

**Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2016. december 31.**

**I. ÁLTALÁNOS RÉSZ****A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA****1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE**

Az ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (a továbbiakban „Társaság”), BUDAPEST FŐVÁROS VII. kerület (Erzsébetváros) ÖNKORMÁNYZATA Képviselő-testülete alapította 1996-ban.

Cégjegyzék száma: 01-10-043258,

KSH szám: 12194528-6832-573-01

Alapítási időpont: 1996. október 17.,

Cégjogi forma: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Alapítási mód: új alapítás, alaptőkéje alapításkor: 10 000 EFt

A cég jegyzett tőkéje 2014. XII. 31.: 20.000 EFt (20 db névre szóló egymillió Ft névértékű részvény). 2016.01.29-től egyedüli részvényes a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata.

A Társaság neve a tulajdonos döntése alapján 2017. április 11. napjától Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság, a cégnyivántartásban jelenleg bejegyzés alatt.

*Tulajdonosok megnevezése:*

Megnevezés	Székhely	Tulajdon névértéke		Tulajdonosi részarány %-ban	
		2015.12.31	2016.12.31	2015.12.31	2016.12.31
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata	1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.	0	20 000	0	100

A Társaság 1996. október 17-én kezdte meg tevékenységét, az alábbi tevékenységet folytatja:

**Fő tevékenység:** 6832 Ingatlankezelés

További tevékenységi körei

6820 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése;

6831 Ingatlanügynöki tevékenység;

6810 Ingatlan adásvétel;

4120 Lakó-, nem lakó épület építése;

6420 Vagyonkezelés;

7112 Mérnöki tevékenység, tanácsadás;

7120 Műszaki vizsgálat, elemzés;

8299 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás;

3811 Nem veszélyes hulladék gyűjtése

**A Társaság bejegyzett főbb telephelyei az alábbiak:**

1071 Budapest, Damjanich u.12. (Székhely); 1076 Budapest, Garay tér 20.; 1074 Budapest, Dohány u.41.

1078 Budapest, Nefelejcs utca 39.; 1078 Budapest, Murányi utca 13.; 1072 Budapest, Klauzál tér 6.

### Cégjellemzők:

A Társaságot vezérigazgató irányítja, cégvezető kinevezésére is sor került.

A cégvezetésben 2017. április 12-án változásra kerül sor, új vezérigazgató kinevezésével, míg 2017. május 1. hatállyal cégvezető lett kinevezve.

Cégjegyzés: A vezérigazgató és a cégvezető önálló cégjegyzési jogosultsággal rendelkezik.

### Az éves beszámoló aláírására jogosultak:

Vezérigazgató: Olajos János (an.: Turzó Katalin) 1033 Budapest, Apát utca 22. I. em. 6.

Cégvezető: Erhardt Patrícia (an.: Nagy Jolán) 2030 Érd, Hírnök utca 20/2.

Felügyelő Bizottság: három tagú

Könyvvizsgáló: Plusz Haszon Könyvvizsgáló Kft. MKVK: 000893 (1077 Budapest, Király utca 77.) Pasztorális Éva Júlia, kamarai bejegyzési száma: MKVK001303

A könyvvizsgáló a mérlegkészítés határidejét követően kapta a megbízást.

A beszámolót összeállította: Pál Irén, PM regisztrációs száma: 133350

## 2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

### a) A beszámoló fajtája, könyvviteli zárlat

A számviteli törvény 17-19.§- aiban foglaltak értelmében Társaságunk éves beszámolót készít. A 11. § (1) bek. alapján az éves beszámoló fordulónapja a naptári év december 31-e.

Az éves beszámoló részei a 19. § (1) bekezdése alapján:

- Mérleg,
- Eredmény-kimutatás,
- Kiegészítő melléklet,
- Üzleti jelentés.

A **mérleg** - előírtak közül általunk választott - **tagolását a számviteli törvény 1. számú mellékletének „A” változata tartalmazza.**

Társaságunk a SzT. 71. §.(2) bekezdése, valamint a Társaság működésének (tevékenységének) és szervezetének jellemzői figyelembe vételével az „Eredmény-kimutatás”-t a SzT.71. §. (1) bek. a./ pontja szerinti **„összköltség eljárással”** állítja össze. Az éves beszámolóban Eredmény-kimutatásként a SzT. 2.sz. mellékletének „A” **változatát** alkalmazza.

Társaságunk a mérleg elkészítése érdekében a naptári időszak végén teljes körű könyvviteli zárlatot készít. A beszámolót főkönyvi kivonattal és leltárral is alátámasztja. A teljes könyvviteli zárlat a számviteli törvény értelmében magában foglalja — a folyamatos könyvelés teljessé tétele érdekében — a kiegészítő, helyettesítő, egyeztető könyvelési munkák elvégzését, valamint a számlák technikai lezárását. **Társaságunknál az éves teljes körű könyvviteli zárlat időpontja a tárgyévet követő év február 28.-a.**

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – ezer forintban értendők.

