

Statisztikai számjel: 10523447-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A

„BUDA-HOLD”

VÁLLALKOZÁS SZERVEZÉSI ÉS

SZOLGÁLTATÓ KFT.

2019. ÉVI

EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2020. május 7.

P.H.

Kiss-Leizer Gábor
Ügyvezető

A Számviteli Törvény előírásainak megfelelően a kiegészítő mellékletben szöveges magyarázatokon és számszerű adatokon keresztül mutatjuk be a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét a 2019. évi mérleg és eredménykimutatás alapján.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A vállalkozás bemutatása:

<i>Cégforma:</i>	Korlátolt Felelősségű Társaság
<i>Alakulás időpontja:</i>	1991. február 22. (Bejegyzés: 1991. május 14.)
<i>Fő tevékenységi kör:</i>	TEÁOR 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<i>Székhelye:</i>	1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
<i>Telephelye:</i>	1119 Budapest, Bornemissza u. 37. 6230 Soltvadkert, Rózsa utca 10. 6230 Soltvadkert, Gerbera utca 35. 8230 Balatonfüred, Kosztolányi Dezső utca 10. I/105.
<i>Statisztikai számjele:</i>	10523447-6810-113-01
<i>Cégjegyzékszáma:</i>	01-09-075505
<i>Aláírássra jogosult, egyben kötelezett személy:</i>	
<i>2015.01.01-től:</i>	Név: Kiss-Leizer Gábor - Ügyvezető Lakóhely: 1203 Budapest, Rákóczi utca 51.
<i>A társaság tulajdonosa:</i>	Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat 1113 Budapest, Bocskai út 39-41. (100%)
<i>A felügyelőbizottsági tagok:</i>	Junghausz Rajmund 2019.11.30-ig Csernus László 2019.11.30-ig Lengyel Domokos Bernát 2019.11.30-ig Haidar Norbert 2019.11.30-ig Agonás Pál 2019.11.30-ig Ari Gábor 2019.11.30-ig Bajári Balázs 2019.12.01-től Bedő Dávid 2019.12.01-től Budai Miklós 2019.12.01-től Deschelák Károly 2019.12.01-től Erhardt Attila 2019.12.01-től Hárshegyiné Sasvári Paula 2019.12.01-től
<i>Jegyzett tőke:</i>	2.803.645.200,- forint

A Társaság könyvvizsgálója: Penner-Audit Kft.
Nyilvántartási szám: 000645
Személyében felelős: Jónásné Penner Ágnes
Kamarai tagsági szám: 001448
Cím: 2049 Diósd, Rákóczi u. 28.

A Társaság könyvelője: A könyvelést és a beszámoló összeállítását a C.S.G.
Control & Audit Kft. végzi.
Címe: 1137 Budapest, Pozsonyi út 16. I/9.
Személyében felelős: Csontos Gabriella
Pm.reg.szám: 139905

A Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyező.

Az alkalmazott számviteli politika főbb vonásai:

- A Kft. a beszámolási és könyvvezetési kötelezettségét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásainak megfelelően készíti el.
- A Kft. az egyszerűsített éves beszámoló „A” változatát készíti, amelynek részei:
 - „A” típusú Mérleg
 - Összköltség típusú Eredmény-kimutatás „A változat”.
 - Kiegészítő melléklet
- A mérleg fordulónapja: 2019. december 31.
- Mérlegkészítés időpontja: 2020. március 31.
- Az eredmény-kimutatás tartalmára és tagolására vonatkozóan, a törvény 108. paragrafus (2) bekezdése alapján meghatározott módszert alkalmazza a Társaság (2. sz. melléklet „A” változat). A költségelszámolás rendszere összköltség eljárással, az 5. és 8. számlaosztályokban való könyveléssel történik.
- Letétbehelyezés és közzététel határideje: az üzleti évet követő év szeptember 30.
- Eszköz-forrás értékelés: A Társaság eszközeit és forrásait a 2000. évi C. tv. szerint minősíti és értékeli, a befektetett eszközöket, a forgóeszközöket bekerülési értéken értékeli.

Tárgyi eszköz és amortizációs politika:

Értékelési módok és eljárások:

Az alkalmazott elvek és eljárások a vállalkozás folytonosságának elvén alapulnak.

