2022.10.08.

SZIT törvény (2022): *2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról*. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100102.tv> Letöltés dátuma: 2022.10.08.

Számviteli törvény (2022): *2000. évi C. törvény a számvitelről*. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0000100.tv> Letöltés dátuma: 2022.10.08.

Tao törvény (2022): *1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról*. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99600081.tv> Letöltés dátuma: 2022.10.08.

Tőkepiaci törvény (2022): *2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról*. <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0100120.tv> Letöltés dátuma: 2022.10.08.

Vállalati éves pénzügyi kimutatások, adatbázisok:

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (2022): Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített, auditált Konszolidált Éves Pénzügyi Kimutatásai 2021. december 31. <https://www.bet.hu/newkibdata/128716465/BIF%20Konszolid%C3%A1lt%20%C3%89ves%20Jelent%C3%A9s%202021%20%E2%80%93%20Konszolid%C3%A1lt%20%C3%89ves%20P%C3%A9nz%C3%BCgyi%20Besz%C3%A1mol%C3%B3%202021.pdf> Letöltés dátuma: 2022.06.18.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. (2022): Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások 2021.12.31-én végződő üzleti évre. https://www.bet.hu/newkibdata/128710049/FINEXT%20NYRT_konszolid%C3%A1lt_besz%C3%A1mol%C3%B3_20211231.pdf Letöltés dátuma: 2022.06.18.

Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (2022): Konszolidált Éves Beszámoló a 2021. december 31-én végződő évre a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint. https://www.bet.hu/site/newkib/hu/2022.04./Eves_jelentes_128710554 Letöltés dátuma: 2022.06.18.

NAV (2021): Szabályozott ingatlanbefektetési társaságok adatbázisa. <https://nav.gov.hu/adatbazisok/adatbleker/szingatlan> Letöltés dátuma: 2022.09.30.

SunDell Estate Nyrt. (2021): Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2020. december 31-re vonatkozóan a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint. <https://www.bet.hu/newkibdata/128543880/2021-03-30%20%C3%89ves%20jelent%C3%A9s.pdf> Letöltés dátuma: 2022.02.16.

SunDell Estate Nyrt. (2022): Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2021. december 31-re vonatkozóan a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint. <https://www.bet.hu/newkibdata/128715072/2022-04-28%20%C3%89ves%20jelent%C3%A9s.pdf> Letöltés dátuma: 2022.06.18.

SunDell Estate Zrt. (2020): Éves beszámoló 2019. december 31-re vonatkozóan. <https://e-beszamolo.im.gov.hu/> Letöltés dátuma: 2022.04.01.

Szakkönyvek, tudományos folyóiratscikkek:

Balaton K. – Tari E. (2016): *Stratégiai és üzleti tervezés*. Akadémiai Kiadó, Budapest. ISBN 978 963 05 9878 1 https://mersz.hu/hivatkozas/dj114seut_33_p3/#dj114seut_33_p3 Letöltés dátuma: 2022.10.09.

Beke J. (2016): *Nemzetközi számvitel*. Akadémiai Kiadó, Budapest. ISBN: 978 963 05 9775 3 <https://mersz.hu/beke-nemzetkozi-szamvitel/> Letöltés dátuma: 2022.09.30.

Békés B. – Halász Zs. (2021): *Forgalmi adók és a vámjogi szabályozás alapjai*. Wolters Kluwer Kft., Akadémiai Kiadó, Budapest. 204 p. ISBN: 978 963 594 005 9 <https://mersz.hu/bekes-halasz-forgalmi-adok-es-a-vamjogi-szabalyozas-alapjai/> Letöltés dátuma: 2022. 08. 16.

Borók T. (2020): *Szabályozott ingatlanbefektetési társaság társasági adózása. Számvitel, Adó, Könyvvizsgálat*. 62. évf., 2. sz. pp. 13-14.

Bujtár Zs. (2021): *Az értékpapírosítás*. PTE Kiadó, Pécs. 295 p. ISBN: 978 963 429 709 3

Csebfalvi Gy. (2012): *The Effect of International Accounting Standardization on Business Performance: Evidence from Hungary. International Journal of Business and Management*. Vol. 7., No. 9. pp. 20-27.

Dékán Tamásné Orbán I. – Murányi N. V. – Kiss Á. (2019): *The Regulation Of Real Estate Investment Trusts (REIT) In Some European Countries And Its Effect On The IFRS Financial Statements. SEA: Practical Application of Science*. Vol. VII., No. 20. pp 117-124.

Fekete Sz. – Matis D. – Lukács J. (2008): *Factors Influencing the Extent of Corporate Compliance with IFRS - The Case of Hungarian Listed Companies*. SSRN Electronic Journal. Vol. 1., No. 10. pp. 2-2.

