

Statisztikai számjel: 10523447-6810-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A

„BUDA-HOLD” VÁLLALKOZÁS SZERVEZÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2020. ÉVI

EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2021. május 6.

P.H.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Margit János út 14.
Adószám: 147-047-043

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 2020. 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>Cégjegyzékszám:</i>	01-09-075505
<i>Aláírássra jogosult, egyben kötelezett személy:</i>	
	2015.01.01-től: 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>	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
<i>A Társaság könyvvizsgálója:</i>	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. 1/9.
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: 2020. december 31.
- Mérlegkészítés időpontja: 2021. 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 május 31.
- 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 leírásai 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 2020. év: (Adatok eFt-ban)

Befektetett eszközök mozgástáblája					
Bruttó érték (E Ft)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	578	87			665
Immateriális javak	578	87	0	0	665
Telkek	229 553				229 553
Vagyonkezelésbe vett telkek	95 000				95 000
Építmények	895 961	2 831			898 792
Vagyonkezelésbe vett építmények	28 000				28 000
Termelő gépek, berendezések	47 106	642			47 748
Termelésben közvetlenül résztvevő járművek	944				944
Üzemi gépek, berendezések	8 303	636			8 939
Egyéb járművek	9 037	0			9 037
Irodai, igazgatási berendezések	2 691	504			3 195
Kisértékű tárgyi eszközök	12 718	149		1 088	11 779
Beruházások	0	0			0
Tárgyi eszközök	1 329 313	4 762	0	1 088	1 332 987

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés (E Ft)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	578	87			665
Immateriális javak	578	87	0	0	665
Telkek					0
Vagyonkezelésbe vett telkek					0
Építmények	326 627	20 337			346 964
Vagyonkezelésbe vett építmények	3 922	560			4 482
Termelő gépek, berendezések	34562	3 470			38 032
Termelésben közvetlenül résztvevő járművek	944				944
Üzemi gépek, berendezések	5 389	431			5 820
Egyéb járművek	8 243	794			9 037
Irodai, igazgatási berendezések	2 400	154			2 554
Kisértékű tárgyi eszközök	12 718	149		1 088	11 779
Beruházások			0		0
Tárgyi eszközök	394 805	25 895	0	1 088	419 612

A Társaság befektetett pénzügyi eszközeinek értéke 1 916 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 megjelenésl formájukat, illetve a tevékenység alatt változatlan formában maradnak.

A Társaság 2020. december 31-én az alábbi készleteket tartja nyilván könyveiben:

Megnevezés	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Befejezetlen termelés és félkész termékek	57 955	57 955	0
Árukészlet	955 532	688 748	-266 784
Közvetített szolgáltatás	2 095	1 540	-555
Összesen:	1 015 582	748 243	-267 339

A Társaság árukészletei között tartja nyilván azon ingatlanjait, amelyeket értékesíteni kíván, és azokat a közvetített szolgáltatásokat, melyek továbbszámlázása 2020. évben még nem történt meg, továbbá egy folyamatban lévő kivitelezését.

Követelések részletezése: (Adatok eFt-ban)

Követelések:	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Vevőkövetelések (Értékvesztéssel csökkentett)	14 008	10 353	-3 655
Költségvetéssel szembeni követelések	1 402	4 914	3 512
Egyéb követelések	3 224	8 035	4 811
Összesen:	18 634	23 302	4 668

Pénzeszközök alakulása: (Adatok eFt-ban)

Pénzeszközök:	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Pénztár	1 546	1 216	-330
Bankbetét	804 560	1 280 670	476 110
Összesen:	806 106	1 281 886	475 780

A Társaság 2020. december 31-én összesen 1 281 886 e Ft pénzeszközzel rendelkezik, melyből 13 703 e Ft a bérlőktől 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, csakúgy, mint az olyan bevételek, amelyek csak a mérleg fordulónap után esedékesek, azonban a lezárt év bevételei közé tartoznak.