Befektetett eszközök értékelése:

A Társaság a számviteli törvény előírásait figyelembe véve értékeli eszközeit és forrásait.

- az immateriális javaknál és tárgyi eszközöknél a számviteli törvény szerinti beszerzési értéken,
- a követeléseknél a vevő által elismert számla szerinti értéken,
- a kötelezettségeket pedig a számlában elismert összegben veszi nyilvántartásba.

Amortizációs politikáját tekintve a Társaság egyedi műszaki szakvélemény hiányában a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény előírásait tekinti irányadónak, és annak leírási kulcsait alkalmazza, időarányosan, napra számolja el. Az ingatlanok esetében 40% maradványértéket állapított meg a Társaság.

A vállalkozás az amortizációt negyedévente, a tárgynegyedév utolsó napján számolja el költségként.

A 100 000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti immateriális javakat és tárgyi eszközöket használatba vételkor, egy összegben számolja el értékcsökkenési leírásként.

Terven felüli értékcsökkenési leírást évente az ügyvezetés vagy a tulajdonosok döntésének függvényében számol el a Társaság.

Vásárolt készletekről és saját termelésű készletekről év közben folyamatos nyilvántartást nem vezet a Kft, év végén tényleges leltár felvétellel a vásárolt készleteket legutolsó beszerzési áron, a saját termelésű készleteket közvetlen önköltségen vesszük készletre, a termelésben résztvevő készletek vonatkozásában.

Értékvesztéseket a számviteli törvény alapján számoljuk el, a könyv szerinti érték és a piaci érték a Társaság tartós piaci megítélésének tendenciája, megtérülések figyelembevételével az ügyvezető vagy a tulajdonosok által meghatározott mértékben és az általuk meghatározott tételekre.

Eszközök besorolása: Minden tárgyi eszköznél és immateriális jószágnál valamint befektetett pénzügyi eszközöknél a tartós kifejezés az egy évet meghaladó időtartamot jelenti.

A Társaság selejteztét a rendeltetésszerűen nem használható, illetve a teljesen használhatatlan eszközök tekintetében számol el év közben.

Jelentős összegű hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A ki nem emelt eszközök és források értékelése, valamint a mérlegben való szerepeltetése a számviteli törvény általános előírásai szerint történik.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ ÉRTÉKELÉSEK

1. Eszközök

A mérlegben az eszközök között a befektetett eszközök, a forgóeszközök és az aktív időbeli elhatárolások kerülnek kimutatásra.

A. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök csoportjában az immateriális javak, a tárgyi és a befektetett pénzügyi eszközök szerepelnek.

Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak között a vagyoni értékű jogok szerepelnek. Az értékelésük a beszámolóban az értékcsökkenéssel csökkentett beszerzési költségen történik.

Tárgyi eszközök azok az anyagi javak (ingatlanok, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, műszaki berendezések, gép, jármű, üzemi- és üzleti felszerelés, egyéb berendezések és beruházások, beruházásokra adott előlegek), amelyek tartósan- közvetlenül, vagy közvetetten- szolgálják a vállalkozás tevékenységét, függetlenül attól, hogy üzembe helyezték-e, vagy sem.

Immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása 2019. év: (Adatok eFt-ban)

Befektetett eszközök mozgástáblája					
Bruttó érték (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	578				578
Immateriális javak	578	0	0	0	578
Telkek	229 553				229 553
Vagyonkezelésbe vett telkek	95 000				95 000
Építmények	891 997	3 964			895 961
Vagyonkezelésbe vett építmények	28 000				28 000
Termelő gépek, berendezések	46 271	835			47 106
Termelésben közvetlenül résztvevő járművek	944				944
Üzemi gépek, berendezések	7 699	604			8 303
Egyéb járművek	9 037				9 037
Irodai, igazgatási berendezések	2 591	100			2 691
Kisértékű tárgyi eszközök	12 482	402		166	12 718
Beruházások	0	0			0
Tárgyi eszközök	1 323 574	5 905	0	166	1 329 313