Fenyves V. – Orbán I. – Bács Z. – Cardoso, I. R. – Kosár S. T. – Böcskei E. (2017): *International Outlook: The Notes and Business Report in the Frame of Financial Reporting*. APSTRACT. Vol. 11., No. 1-2. pp. 155-166.

Gornik-Tomaszewski, S. – Larson, R. K. (2014): *New Consolidation requirements under IFRS*. Review of Business. Vol. 35., No. 1. pp. 47-58.

Harnos L. (2017): *Befektetési célú ingatlanok értékelése magyar és nemzetközi számviteli környezetben*. Prosperitas. IV. évf. 1. sz. pp. 128-144.

Horner, D. (2015): *Accounting for Non-Accountants*. 10th edition. Kogen page Limited, United Kingdom, London, 384 p. ISBN: 978 0 7494 7281 8

Kecskés A. (2019): *A magyar tőkepiaci szabályozás, különös tekintettel az új befektetési formák megjelenésére*. Polgári Szemle. 15. évf., 1-3. sz. pp. 116-132. DOI: 10.24307/psz.2019.0907

Kiss Á. – Dékán Tamásné Orbán I. (2019): *A szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusz IFRS szerinti értékelési és adózási előírásainak szabályozása Magyarországon*. Limes: A II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola tudományos évkönyve. VI. évf. pp. 231-237.

Kurucz A. (2011): *Magyarország „Kelet Luxemburgja”? – mi az a szabályozott ingatlanbefektetési társaság?* Valóság. 54. évf., 12. sz. pp. 78-87.

Lampek K. – Horváthné Kívés Zs. (2015): *Általános kutatómódszertani alapok*. pp. 9-59. In: *Kutatómódszertani alapismeretek*. (Szerk: Boncz I.) Pécsi Tudományegyetem, Pécs, 283 p. ISBN 978 963 642 826 6

Madarasiné Szirmai A. – Bartha Á. (2016): *Nemzetközi számviteli ismeretek*. (Szerk: Marozsák Á.) Perfekt Kiadó, Budapest, 469 p. ISBN: 978-963-394-846-0

Mazurczak, A. (2011): *Development of Real Estate Investment Trust (REIT) Regimes in Europe*. Journal of International Studies. Vol. 4., No. 1. pp. 115-123.

Mészáros L. (2016): *Szabályozott ingatlanbefektetési társaságok*. Számvitel, Adó, Könyvvizsgálat. 58. évf., 5. sz. pp. 247.

Parragh B. – Végh R. (2018): *Megújuló állam – megújuló tőkepiaci. A gazdaságösztönzés új dimenziói*. Polgári Szemle. 14. évf., 4-6. sz. pp. 48-78. DOI: 10.24307/psz.2018.1205

Rühl J. (2011): *Current developments in International Financial Reporting Standards: IFRS 10, Consolidated Financial Statements, and IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities*. EU Working Papers. Vol. 14., No. 4. pp. 77-88.

Seifert, D. L. – Lindberg, D. L. (2012): *Getting the Jump on IFRS. Strategic Finance*. Vol. 93., No. 7. pp. 35-39.

Siklósi Á. – Veress A. (2018): *Könyvvizetés és beszámolókészítés*. SALDO Kiadó, Budapest, 559 p. ISBN: 978 963 638 543 9

Vágner V. (2021): *Impact of IFRS Adoption for Individual Reporting Purpose on the Profit of Hungarian listed Companies*. *Civic Review*. Vol. 17., No. Special pp. 187-208.

Van Greuning, H. – Scott, D. – Terblanche, S. (2011): *International Financial Reporting Standards: A Practical Guide*. 6th Edition. The International Bank for Reconstruction and Development and The World Bank, Washington DC, USA, 434 p. ISBN: 978 0 8213 8428 2

Internetes források:

Graphisoftpark.hu (2022): Befektetőknek. <https://www.graphisoftpark.hu/hu/befektetoknek> Letöltés dátuma: 2022.10.08.

Lukács J. (2017): Egyre nagyobb teret nyernek az IFRS-ek. Számvitel, Adó, Könyvvizsgálat. <http://szak-ma.hu/ifrs/egyre-nagyobb-teret-nyernek-az-ifrs-ek-101348> Letöltés dátuma: 2022.09.11.

VG (2020): Szintet lépett a SunDell Estate. <https://www.vg.hu/penz-es-tokepiac/2020/09/szintet-lepett-a-sundell-estate#> Letöltés dátuma: 2022.04.16.