### b) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése:

**Kiegészítő melléklet**

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

A társaság a számviteli törvény és az egyéb a Társaságra vonatkozó jogszabályok előírásai szerint végzi tevékenységét.

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, valamint eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valódiság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését. Meghatározta az értékvesztés elszámolásának szabályait.

**Letétbe helyezés, közzététel**

Társaságunk a 153-154/B. §-okban foglalt letétbe helyezési és közzétételi kötelezettségének - a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény vonatkozó előírásainak figyelembevételével - elektronikus úton tesz eleget a 153. §. (1) bek. értelmében a beszámolási év mérlegfordulóját (december 31.) követő 150 napon belül.

**c) Eszközök és források értékelésének szabályai**

A mérlegben szereplő eszközök és források értékelésének szabályait a számviteli törvény 57-58. §-ai tartalmazzák. A társaság immateriális javaknál értékhelyesbítést nem alkalmazott.

**d) Az eredmény-kimutatás és eredmény-elszámolás kiegészítő szabályai**

Az eredmény-kimutatás tartalmát a Számviteli törvény 72-73. §-ai határozzák meg. Az eredmény-kimutatás általunk választott „A” változatának tagolását a Számviteli törvény 2. Sz. melléklete tartalmazza.

**e) Egyéb jogszabály változással összefüggő információk**

A Társaság 2016. évi beszámolója a Számviteli törvény 2016. évtől hatályos rendelkezéseinek megfelelően lett összeállítva.

Mérleg - és eredmény kimutatás formájának változását a Számviteli törvény Szt. 27.§ (3a) (3b); 30.§ (2a); 70.§ (1),(2); 2,4,5 mellékletei szabályozzák.

Mérlegsorokban bekövetkezett változások a Társaság 2016. évi mérlegén átvezetésre kerültek, a Társaság az eredmény kategória változása miatt érintett, a követelések és kötelezettségek alábontásának új soraiban nincs adat a Társaság mérlegében

Az eredmény kimutatásban megszűnt a rendkívüli eredmény kategória, korábban ezen sorokon kimutatott tételek az egyéb bevételek, ráfordítások, illetve a pénzügyi eredménybe kerülnek átvezetésre.

A Társaságnál a bázis évben nem került elszámolásra rendkívüli bevétel és ráfordítás.

Az osztalékfizetés szabályainak változása miatt megszűnt a mérleg szerinti eredmény kimutatása, így az eredménykimutatás az adózott eredmény kategóriát tartalmazza, ami 2016-tól saját tőke részét képezi.

A Társaságnál a bázis évben nem került elfogadásra osztalék, a bázis évben kimutatott mérleg szerinti eredmény azonos az adózott eredménnyel.

**II. SPECIFIKUS RÉSZ****B. SZÖVEGES ÉS SZÁMSZAKI ÉRTÉKELÉS A VÁLLALKOZÁS VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉRŐL, A LIKVIDITÁSRÓL, A FIZETŐKÉPESSÉGRŐL****1. ÉRTÉKELÉS****A Társaság eszközeinek és forrásainak alakulás**

<b>2016.12.31</b>	<b>155.164 EFt</b>
2015.12.31	496.277 EFt

Eszközök összetétele						
Megnevezés	2015.12.31	Előző évi összetétel %	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Befektetett eszközök	26 696	5,38%	25 281	-1 415	94,70%	16,29%
Forgóeszközök	435 611	87,78%	89 304	-346 307	353,25%	56,55%
Aktív időbeli elhatárolás	33 970	6,84%	40 579	6 609	119,46%	26,15%
<b>Összesen:</b>	<b>496 277</b>	<b>100,00%</b>	<b>155 164</b>	<b>-341 113</b>	<b>31,27%</b>	<b>100,00%</b>
Források összetétele						
Megnevezés	2015.12.31	Előző évi összetétel %	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Saját tőke	83 719	16,87%	15 828	-67 891	18,91%	10,20%
Céltartalékok	0	0,00%	0	0	0,00%	0,00%
Kötelezettségek	373 132	75,19%	125 786	-247 346	150,25%	81,07%
Passzív időbeli elhatárolás	39 426	7,94%	13 550	-25 876	16,19%	8,73%
<b>Összesen:</b>	<b>496 277</b>	<b>100,00%</b>	<b>155 164</b>	<b>-341 113</b>	<b>185,34%</b>	<b>100,00%</b>

**Mutatószámok segítségével értékeljük a Társaság 2016. évi tevékenységét****Eredmény és jövedelmezőség alakulását**

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	Előző év	Tárgyév
Üzemi tevékenység eredménye	-12 743	-67 900
Pénzügyi műveletek eredménye	26	9
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>-12 717</b>	<b>-67 891</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-12 910</b>	<b>-67 891</b>