Aktív időbeli elhatárolások	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	961	1 025	64
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	241	44	-197
Halasztott ráfordítások	0	0	0
Összesen:	1 202	1 069	-133

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	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Saját tőke	2 547 964	2 651 882	103 918
Jegyzett tőke	2 803 645	2 803 645	0
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	96 709	96 709	0
Eredménytartalék	-780 528	-561 888	218 640
Lekötött tartalék	208 939	209 499	560
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	219 199	103 917	-115 282

A saját tőke tárgyidőszakra 103 918 e Ft-tal nőtt az eredménytartalék változásának és az adózott eredmény növekedésének eredményeképpen.

A Társaság más jogszabály alapján, a vagyonkezelésbe kapott eszközökre elszámolt 560 e Ft értékcsökkenés összegét a lekötött tartalékba helyezte az eredménytartalékból.

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, pénzfórmában teljesítendő követelések, amelyek olyan szállításokkal, szolgáltatásokkal, pénznyújtásokkal kapcsolatosak, amelyeket a szállítók, vállalkozók, hitelezők, hitelnyújtók már teljesítettek és a Társaság elismert, illetve elfogadott.

Hátrasorolt kötelezettségek:

A Társaságnak 2020. december 31-én nincs hátrasorolt kötelezettsége.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

A Társaság 2020. december 31-én az alábbi hosszú lejáratú kötelezettségeket mutatja ki a könyveiben: (Adatok e Ft-ban):

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Vagyonkezelésbe kapott eszközök kötelezettsége	119 078	118 518	-560
Óvadékok	14 101	13 703	-398
Összesen:	133 179	132 221	-958

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése (Adatok eFt-ban):

Rövid lejáratú kötelezettségek:	2019. év	2020. év	Változás
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	16 927	13 298	-3 629
Költségvetéssel szembeni kötelezettségek	17 968	11 757	-6 211
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	2 334	2 226	-108
Tulajdonosokkal szembeni kötelezettségek	3 000	0	-3 000
Vevőktől kapott előlegek	16 317	101 481	85 164
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:	4 449	1 066	-3 383
Összesen:	60 995	129 828	68 833

G. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között kerülnek kimutatásra:

- a mérleg fordulónap előtt befolyó pénzbevételek, amelyek a következő időszakot érintik,
- az időszakot terhelő olyan költségek, amelyek csak a mérleg fordulónap után mutatkoznak kiadásként.

A Társaságnak 2020. december 31-én 37 725 e Ft passzív időbeli elhatárolása keletkezett, az alábbi megoszlásban:

Passzív időbeli elhatárolások	2019. év	2020. év	Változás (eFt)
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	370	662	292
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 656	27 160	20 504
Halasztott bevételek	30 699	28 038	-2 661
Összesen:	37 725	55 860	18 135

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 mérlegén 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 2020. évi eredményének alakulása az előző év összehasonlításával:
(Adatok eFt-ban)**