Számvetési törvény szerinti értékcsökkenés (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	578				578
Immateriális javak	578	0	0	0	578
Telkek					0
Vagyonkezelésbe vett telkek					0
Építmények	306 578	20 049			326 627
Vagyonkezelésbe vett építmények	3 362	560			3 922
Termelő gépek, berendezések	31223	3 339			34 562
Termelésben közvetlenül résztvevő járművek	944	0			944
Üzemi gépek, berendezések	5 143	246			5 389
Egyéb járművek	6 856	1 387			8 243
Irodai, igazgatási berendezések	2 248	152			2 400
Kisértékű tárgyi eszközök	12 482	402		166	12 718
Beruházások		0	0		0
Tárgyi eszközök	368 836	26 135	0	166	394 805

A Társaság befektetett pénzügyi eszközeinek értéke 3.831 e Ft, melyet teljes egészében a tartósan adott kölcsönök tesznek ki.

B. Forgóeszközök

A forgóeszközök között a készletek, a követelések és a pénzügyi eszközök szerepelnek a mérlegben.

Készletek:

A vállalkozási tevékenységet közvetlenül, vagy közvetetten szolgáló aktívák, amelyek rendszerint egy egyedi tevékenységi folyamatban vesznek részt és a tevékenység folyamán elveszítik eredeti megjelenési formájukat, illetve a tevékenység alatt változatlan formában maradnak.

A Társaság 2019. december 31-én az alábbi készleteket tartja nyilván könyveiben:

Megnevezés	2018. év	2019. év	Változás (eFt)
Befejezetlen termelés és félkész termékek		57 955	57 955
Árukészlet	1 185 009	955 532	-229 477
Közvetített szolgáltatás	2 336	2 095	-241
Összesen:	1 187 345	1 015 582	-171 763

A Társaság árukészletei között tartja nyilván azon ingatlanjait, amelyeket értékesíteni kíván, és azokat a közvetített szolgáltatásokat, melyek továbbszámlázása 2019. évben még nem történt meg, továbbá egy folyamatban lévő kivitelezését.

Követelések részletezése: (Adatok eFt-ban)

Követelések:	2018. év	2019. év	Változás (eFT)
Vevőkövetelések (Értékvesztéssel csökkentett)	20 474	14 008	-6 466
Költségvetéssel szembeni követelések	0	1 402	1 402
Egyéb követelések	4 864	3 224	-1 640
Összesen:	25 338	18 634	-6 704

Pénzeszközök alakulása: (Adatok eFt-ban)

Pénzeszközök:	2018. év	2019. év	Változás (eFT)
Pénztár	1 399	1 546	147
Bankbetét	242 253	804 560	562 307
Összesen:	243 652	806 106	562 454

A Társaság 2019. december 31-én összesen 806.106 e Ft pénzeszközzel rendelkezik, melyből 792.005 e Ft mobilizálható, mert 14.101 e Ft a bérloktól kapott óvadékok összege.

C. Az aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként – különösen – az olyan mérleg fordulónap előtt keletkező költségek kerülnek kimutatásra, amelyeket csak a következő évben lehet elszámolni, (és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2019. és 2020. évi költséget) csakúgy, mint az olyan bevételek, amelyek csak a mérleg fordulónap után esedékesek, azonban a lezárt év bevételei közé tartoznak, (és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2019. és 2020. évi bevételt).

Aktív időbeli elhatárolások	2018. év	2019. év	Változás (eFt)
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	156	961	805
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	126	241	115
Halasztott ráfordítások	0	0	0
Összesen:	282	1 202	920

2. Források

A mérlegben a forrás oldalon a saját tőke, a céltartalékok, a kötelezettségek és a passzív időbeli elhatárolások szerepelnek.

D. Saját tőke

Saját tőkeként a Társaság csak olyan tőkerészt mutat ki, amelyet az alapító által rendelkezésre bocsátottak, vagy az adózott nyereségből a vállalkozásnál hagytak.

A saját tőke a befizetett tőkéből, a tőketartalékból, az eredménytartalékból, lekötött tartalékból, jegyzett tőkéből, értékelési tartalékból, és adózott eredményből áll.

Bejegyzett tőkének a cégbíróságnál bejegyzett saját tőkerész számít.