**A pénzügyi helyzet rövidtávú mutató**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,17	0,71
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.} + \text{követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,16	0,58
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,61	0,16
Nettó működő tőke	$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	62 479	-36 482
Vevő kintlevőség (napokban)	$\frac{\text{Záró vevőállomány}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	25,37	13,24

**Vagyoni helyzet és tőkeszerkezet**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév
Tőkeszerkezeti mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	0,22	0,13
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	4,19	0,79
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Saját tőke}}$	0,32	1,60
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	0,06	0,28
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	5,38%	16,29%

**2. Mérleg fordulónapja utáni események**

A Társaságnál 2016. év folyamán vezetőváltásra került sor, 2016. novemberében kinevezett új vezérigazgató 2017. március végén távozott, mely időpontig a 2016. évi mérlegbeszámoló nem készült el.

A vezetőcserékkel egyidejűleg és azt követően is magas volt a fluktuáció, ami a Pénzügyi Iroda állományi létszámát is érintette, ennek következtében a 2016. éves könyvelésben jelentős elmaradások keletkeztek, hátráltatva az éves zárás határidejének betartását.

A 2016. évi zárásra külsős szakemberek bevonásával került sor, a rendelkezésre álló idő rövidsége és az éves iratanyag mennyisége miatt fennáll annak lehetősége, hogy a 2016. évi könyvelési anyagok áttekintése nem történt meg teljes körűen.

**C. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

<b>1. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>146 EFt</b>
	2015.12.31	433 EFt

**Az Immateriális javak értéke 2016. év közben az alábbiak szerint alakult:**

Megnevezés	NYITÓ	Növekedés	Csökkenés	Átsorolások	ZÁRÓ
<b>Bruttó érték összes</b>	<b>17 533</b>	-	<b>456</b>	-	<b>17 077</b>
Vagyoni ért. jog	17 527	-	450	-	17 077
Üzleti v. cégérték	-	-	-	-	-
Szellemi termékek - szoftver	6	-	6	-	-
Kísérleti fejlesztés	-	-	-	-	-
Alapítás, átszervezés	-	-	-	-	-
Imm.javakra adott előlegek	-	-	-	-	-
<b>Értékcsökkenés összes</b>	<b>17 100</b>	<b>287</b>	<b>456</b>	-	<b>16 931</b>
Vagyoni ért.jog	17 094	287	450	-	16 931
Üzleti v. cégérték	-	-	-	-	-
Szellemi termékek - szoftver	6	-	6	-	-
Kísérleti fejlesztés	-	-	-	-	-
Alapítás, átszervezés	-	-	-	-	-
Imm.javakra adott előlegek	-	-	-	-	-
<b>Nettó érték összes</b>	<b>433</b>	- <b>287</b>	-	-	<b>146</b>
Vagyoni ért.jog	433	- 287	-	-	146
Üzleti v. cégérték	-	-	-	-	-
Szellemi termékek - szoftver	-	-	-	-	-
Kísérleti fejlesztés	-	-	-	-	-
Alapítás, átszervezés	-	-	-	-	-
Imm.javakra adott előlegek	-	-	-	-	-

Az immateriális javak értékcsökkenésének elszámolási módja nem változott az előző évhez képest.

Az immateriális javak értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a beszerzési érték, az apport érték, ill. az előállítási költség.

Az értékcsökkenés elszámolási módja: Terv szerinti, lineáris

Alkalmazott leírási kulcsok:

Megnevezés	%
software	30
Vagyoni értékű jogok	16,6

**2. TÁRGYI ESZKÖZÖK****2016.12.31 25.135 EFt**

2015.12.31 26.263 EFt

**A tárgyi eszközök 2016. évben az alábbiak szerint alakultak:**

Megnevezés	NYITÓ	Növekedés	Csökkenés	Átsorolások	ZÁRÓ
<b>Bruttó érték összes</b>	<b>111 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111 870</b>
- ingatlan	14 463	0	0		14 463
- műszaki gép					0
- egyéb gép	97 407	4 737	6 543	0	95 601
- befejezetlen beruházás		4 769			4 769
- beruházási előleg	0				0
Tárgyi eszközök értékhelyesb.					0
<b>Értékcsökkenés összes</b>	<b>85 608</b>	<b>9 563</b>	<b>5 473</b>	<b>0</b>	<b>89 698</b>
- ingatlan	9 214	868	0		10 082
- műszaki gép					0
- egyéb gép	76 393	8 695	5 473	0	79 616
- befejezetlen beruházás		0			0
- beruházási előleg					0
Tárgyi eszközök értékhelyesb.					0
<b>Nettó érték összes</b>	<b>26 263</b>	<b>-58</b>	<b>1 070</b>	<b>0</b>	<b>25 135</b>
- ingatlan	5 249	-868	0	0	4 381
- műszaki gép	0	0	0	0	0
- egyéb gép	21 014	-3 958	1 070	0	15 986
- befejezetlen beruházás	0	4 769	0	0	4 769
- beruházási előleg	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesb.	0	0	0	0	0

**Tartalma:** - számítástechnikai eszközök,

- gép, berendezés, jármű,

- ingatlan,

- befejezetlen beruházás.