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás	Tárgyév	Megoszlás	Változás %
I/1	Iroda- és üzlethelyiségek bérleti díja	69 520	6,4%	53 001	7,25%	-23,8%
I/2	Közalkalmazottak házának bérlete	27 674	2,6%	31 121	4,26%	12,5%
I/3	Közüzemi díjak továbbszámlázása	9 538	0,9%	6 201	0,85%	-35,0%
I/4	Közös költség továbbszámlázása	2 001	0,2%	1 587	0,22%	-20,7%
I/5	Fehérvári úti piac bérleti díj	21 534	2,0%	21 101	2,89%	-2,0%
I/6	Vásárok bérleti díja	15 429	1,4%	1 697	0,23%	-89,0%
I/8	Folyadékűtő és hibajav. Munka	1 012	0,1%	179	0,02%	-82,3%
I/9	Gyorsszolgálati munka, karbantartás	138 759	12,8%	100 110	13,70%	-27,9%
I/10	Rendelkezésreállítás díja	4 744	0,4%	4 619	0,63%	-2,6%
I/12	Fecskeház üzemeltetése	8 044	0,7%	8 350	1,14%	3,8%
I/13	Ingatlanforgalmazás	746 123	69,1%	438 917	60,05%	-41,2%
I/14	Egyéb árbevétel	3 687	0,3%	48 403	6,62%	1212,8%
I/15	Üdülési díj	28 760	2,7%	11 454	1,57%	-60,2%
I/16	Értékbecslés	3 014	0,3%	4 205	0,58%	39,5%
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 079 839	100,0%	730 945	100,00%	-32%
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE	0	0%	0	0%	0%
III/2	Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	0	0,0%	51	0,5%	0%
III/3	Kapott támogatások	14 743	82,8%	6 170	59,2%	-58%
III/4	Céllaralék felhasználása		0,0%		0,0%	0%
III/5	Behajthatatlannak minősített és leírt értékvesztés visszairása	93	0,5%		0,0%	0%
III/6	Terven felüli écs, értékvesztés visszairása	0	0,0%	78	0,7%	0%
III/7	Vagyonkezelésbe vett eszközök értékcsökk.	560	3,1%	560	5,4%	0%
III/8	Kerekítési különbözet	7	0,0%	8	0,1%	14%
III/9	Halasztott bevétel feloldása	2 240	12,6%	2 661	25,5%	19%
III/10	Egyéb bevételek	162	0,9%	324	3,1%	100%
III/11	Kapott bírság	0	0,0%	566	5,4%	0%
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	17 805	100%	10 418	100%	-41%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	93	0,5%	78	0,7%	0%
IV/1	Anyagköltség	15 841	2,1%	16 615	3,3%	5%
IV/2	Igénybe vett szolgáltatások értéke	47 507	6,2%	36 229	7,2%	-24%

IV/3	Egyéb szolgáltatások értéke	4 350	0,6%	3 422	0,7%	-21%
IV/4	Eladott áruk beszerzési értéke (Ingatlanért)	532 849	69,9%	304 372	60,7%	0%
IV/5	Egyéb ELÁBÉ	57 528	7,5%	44 272	8,8%	-23%
IV/6	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	104 156	13,7%	96 401	19,2%	-7%
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	762 231	92%	501 311	100%	-34%
V/1	Bérbérlés	58 170	79,1%	57 411	81,4%	-1%
V/2	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 080	5,5%	3 322	4,7%	-19%
V/3	Bérbérlések	11 288	15,3%	9 803	13,9%	-13%
V.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	73 538	100%	70 536	100%	-4%
VI/1	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	25 731	98,5%	25 773	99,2%	0%
VI/2	Egyösszegű értékcsökkenési leírása	403	1,5%	211	0,8%	-48%
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	26 134	100%	25 984	100%	-1%
VII/6	Követelésre elszámolt értékvesztés	128	0,8%		0,0%	-100%
VII/7	Bírságok	2	0,0%	81	0,3%	3950%
VII/8	Cégautóadó	177	1,1%		0,0%	-100%
VII/9	Önkormányzati adók, illetékek	14 936	90,1%	29 401	96,8%	97%
VII/11	Innovációs járulék	1 108	6,7%	808	2,7%	-27%
VII/12	Kerekítési különbözet	6	0,0%	8	0,0%	33%
VII/13	Egyéb ráfordítások	215	1,3%	72	0,2%	-67%
VII.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	16 572	100%	30 370	100%	83%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	128	0,8%	0	0,0%	-100%
VIII.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	219 109	100%	113 182	100%	-48%
IX/2	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	56	100,0%	53	100,0%	-5%
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	56	100%	53	100%	-5%
X/2	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	26	0%		0,0%	-100%
X.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	26	0%	0	0%	0%
XI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	30	0%	53	0%	77%
XII.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	219 199		113 215		-48%
XIII.	Adófizetési kötelezettség	0	0%	9 298	8%	0%
XIV.	ADÓZOTT EREDMÉNY	219 199		103 917		-53%