A Társaság saját tőkéjének alakulása az előző év összehasonlítása alapján: (Adatok eFt-ban)

Saját tőke változásai	2018. év	2019. év	Változás (eFt)
Saját tőke	2 193 676	2 547 964	354 288
Jegyzett tőke	2 668 558	2 803 645	135 087
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	96 709	96 709	0
Eredménytartalék	-634 313	-780 528	-146 215
Lekötött tartalék	3 361	208 939	205 578
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	59 361	219 199	159 838

A saját tőke tárgyidőszakra 354.288 e Ft-tal nőtt az adózott eredmény az eredménytartalék és a jegyzett tőke növekedésének eredményeképpen.

A Társaság más jogszabály alapján, a vagyionkezelésbe kapott eszközökre elszámolt 561 e Ft értékcsökkenés összegét a lekötött tartalékba helyezte az eredménytartalékból. A lekötött tartalék további növekedését a tárgyévben képzett fejlesztési tartalék okozta 205.017 e Ft értékben, melyet szintén az eredménytartalék terhére képzett a Társaság.

E. Céltartalékok

Az előírások szerint három céltartalék szerepel a mérlegben: céltartalék várható kötelezettségekre, céltartalék a jövőbeni költségekre és az egyéb céltartalék.

A társaság tárgyidőszakban nem képzett céltartalékot.

F. Kötelezettségek

Kötelezettségek azok a szállítási, -üzemi, -szolgáltatási és egyéb szerződésekből származó, pénzforgásban teljesítendő követelések, amelyek olyan szolgáltatásokkal, pénzügyi szolgáltatásokkal kapcsolatosak, amelyeket a szállítók, vállalkozók, hitelezők, hitelnyújtók már teljesítettek és a Társaság elismert, illetve elfogadott.

Hátrasorolt kötelezettségek:

A Társaságnak 2019. december 31-én nincs hátrasorolt kötelezettsége.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

A Társaság 2019. december 31-én az alábbi hosszú lejáratú kötelezettségeket mutatja ki a könyveiben: (Adatok e Ft-ban):

Megnevezés	2018. év	2019. év	Változás (eFt)
Tartós kötelezettség anyavállalattal szemben	3 000	0	-3 000
Vagyonkezelésbe kapott eszközök kötelezettsége	119 638	119 078	-560
Óvadékok	15 380	14 101	-1 279
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 029		-1 029
Összesen:	139 047	133 179	-5 868

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése (Adatok eFt-ban):

Rövid lejáratú kötelezettségek:	2018. év	2019. év	Változás
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	21 517	16 927	-4 590
Költségvetéssel szembeni kötelezettségek	6 449	17 968	11 519
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 201	2 334	133
Tulajdonosokkal szembeni kötelezettségek	3 000	3 000	0
Vevőktől kapott előlegek	13 039	16 317	3 278
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:	1 631	4 449	2 818
Összesen:	47 837	60 995	13 158

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között kerülnek kimutatásra:

- a mérleg fordulónap előtt befolyó pénzbevételek, amelyek a következő időszakot érintik, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2019. és 2020. évi bevételt.
- az időszakot terhelő olyan költségek, amelyek csak a mérleg fordulónap után mutatkoznak kiadásként, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2019. és 2020. évi költséget.

A Társaságnak 2019. december 31-én 37.725 e Ft passzív időbeli elhatárolása keletkezett, az alábbi megoszlásban:

Passzív időbeli elhatárolások	2018. év	2019. év	Változás (eFt)
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	21	370	349
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 838	6 656	818
Halasztott bevételek	30 683	30 699	16
Összesen:	36 542	37 725	1 183

Halasztott bevételként számolta el a Társaság a fejlesztési célú támogatásból finanszírozott beruházásokat, majd a beruházás évét követően elszámolt értékcsökkenéseket a támogatottság arányában folyamatosan elszámolja egyéb bevételként a halasztott bevétel csökkentésével.

A Társaságnak nem keletkezett mérlegen kívüli kötelezettsége.

III. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ELEMZÉSEK:

Az eredménykimutatás tartalmazza a társaság adózott eredményének – a vállalkozónál maradó – részét, bemutatja az eredmény keletkezését befolyásoló fő tényezőket és annak alkotóelemeit.

Az adózott eredmény az üzemi eredmény, a pénzügyi műveletek eredménye (együtt adózás előtti eredmény), adóval csökkentett összege.