**Értékelése, elszámolása:** A nyilvántartás alapja a beszerzési érték, az apport érték, ill. az előállítási költség.**Az értékcsökkenés elszámolási módja:** Terv szerinti, lineáris**Alkalmazott leírási kulcsok:**



Kiegészítő melléklet

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

Megnevezés	%
100 eFt alatt	100
<u>100 eFt fölött éves kulcsok szerint</u>	
- ingatlan	2 ; 3; 4
- gép, berendezés, jármű	14,5 ; 20; 33
- számítástechnika	50

Állománya nyilvántartásokkal egyező.

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolási módja nem változott az előző évhez képest. Az egy összegben elszámolható kis értékű tárgyi eszközök értékének felső határa a számviteli törvény szerinti.

A társaságnak nincs a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköze.

A társaságnak nincs lízingbe vett eszköze. A tárgyi eszközök finanszírozása saját forrásból történt.

<b>3. BEFEKTETÉSEK</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b>0 EFt</b>
	2015.12.31.	0 EFt

<b>4. KÉSZLETEK</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b>15.946 EFt</b>
	2015.12.31.	2.453 EFt

A készletek között a közvetített szolgáltatások tárgyévben tovább nem számlázott tételei kerülnek nyilvántartásra.

2016. év során a Társaság nem számolt el értékvesztést a készleteire.

A társaságnak nincs veszélyes hulladéka.

<b>5. KÖVETELÉSEK</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b>53.089 EFt</b>
	2015.12.31.	207.346 EFt

<b>Vevők</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b>44.154 EFt</b>
	2015.12.31.	193.116 EFt

<b>Egyéb követelés</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b>8.935 EFt</b>
	2015.12.31.	14.230 E Ft

**Összetétele:**

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
<b>Követelések:</b>					
határidőn belüli belföldi vevők	76 232	6533	-69 699	8,57%	12,31%
határidőn túli belföldi vevők	132 355	51 044	-81 311	38,57%	96,15%
- ebből 30 napon belüli	6 745	10 100	3 355	149,74%	-
- ebből 30 napon túl lejárt	90 537	542	-89 995	0,60%	-
- ebből 60 napon túl lejárt	424	2 313	1 889	545,49%	-
- ebből 90 napon túl lejárt	16 542	3 787	-12 755	22,89%	-
- ebből 180 napon túl lejárt	14 002	6 828	-7 174	48,77%	-
- ebből 360 napon túl lejárt	4 105	27 473	23 368	669,26%	-
belföldi követelés értékvesztése	-15 471	-13 423	2 048	86,76%	-25,28%
<b>Vevőkövetelés összesen</b>	<b>193 116</b>	<b>44 154</b>	<b>-148 962</b>	<b>22,86%</b>	<b>83,17%</b>
adó/Tb/vám követelés (TAO, IPA)	8 622	2 500	-6 122	29,00%	4,71%
kölcsön adott pénzeszközök, előlegek	0	0	0	-	0,00%

## Kiegészítő melléklet

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

munkabér előleg, cafetéria	838	121	-717	14,44%	0,23%
előleg	0	132	132	-	0,25%
egyéb ki nem emelt követelés	4 770	6 182	1 412	129,60%	11,64%
<b>egyéb követelés összesen</b>	<b>14 230</b>	<b>8 935</b>	<b>-5 295</b>	<b>62,79%</b>	<b>16,83%</b>
<b>Követelések összesen:</b>	<b>207 346</b>	<b>53 089</b>	<b>-154 257</b>	<b>25,60%</b>	<b>100,00%</b>

A vevő követelések összege 44.154 EFt, ami ötödére csökkent a bázis adathoz képest, az Önkormányzattal szembeni követelések volumenével függ össze.

Tárgyében vevő és egyéb követelés leírására nem került sor.

## A vevőkre elszámolt értékvesztés alakulása:

Megnevezés	Összege
2014. évi vevő követelésre	1 200
2015. évi vevő követelésre	14 271
<b>2016. 01.01. nyitó értékvesztés</b>	<b>15 471</b>
2016. évi visszavezetés	-9 477
<b>2016. évi képzés</b>	<b>7 429</b>
2016.12.31. záró értékvesztés	13 423

A 2014-2015. években vevő követelésre képzett értékvesztés összegéből 2016. év során a pénzügyileg rendezett összeg miatt visszairásra került sor, ami teljes összegben Önkormányzattal szembeni követelés volt.