A Társaság adózott eredménye 53%-kal csökkent az előző évhez képest, melynek fő oka az értékesítés nettó árbevételének 32%-os csökkenése, a pandémia miatt az

ingatlanforgalmazásból és a bérbeadásból származó fő bevételi források jelentősen visszaestek. Az anyagjellegű ráfordítások hiába követték a bevételek csökkenését, és 34%-kal csökkentek tárgyidőszakra, de az elmaradt haszon lecsapódik az adózás előtti eredmény csökkenésében. Az előző évi fejlesztési tartalékainkat nem növeltük tovább, így a társasági adófizetési kötelezettségünk is jelentősen megnövekedett.

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

Társasági adó levezetése		Jövedelem-(nyereség-) minimum levezetése	
Adózás előtti eredmény	113 215	Összes bevétel	741 416
Adóalap csökkentő tételek	36 045	Bevételt növelő tétel	0
Adóalap növelő tételek	26 144	Bevételt csökkentő tétel	0
Adóalap	103 314	Jövedelem-(nyereség-) minimum alapja	14 828
Adó	9 298	Adó	1 335
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.			

03.	Terven felüli értékcsökkenés visszairása	78
04.	Adótörvény szerinti értékcsökkenés	35 967
Összeg	Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	36 045

Adózás előtti eredményt növelő tételek		
02.	Számviteli tv. Szerinti értékcsökkenés	25 984
04.	Bírság, jogkövetkezmények	81
44.	Egyéb növelő jogcímek	79
Összeg	Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	26 144

Tekintettel arra, hogy az adózás előtti eredmény és az adóalap módosító tételek figyelembevétel 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	938 339	33,8%	915 291	30,8%	-2%
Immateriális javak	0	0,0%	0	0,0%	0%
Tárgyi eszközök	934 508	99,6%	913 375	99,8%	-2%
Befektetett pénzügyi eszközök	3 831	0,4%	1 916	0,2%	-50%
Forgóeszközök	1 840 322	66,2%	2 053 431	69,2%	12%
Készletek	1 015 582	55,2%	748 243	36,4%	-26%
Követelések	18 634	1,0%	23 302	1,1%	25%
Értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%	0%
Pénzeszközök	806 106	43,8%	1 281 886	62,4%	59%
Aktív időbeli elhatárolások	1 202	0,0%	1 069	0,0%	-11%
Eszközök összesen	2 779 863	100,0%	2 969 791	100,0%	7%
Saját tőke	2 547 964	91,7%	2 651 882	89,3%	4%
Jegyzett tőke	2 803 645	110,0%	2 803 645	105,7%	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0,0%	0	0,0%	0%
Tőketartalék	96 709	3,8%	96 709	3,6%	0%
Eredménytartalék	-780 528	-30,6%	-561 888	-21,2%	-28%
Lekötött tartalék	208 939	8,2%	209 499	7,9%	0%
Értékelési tartalék		0,0%		0,0%	0%
Adózott eredmény	219 199	8,6%	103 917	3,9%	-53%
Céltartalékok		0,0%		0,0%	0%
Kötelezettségek	194 174	7,0%	262 049	8,8%	35%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,0%	0	0,0%	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	133 179	68,6%	132 221	50,5%	-1%
Rövid lejáratú kötelezettségek	60 995	31,4%	129 828	49,5%	113%
Passzív időbeli elhatárolások	37 725	1,4%	55 860	1,9%	48%
Források összesen	2 779 863	100,0%	2 969 791	100,0%	7%