**A Társaság 2019. évi eredményének alakulása az előző év összehasonlításával:
(Adatok e Ft-ban)**

Szsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás	Tárgyév	Megoszlás	Változás %
I/1	Iroda- és üzlethelyiségek bérleti díja	44 287	8,4%	69 520	6,44%	57,0%
I/2	Közalkalmazottak házának bérlete	28 442	5,4%	27 674	2,56%	-2,7%
I/3	Közüzemi díjak továbbszámlázása	12 879	2,4%	9 538	0,88%	-25,9%
I/4	Közös költség továbbszámlázása	1 592	0,3%	2 001	0,19%	25,7%
I/5	Fehérvári úti piac bérleti díj	29 004	5,5%	21 534	1,99%	-25,8%
I/6	Vásárok bérleti díja	21 885	4,1%	15 429	1,43%	-29,5%
I/8	Folyadékhűtő és hibajav. Munka	0	0,0%	1 012	0,09%	0,0%
I/9	Gyorsszolgálati munka, karbantartás	146 819	27,8%	138 759	12,86%	-5,5%
I/10	Rendelkezésreállítás díja		0,0%	4 744	0,44%	0,0%
I/12	Fecskeház üzemeltetése	7 758	1,5%	8 044	0,74%	3,7%
I/13	Ingatlanforgalmazás	204 120	38,6%	746 123	69,10%	265,5%
I/14	Egyéb árbevétel	2 197	0,4%	3 687	0,34%	67,8%
I/15	Üdülési díj	24 623	4,7%	28 760	2,66%	16,8%
I/16	Értékbecslés	3 650	0,7%	3 014	0,28%	-17,4%
I/17	Közvetített szolgáltatás bevétele	1 301	0,2%	0	0,00%	-100,0%
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	528 557	100,0%	1 079 839	100,00%	104%
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE	0	0%	0	0%	0%
III/2	Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	379	2,0%	0	0,00%	-100%
III/3	Kapott támogatások	14 785	78,9%	14 743	82,80%	0%
III/5	Behajthatatlannak minősített és leírt értékvesztés visszaírása	9	0,0%	93	0,52%	0%
III/6	Terven felüli écs, értékvesztés visszaírása	639	3,4%	0	0,00%	-100%
III/7	Vagyonkezelésbe vett eszközök értékcsökk.	560	3,0%	560	3,15%	0%
III/8	Kerekítési különbözet	4	0,0%	7	0,04%	75%
III/9	Halasztott bevétel feloldása	2 240	12,1%	2 240	12,58%	0%
III/10	Egyéb bevételek	92	0,5%	162	0,91%	76%
III/11	Kapott engedmény	24	0,1%	0	0,00%	0%
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	18 732	100%	17 805	100%	-5%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	9	0,0%	93	0,52%	0%
IV/1	Anyagköltség	16 032	4,3%	15 841	2,08%	-1%
IV/2	Igénybe vett szolgáltatások értéke	44 263	11,9%	47 507	6,23%	7%

IV/3	Egyéb szolgáltatások értéke	4 103	1,1%	4 350	0,57%	6%
IV/4	Eladott áruk beszerzési értéke (Ingatlanért)	158 048	42,3%	590 377	77,45%	0%
IV/5	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	150 869	40,4%	104 156	13,67%	-31%
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	373 315	100%	762 231	100%	104%
V/1	Bérköltség	53 870	76,4%	58 170	79,10%	8%
V/2	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 154	7,3%	4 080	5,55%	-21%
V/3	Bérbírlatok	11 529	16,3%	11 288	15,35%	-2%
V.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	70 553	100%	73 538	100%	4%
VI/1	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	25 236	96,8%	25 731	98,5%	2%
VI/2	Egyösszegű értékcsökkenési leírása	822	3,2%	403	1,5%	-51%
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	26 058	100%	26 134	100%	0%
VII/2	Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítás	130	0,8%	0	0,0%	-100%
VII/3	Adott támogatások	2 900	17,6%	0	0,0%	-100%
VII/5	Behajthatatlan követelés leírt összege	17	0,1%	0	0,0%	-100%
VII/6	Követelésre elszámolt értékvesztés	1 245	7,6%	128	0,8%	-90%
VII/7	Bírságok	19	0,1%	2	0,0%	-89%
VII/8	Cégautó adó	183	1,1%	177	1,1%	-3%
VII/9	Önkormányzati adók, illetékek	11 285	68,7%	14 936	90,1%	32%
VII/11	Innovációs járulék	610	3,7%	1 108	6,7%	82%
VII/12	Kerekítési különbözet	4	0,0%	6	0,0%	50%
VII/13	Egyéb ráfordítások	44	0,3%	215	1,3%	389%
VII.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	16 437	100%	16 572	100%	1%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	1 245	7,6%	128	0,8%	-90%
VIII.	ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	60 926	100%	219 169	100%	260%
IX/2	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	122	100%	56	100%	-54%
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	122	100%	56	100%	-54%
X/2	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		0%	26	100%	0%
X.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0%	26	0%	0%
XI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	122	0%	30	0%	-75%
XII.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	61 048		219 199		259%
XIII.	Adófizetési kötelezettség	1 687	3%	0	0%	-100%
XIV.	ADÓZOTT EREDMÉNY	59 361		219 199		269%