A 2016. évi értékvesztés teljes összege, a Társaság Számviteli politikája szerint a 2014-2015. év során már lejárt vevőtartozások további értékvesztésének összegével azonos. 2016. év során nem keletkezett olyan vevői tartozás, ami újabb értékvesztés képzését indokolta volna.

Egyéb követelés miatti képzés 0.

6. ÉRTÉKPAPÍROK 2016.12.31. 0 EFt  
2015.12.31. 0 E Ft

7. PÉNZESZKÖZÖK 2016.12.31. 20.269 EFt  
2015.12.31. 225.812 EFt

Tartalma: pénztár, bankszámlák

Értékelése-elszámolása:

A nyilvántartás alapja a könyv szerinti érték.

Állománya egyeztetéssel igazolt.

## Összetétele:

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Pénztár, csekkek	1 274	1 824	-550	143,17%	9,00%
Elszámolási betétszámla	31 970	6 329	25 641	496,78%	31,23%
Elkülönített bankszámla	192 568	12 116	180 452	6,29%	59,78%
<b>Összesen:</b>	<b>225 812</b>	<b>20 269</b>	<b>205 543</b>	<b>8,98%</b>	<b>100,00%</b>

<b>8. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b><u>40.579 EFt</u></b>
	2015.12.31.	33.970 EFt

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a számított érték.

Állománya analitikus nyilvántartással igazolt.

**Összetétele:**

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Bevételek elhatárolása	33 362	40 063	6 701	120,09%	82,21%
Költségek elhatárolása	608	516	-92	84,87%	1,50%
<b>Összesen:</b>	<b>33 970</b>	<b>40 579</b>	<b>6 609</b>	<b>119,46%</b>	<b>83,71%</b>

<b>9. SAJÁT TŐKE</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b><u>15.828 EFt</u></b>
	2015.12.31.	83.719 EFt

**A saját tőke a 2016. év során az alábbiak szerint változott:**

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Jegyzett tőke	20 000	20 000	0	100,00%	126,36%
Jegyzett be nem fizetett	0	0	0	0,00%	0,00%
Tőketartalék	0	0	0	0,00%	0,00%
Eredménytartalék	76 629	63 719	-12 910	83,15%	402,57%
Lekötött tartalék	0	0	0	0,00%	0,00%
Értékelési tartalék	0	0	0	0,00%	0,00%
Adózott eredmény	-12 910	-67 891	-54 981	525,88%	-428,93%
<b>Összesen:</b>	<b>83 719</b>	<b>15 828</b>	<b>-67 891</b>	<b>18,91%</b>	<b>100,00%</b>

Előző évi 12.910 EFt mérlegszerinti veszteség az eredménytartalék terhére elszámolásra került.

Az Önkormányzattal szembeni vevő követelésre elszámolt és visszairt értékvesztés tárgyévben 2.048 EFt összegben javította az eredményt.

<b>10. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b><u>0 EFt</u></b>
	2015.12.31.	0 EFt

<b>11. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b><u>2016.12.31.</u></b>	<b><u>125.786 EFt</u></b>
	2015.12.31.	373.132 EFt

**Hátrasorolt kötelezettségek:** A cégnek nincs hátrasorolt kötelezettsége

**Hosszú lejáratú kötelezettségek:** A cégnek nincs hosszúlejáratú kötelezettsége.

**Rövid lejáratú kötelezettségek:**

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a könyv szerinti érték.

Az értékelés módja: egyedi.

**Összetétele:**

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Belföldi szállítók	144 265	24 418	-119 847	16,93%	19,41%
Rövid lej.köt. kapcsolt váll.szemben	0	0	0	0,00%	0,00%
Rövid lej.köt. jelentős tulajdoni v. váll.szemben	0	0	0	0,00%	0,00%
Rövid lej.köt. egyéb. részesedési v.váll.szemben	0	0	0	0,00%	0,00%
Váltó-factoring tartozás	0	0	0	0,00%	0,00%
Hitelek-kölcsönök-előlegek	0	0	0	0,00%	0,00%
Adó/Tb/vám kötelezettség	38 966	38 215	-751	98,07%	30,38%
Dolgozói kötelezettség	6 996	7 742	746	110,66%	6,15%
Nyugdíjpénztári kötelezettség	4	4	0	100,00%	0,00%
Garanciális visszatartás összege	14 979	0	-14 979	0,00%	0,00%
Egyéb kötelezettség (ÖK)	164 294	44 228	-120 066	26,92%	35,16%
Egyéb ki nem emelt kötelezettség	3 628	11 179	7 551	308,13%	8,89%
<b>Összesen:</b>	<b>373 132</b>	<b>125 786</b>	<b>-247 346</b>	<b>33,71%</b>	<b>100,00%</b>

2016. évben a vevői követelések realizálásának eredményeként a szállítói tartozások és az Önkormányzat felé fennálló kötelezettségek is jelentősen csökkentek.