A vagyoni helyzet elemzése				
Mutatók	Előző év		Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőkeerősség mutatója	91,66		89,30	0,97
Számításának módja: Saját tőke/Mérlegfőösszeg. A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. A társaság eszközeinek 89,3 %-a saját forrásból finanszírozott. Ez az általánosan javasolt 40%-tól magasabb, mely alapján megállapítható, hogy a Társaság finanszírozási szerkezete stabil.				
Saját tőke növekedésének mértéke	7,82		3,71	0,47
Számításának módja: Adózott eredmény/Jegyzett tőke. A mutató az Adózott eredmény és a jegyzett tőke arányának változását mutatja. Bázisidőszakhoz viszonyítva csökkenés figyelhető meg.				
Kötelezettségek részaránya	6,99		8,82	1,26
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 8,82 %-át a kötelezettségek teszik ki.				
Befektetett eszközök fedezete	271,54		289,73	1,07
Számításának módja: Saját tőke/Befektetett eszközök. A befektetett eszközök és a saját tőke 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	0,42		0,28	0,65
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 alaptevékenységen keresztül a vállalkozás saját tőkéje 0,28-szor termelődött vissza a 2020-as évben.				
Likviditási mutató I.	30,17		15,83	0,52
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.	13,52		10,06	0,74
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	19,97	15,26	0,76
Számításának módja: Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye/(Értékesítés nettó árbevétele+egyéb bevétel)			
Árbevételarányos adózás előtti eredmény	19,97	15,27	0,76
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Összes bevétel. Az első két mutató azt jelzi, hogy a főtevékenység bevételének hány százaléka marad meg az egyes eredménykategóriák szintjén.			
Tőkearányos jövedelmezőség I.	8,60	4,27	0,50
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Saját tőke			
Tőkearányos jövedelmezőség II.	8,60	3,92	0,46
Számításának módja: Adózott eredmény/Saját tőke. megmutatja, milyen hatékonyan használja fel a vállalkozó a tulajdonosok által befektetett tőkét. A szokásos eredmény szintjén mári megképződik a nyereség legnagyobb része, ebből megállapíthatjuk, hogy az alaptevékenység termeli a nyereséget. A mutató előző évhez képest alacsonyabb értéke az adózott eredmény csökkenésének tudható be.			

V. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ:

- Létszám, bér és személyi jellegű kifizetések:
Foglalkoztatottak átlagos létszáma 10 fő. Bérkölttség: 57 411 eFt, a bérhez kapcsolódó járulékfizetés: 9 803 eFt, egyéb személyi jellegű kifizetések: 3 322 eFt.

Juttatás típusa	Bruttó bér
Alkalmazottak munkabére	36 420 467
Felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja	4 560 000
Egyszerűsített foglalkoztatottak bére	230 000
Ügyvezető bére	16 200 000
Összesen:	57 410 467

- Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat 2020. évre vonatkozóan 17 670 e Ft támogatást nyújtott a Társaságnak egyrészt a Bornemissza úti Közalkalmazottak Háza működtetésére bruttó 11 500 e Ft árkiegészítő támogatást, valamint a Soltvadkerti Ifjúsági tábor kiadásainak fedezetére 6 170 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	Következő évi	
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2020.06.17	6 000 000	Árkiegészítő (Bornemissza u.)		6 000 000		2021.01.30
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2020.06.17	5 500 000	Árkiegészítő (Bornemissza u.)		5 500 000		2021.01.30
XI. ker. Újbuda Önkormányzat	2020.08.12	6 170 000	Soltvadkerti üdülő támogatás		6 170 000		2021.01.30
Összesen:		17 670 000			17 670 000		

- 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 2020. évben.

Összegzés:

Értékesítés nettó árbevétele: 730 945 ezer Ft
Mérleg főösszeg: 2 969 791 ezer Ft
Adózott eredmény: 103 917 ezer Ft

Budapest, 2021. május 6.

P.H.

„BUDA-HOLD” 1.
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
Adószám: 15224112-43

Kiss-Leizer Gábor
ügyvezető