A Társaság adózott eredménye 269%-kal emelkedett az előző évhez képest, melynek fő oka az ingatlanforgalmazásnak és a bérbeadásnak köszönhetően az árbevétel 104%-os növekedése. Az anyagjellegű ráfordítások szintén 104%-os emelkedésének oka az ingatlanforgalmazáshoz kapcsolódó ráfordítások elszámolásának eredménye, ugyanis a tárgyévben értékesített – készletek között nyilvántartott – ingatlanok könyv szerinti értékének kivezetése itt mutatkozik.

Adózott eredmény, társasági adó, nyereségminimum levezetése: (Adatok eFt-ban)

Társasági adó levezetése		Jövedelem-(nyereség-) minimum levezetése	
Adózás előtti eredmény	219 199	Összes bevétel	1 097 700
Adóalap csökkentő tételek	245 463	Bevételt növelő tétel	0
Adóalap növelő tételek	26 264	Bevételt csökkentő tétel	0
Adóalap	0	Jövedelem-(nyereség-) minimum alapja	21 954
Adó	0	Adó	1 976
Amennyiben az adózás előtti eredmény és az adóalap közül az egyik magasabb, mint a jövedelem-(nyereség-)minimum alapja, úgy a fizetendő adó összegét az adóalap segítségével állapítjuk meg.			
Amennyiben az adózó adóalapja, vagy az adózás előtti eredménye közül a nagyobb érték nem éri el a jövedelem-(nyereség-)minimum összegét, akkor az adó összegét a jövedelem-(nyereség-)minimum alapján állapítjuk meg.			

Ssz.	Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	C)
04.	Adótörvény szerinti értékcsökkenés	40 353
06.	Fejlesztési tartalék adóév utolsó napján lekötött tartalékként kimutatott összege	205 017
14.	Behajthatatlan követelés, értékvesztés visszaírása	93
Összeg	Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	245 463

Ssz.	Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	C)
02.	Számviteli tv. szerinti értékcsökkenés	26 134
04.	Bírság, jogkövetkezmények	2
06.	Követelésre elszámolt értékvesztés	128
Összeg	Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	26 264

Tekintettel arra, hogy az adózás előtti eredmény és az adóalap módosító tételek figyelembevétele után a korrigált adózás előtti eredmény közül a nagyobb érték meghaladja a jövedelem-(nyereség-) minimumot, ezért nem az elvárt adó fizetésére kötelezett a Társaság.

IV. A TÁRSASÁG VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

(Az adatok eFt-ban)

Eszközök és források összetételének alakulása:

Megnevezés	Előző év	Megoszlás	Tárgy év	Megoszlás	Változás
Befektetett eszközök	960 485	39,7%	938 339	33,8%	-2%
Immateriális javak	0	0,0%	0	0,0%	0%
Tárgyi eszközök	954 738	99,4%	934 508	99,6%	-2%
Befektetett pénzügyi eszközök	5 747	0,6%	3 831	0,4%	-33%
Forgóeszközök	1 456 335	60,3%	1 840 322	66,2%	26%
Készletek	1 187 345	81,5%	1 015 582	55,2%	-14%
Követelések	25 338	1,7%	18 634	1,0%	-26%
Értékpapírok		0,0%	0	0,0%	0%
Pénzeszközök	243 652	16,8%	806 106	43,8%	231%
Aktív időbeli elhatárolások	282	0,0%	1 202	0,0%	326%
Eszközök összesen	2417102	100,0%	2779863	100,0%	15%
Saját tőke	2 193 676	90,8%	2 547 964	91,7%	16%
Jegyzett tőke	2 668 558	121,6%	2 803 645	110,0%	5%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke		0,0%	0	0,0%	0%
Tőketartalék	96 709	4,4%	96 709	3,8%	0%
Eredménytartalék	-634 313	-28,9%	-780 528	-30,6%	23%
Lekötött tartalék	3 361	0,2%	208 939	8,2%	6117%
Értékelési tartalék		0,0%		0,0%	0%
Adózott eredmény	59 361	2,7%	219 199	8,6%	269%
Céltartalékok	0	0,0%		0,0%	0%
Kötelezettségek	186 884	7,7%	194 174	7,0%	4%
Hátrasorolt kötelezettségek		0,0%	0	0,0%	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	139 047	74,4%	133 179	68,6%	-4%
Rövid lejáratú kötelezettségek	47 837	25,6%	60 995	31,4%	28%
Passzív időbeli elhatárolások	36 542	1,5%	37 725	1,3%	3%
Források összesen	2417102	100,0%	2779863	100,0%	15%

A vagyoni helyzet elemzése					
Mutatók	Előző év		Tárgy év		Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőkeerősség mutatója	90,76		91,66		1,01
Számításának módja: Saját tőke/Mérlegfőösszeg. A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. A társaság eszközeinek 91,66 %-a saját forrásból finanszírozott. Ez az általánosan javasolt 40%-tól magasabb, mely alapján megállapítható, hogy a Társaság finanszírozási szerkezete stabil. A növekedésben nagyrészt a visszaforgatott eredmény tükröződik, ugyanis a Társaság nem vett fel 2019-ben osztalékot, és ezzel párhuzamosan úgy döntött, hogy a kitermelt eredménnyel a saját tőkét növeli.					
Saját tőke növekedésének mértéke	2,22		7,82		3,51
Számításának módja: Mérleg szerinti eredmény/Jegyzett tőke. A mutató a mérleg szerinti eredmény és a jegyzett tőke arányának változását mutatja. Bázisidőszakhoz viszonyítva növekedés figyelhető meg.					
Kötelezettségek részaránya	7,73		6,99		0,90
Számításának módja: Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg. A mutató arra enged következtetni, hogy a társaság összes forrásából mekkora hányadot tesznek ki a rövid és a hosszú lejáratú, valamint a hátrasorolt kötelezettségek. A mutató szerint a mérlegfőösszeg 6,99 %-át a kötelezettségek teszik ki.					
Befektetett eszközök fedezete	228,39		271,54		1,19
Számításának módja: Saját tőke/Befektetett eszközök. A befektetett eszközök és a saját forrás összhangját mutatja. Ha a mutató értéke több, mint 100%, ami azt jelenti, hogy a saját tőke lefedi a tartósan lekötött eszközök értékét.					
A pénzügyi helyzet elemzése					
Mutatók	Előző év		Tárgy év		Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőke forgási sebessége	0,24		0,42		1,76
A likviditás a vállalkozás azon képessége és készsége, hogy kötelezettségeit azok esedékességekor milyen mértékben tudja kiegyenlíteni. Ezen elemzés során választ kapunk arra, hogy a vállalkozás a különféle lekötött eszközeiben rejlő pénzt várhatóan milyen gyorsasággal képes átváltoztatni szabadon felhasználható pénzeszközzé, és vállalt kötelezettségeit ebből mikor, milyen ütemezésben képes kiegyenlíteni. A tőke forgási sebessége számításának módja: Értékesítés nettó árbevétele/Saját tőke. Az alaptervekenységen keresztül a vállalkozás saját tőkéje 0,42-ször termelődött vissza a 2019-es évben.					
Likviditási mutató I.	30,44		30,17		0,99
Számításának módja: Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek. A likviditási mutatók alapján biztonsággal mondható, hogy van fedezet a kötelezettségek kiegyenlítésre, számolva egy esetlegesen nem várt újabb kötelezettséggel is. 1 fölötti értéke kívánatos.					
Likviditási mutató II.	5,62		13,52		2,40
Számításának módja: (Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lejáratú kötelezettségek. A második likviditási mutató kiszűri a legkevésbé likvid forgóeszközök - a készletek - hatását, a mutató értéke csökkent.					