A Társaság által kezelt, az Önkormányzat tulajdonát képező letéti számla egyenlegét (az egyéb kötelezettségek között nyilvántartott) alátámasztó analitikák teljes körűen nem álltak rendelkezésre a mérlegkészítés napjáig.

A garanciális kötelezettségek, az érintett projekt lezárása okán kifutottak.

Adó és TB tartozások esedékességüknek megfelelően átutalásra kerültek.

Hitelfedezeti garanciák mértéke: 0 eFt

<b>12. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>13.550 EFt</b>
	2015.12.31.	39.426 E Ft

Értékelése-elszámolása: A nyilvántartás alapja a számított érték.  
Állománya analitikus nyilvántartással igazolt.

**Összetétele:**

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Költségek elhatárolása	6 029	1 487	-4 542	24,66%	10,97%
Bevételek elhatárolása	33 397	0	-33 397	0,00%	0,00%
Halasztott bevételek	0	12 063	12 063	0,00%	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>39 426</b>	<b>13 550</b>	<b>-25 876</b>	<b>34,37%</b>	<b>10,97%</b>

**D. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

<b>1. NETTÓ ÁRBEVÉTEL</b>	<b>2016.12.31.</b>	<b>1.217.094 EFt</b>
	2015.12.31.	2.778.233 EFt

Értékelése-elszámolása:  
A nyilvántartás alapja a könyv szerinti érték.  
Állománya analitikus nyilvántartással igazolt.

**Összetétele:**

Megnevezés	2015.év	2016.év	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Nettó árbevétel					
Helyiség hasznosítás	104 844	84 897	-19 947	80,97%	6,98%
Egyéb ingatlan hasznosítás	69 668	122 935	53 267	176,46%	10,10%
Lakás elidegenítés	22 986	28 374	5 388	123,44%	2,33%
Lakbérrel kapcsolatos bevételek	63 136	62 736	-400	99,37%	5,15%
Felújítások, kötelezések	1 795 914	301 323	-1 494 591	16,78%	24,76%
Ingatlan kezelés	655 681	579 961	-75 720	88,45%	47,65%
Egyéb gazdasági szolgáltatás	66 004	36 868	-29 136	55,86%	3,03%
<b>Összesen:</b>	<b>2 778 233</b>	<b>1 217 094</b>	<b>-1 561 139</b>	<b>43,81%</b>	<b>100,00%</b>

A Társaság 2016. évi árbevétele az ingatlan felújítási projektek lezárása miatt jelentősen csökkent, 1.217.094 eFt összegű nettó árbevételének 97%-a az Önkormányzattól származik.

Kiegészítő melléklet

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

**2. EGYÉB BEVÉTEL****2016.12.31. 42.302 EFt**

2015.12.31. 100.359 EFt

**Részletezése:**

Megnevezés	2015.év	2016.év	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Egyéb bevétel					
Eszközértékesítés bevétele	100	1 123	1 023	1123,00%	2,65%
Kapott kártérítés	1 588	1 738	150	109,45%	4,11%
Közfoglalkoztatottak térítése	28 189	26 549	-1 641	94,18%	62,76%
Visszaírt értékvesztés	0	9 477	9 477	0,00%	22,40%
Kapott támogatás	70 000	2 940	-67 060	4,20%	6,95%
Egyéb ki nem emelt	482	475	-7	98,55%	1,12%
<b>Összesen:</b>	<b>100 359</b>	<b>42 302</b>	<b>-58 058</b>	<b>42,15%</b>	<b>100,00%</b>

**3. KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA****2016.12.31. 1.327.296 EFt**

2015.12.31. 2.891.335 EFt

**Költségnemenkénti bontás:**

Megnevezés	2015.év	2016.év	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Költségnemi költségek					
Anyagköltség	27 846	22 964	-4 882	82,47%	1,73%
Igénybe vett szolgáltatások	79 326	76 534	-2 792	96,48%	5,77%
Egyéb szolgáltatások	12 428	9 066	-3 362	72,95%	0,68%
Eladott (közvetített) szolg. értéke	2 283 989	680 280	-1 603 709	29,78%	51,25%
<b>Anyagijellegű ráfordítások</b>	<b>2 403 589</b>	<b>788 844</b>	<b>-1 614 745</b>	<b>32,82%</b>	<b>59,43%</b>
Bérek költség	333 999	377 332	43 333	112,97%	28,43%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	26 558	29 024	2 466	109,29%	2,19%
Bérfelárulék	87 982	100 736	12 754	114,50%	7,59%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>448 539</b>	<b>507 092</b>	<b>58 553</b>	<b>113,05%</b>	<b>38,20%</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>12 181</b>	<b>10 551</b>	<b>-1 630</b>	<b>86,62%</b>	<b>0,79%</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>27 026</b>	<b>20 809</b>	<b>-6 217</b>	<b>77,00%</b>	<b>1,57%</b>
<b>Pénzügyi ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Költségek összesen:</b>	<b>2 891 335</b>	<b>1 327 296</b>	<b>-1 564 039</b>	<b>45,91%</b>	<b>100,00%</b>

Az eladott /közvetített szolgáltatások volumenének jelentős visszaesése a 2015-ben lezárult nagy felújítási projektek miatt következett be.

A személyi jellegű kiadások az összköltségen belül kiemelkedően növekedtek, melyben nagy szerepe volt a magas állományi mozgásnak, a vezető és középvezető beosztású alkalmazottak (11 főhöz kapcsolódó személyi jellegű költség közel 20 millió Ft) cseréjéhez kötődő kifizetéseknek egyaránt. Ezen túl személyi jellegű kiadások nagyságát a Tulajdonos által elhatározott átszervezéshez kapcsán felmerült többlet költség.

Kiegészítő melléklet

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

**4. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE** **2016.12.31. 20.809 EFt**  
2015.12.31. 27.026 EFt

**Összetétele:**

Megnevezés	2015.év	2016.év	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
<b>Egyéb ráfordítások</b>					
Tárgyi eszköz értékesítés	92	1 041	949	1131,52%	5,00%
Céltartalék képzés	0	0	0	0,00%	0,00%
Értékvesztés	14 271	7 429	-6 842	52,06%	35,70%
Terven felüli értékcsökkenés	502	30	-472	5,98%	0,14%
Adók, hozzájárulások	11 042	12 127	1 085	109,83%	58,28%
Egyéb	1 119	182	-937	16,26%	0,87%
<b>Összesen:</b>	<b>27 026</b>	<b>20 809</b>	<b>-6 217</b>	<b>77,00%</b>	<b>100,00%</b>

Értékvesztés visszaírására a 2016. év során megfizetett vevőtartozások miatt került sor.

**5. PÉNZÜGYI EREDMÉNY** **2016.12.31. 9 EFt**  
2015.12.31. 26 EFt

**Részletezése:**

Megnevezés	2015. év	2016. év	Változás eFt-ban	index %	Tárgyévi összetétel %
Kamatok	26	9	-17	34,62%	100,00%
Értékpapír nyereség	0	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>-17</b>	<b>34,62%</b>	<b>100,00%</b>
Kamatok	0	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Pénzügyi ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Egyenleg</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>-17</b>	<b>34,62%</b>	<b>0,00%</b>

**6. ADÓZÁS****Eredmény elszámolások:**

Megnevezés	2015.év	2016.év	Változás eFt-ban	index %
<b>Üzemi eredmény</b>	<b>-12 743</b>	<b>-67 900</b>	<b>-55 157</b>	<b>532,84%</b>
Pénzügyi eredmény	26	9	-17	34,62%
Adózás előtti eredmény	-12 717	-67 891	-55 174	533,86%
<b>TAO alapot növelő tényezők</b>	<b>26 966</b>	<b>19 021</b>	<b>-7 945</b>	<b>70,54%</b>
Elszámolt értékvesztés	14 639	7 429	-7 210	50,75%
Elszámolt értékcsökkenés	12 181	10 551	-1 630	86,62%
TE eladás miatt	134	1 041	907	776,87%
Céltartalék képzés	0	0	0	0,00%
Bírság Art. és Tb. Tv.szerint	12	0	-12	0,00%
Adott támogatás	0	0	0	0,00%
<b>TAO alapot csökkentő tényezők</b>	<b>12 315</b>	<b>21 069</b>	<b>8 754</b>	<b>171,08%</b>
Elhatárolt veszteség miatt	0	0	0	0,00%
Visszaírt értékvesztés	0	9 477	9 477	0,00%
Előző évi céltartalék	0	0	0	0,00%
TE eladás adótörvény szerint	134	1 041	907	776,87%
ÉCS adótörvény szerint	12 181	10 551	-1 630	86,62%
<b>Adóalap</b>	<b>1 934</b>	<b>-69 939</b>	<b>-71 873</b>	<b>-3616,29%</b>

**Elhatárolt veszteség alakulása:**

NYITÓ	18 345
+ növekedés	0
- csökkenés	0
ZÁRÓ	18 345

**III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ****1. RÉSESEDÉSI VISZONYBAN ÁLLÓ VÁLLALKOZÁSOKKAL FOLYTATOTT TRANZAKCIÓK****A Társaság nem rendelkezik:**

- Tartós részesedéssel kapcsolt vállalkozásban,
- Tartósan adott kölcsönrel kapcsolt vállalkozásban,



Kiegészítő melléklet

Készült: 2017. május 22.