A jövedelmezőség alakulásának elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Árbevételarányos üzemi eredmény	11,13	19,97	1,79
Számításának módja: Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye/(Értékesítés nettó árbevétele+egyéb bevétele)			
Árbevételarányos adózás előtti eredmény	11,15	19,97	1,79
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Összes bevétele. Az első két mutató azt jelzi, hogy a főtevékenység bevételeinek hány százaléka marad meg az egyes eredménykategóriák szintjén.			
Tőkearányos jövedelmezőség I.	2,78	8,60	3,09
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Saját tőke			
Tőkearányos jövedelmezőség II.	2,71	8,60	3,18
Számításának módja: Adózott eredmény/Saját tőke. megmutatja, milyen hatékonyan használja fel a vállalkozás a tulajdonosok által befektetett tőkét. A szokásos eredmény szintjén már megképződik a nyereség legnagyobb része, ebből megállapíthatjuk, hogy az alaptevékenység termeli a nyereséget. A mutató előző évhez képest magasabb értéke az adózott eredmény növekedésének tudható be.			

V. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ:

- Létszám, bér és személyi jellegű kifizetések:
Foglalkoztatottak átlagos létszáma 12 fő. Bérköltség: 58.170 eFt, a bérhez kapcsolódó járulékfizetés: 11.288 eFt, egyéb személyi jellegű kifizetések: 4.081 eFt.

Juttatás típusa	Bruttó bér
Alkalmazottak munkabére	40 337 822
Felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja	4 560 000
Megbízási díjak	2 092 405
Egyszerűsített foglalkoztatottak bére	380 000
Ügyvezető bére	10 800 000
Összesen:	58 170 227

- Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat 2019. évre vonatkozóan 26.800 e Ft támogatást nyújtott a Társaságnak egyrészt a Bornemissza úti Közalkalmazottak Háza működtetésére bruttó 9.800 e Ft árkiegészítő támogatást, valamint a Soltvadkerti Ifjúsági tábor kiadásainak fedezetére 17.000 e Ft támogatást.

Az Önkormányzati támogatás felhasználása pénzforgalmi szemlélettel: (Forintban)

Támogatást nyújtó megnevezése	Támogatás		Felhasználás célja	Felhasználás összege (Ft)			Elszámolás határideje
	időpontja	összege (Ft)		Előző évi	Tárgyévi	Követke- ző évi	
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2019.05.15	5 000 000	Árkiegészítő (Bornemissza ú)		5 000 000		2020.01.30
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2019.05.16	4 800 000	Árkiegészítő (Bornemissza ú)		4 800 000		2020.01.30
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2019.06.28	2 500 000	Soltvadkerti üdülő támogatás		2 500 000		2020.01.30
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2019.07.03	14 500 000	Soltvadkerti üdülő támogatás		14 500 000		2020.01.30
Összesen:		26 800 000			26 800 000		

- Veszélyes hulladékból, környezetre káros anyagból a Társaságnak készlete nincs.
Környezetvédelmi célú tárgyi eszköz beszerzés nem volt.
- Kutatás, kísérleti fejlesztés nem volt.
- A számviteli törvény előírásaitól való kivételes eltérést nem kellett alkalmazni, ugyanis ezen eszköz alkalmazása nélkül is a beszámoló a megbízható és valós képet mutatja a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
- Össze nem hasonlítható adatokat nem tartalmaz a beszámoló, a mérleg és eredmény-kimutatás sorainak sem bővítése, sem összevonása nem történt 2019. évben.

Összegzés:

Értékesítés nettó árbevétele:	1.079.839 ezer Ft
Mérleg főösszeg:	2.779.863 ezer Ft
Adózott eredmény:	219.199 ezer Ft

Budapest, 2020. május 7.

P.H.

.....
Kiss-Leizer Gábor
Ügyvezető