(adatok E Ft-ban)

- Tartós jelentős tulajdoni részesedés,
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban,
- Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban.

**Nincs követelése:**

- Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

A Társaság bevételeinek 97 %-a az Önkormányzattól, az alapítótól származik.

Ezen túl más önkormányzati érdekeltségekkel a Társaságnak nem volt számottevő tranzakciója.

**2. BÉR - ÉS LÉTSZÁMADATOK****Az átlagos statisztikai létszám alakulása:**

<b>fő</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
fizikai létszám	35	35
Közfoglalkoztatott létszám	28	19
nem fizikai létszám	73	72
<b>összes létszám</b>	<b>136</b>	<b>126</b>

**Az éves bérek, jövedelmek kiadásainak alakulása:**

<b>Megnevezés</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Eltérés</b>
fizikai bér	65 214	74 318	9 104
nem fizikai bér	206 320	249 213	42 893
Közfoglalkoztatott bér	29 577	24 110	-5 467
Betegszabadság:	3 857	3 640	-217
tiszteletdíj	4 650	4 680	30
Megbízási díj	24 381	21 371	-3 010
<b>összes bér</b>	<b>333 999</b>	<b>377 332</b>	<b>43 333</b>
juttatások	16 533	23 416	6 883
reprezentáció	484	203	-281
egyéb	9 541	5 405	-4 136
<b>Személyi jell. egyéb kifizetések:</b>	<b>26 558</b>	<b>29 024</b>	<b>2 466</b>
<b>Bérfjárulékok</b>	<b>87 982</b>	<b>100 736</b>	<b>12 754</b>
<b>összes szem. jell.</b>	<b>448 539</b>	<b>507 092</b>	<b>58 553</b>

**3. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK**

A Társaságnak nincs a környezetszennyezéssel kapcsolatos kötelezettsége és a tevékenységi kör miatt ilyen nem is várható. Vállalt garanciák, kezességek, jelzálogok, egyéb mérlegen kívüli kötelezettségek nincsenek. 5 éven túl lejárá jogok, kötelezettségek nincsenek.

**4. ÜZLETVEZETÉS, FELÜGYELŐBIZOTTSÁG**

Az üzletvezetés és felügyelő bizottság a 2016-ös év során az alábbi díjazásban részesült:

eFt/év	2015	2016
Igazgatósági díjak	-	-
Felügyelő bizottsági díjak	4 650	4 680
Ügyvezetéssel összefüggő	10 956	16 032

A Társaságnál Igazgatóság nem működik.

**5. EGYÉB, TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK**

A Társaságnál 2016. év folyamán vezetőváltásra került sor 2016. november 24-vel a kinevezett új vezérigazgató 2017. március 29-én távozott szintén.

A vezetői cserékkel egyidejűleg és azt követően magas fluktuáció volt tapasztalható a Társaságnál. A Pénzügyi Iroda vezetésében is volt változás, a Pénzügyi és számviteli szakterületen hatványozottan jelentkezett a fluktuáció, szakemberek elvándorlása.

Ennek következtében a 2016. éves könyvelésben óriási elmaradások keletkeztek, hátráltatva a zárás határidejének betartását. Ennek következtében a Számviteli politikában meghatározott határidőre a mérlegbeszámoló nem készült el.

A 2016. év zárására annak ismertetében került sor, hogy a 2016. évi könyvelési anyagok áttekintése nem történt meg teljeskörűen, ezért a 2016. évi mérlegbeszámoló tartalmazhat olyan tételeke, melyek a 2017. évi könyvelés során kerülhetnek feltárára

Nincs a környezetszennyezéssel kapcsolatos kötelezettsége és a tevékenységi kör miatt ilyen nem is várható. Vállalt garanciák, kezességek, jelzálogok, egyéb mérlegen kívüli kötelezettségek nincsenek. 5 éven túli lejáratú jogok, kötelezettségek nincsenek.

## 6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)</b>	-32 388	-196 407
1	Adózás előtti eredmény ±	-52 626	-67 891
2	Elszámolt amortizáció +	10 065	10 551
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	2 048
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	15 386	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	8 051	-119 847
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-1 945	-127 499
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	11 764	-25 876
9	Vevőkövetelés változása ±	-13 775	146 914
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-7 579	-8 198
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-1 729	-6 609
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	0
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
14	Kapott osztalék, részesedés -	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)</b>	-130	-9 136
15	Befektetett eszközök beszerzése -	-130	-9 136
16	Befektetett eszközök eladása +	0	0
17	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)</b>	32 518	0
18	Részcsekkibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
19	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának	0	0
20	Hitel és kölcsön felvétele +	6 214	0
21	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és elhelyezett bankbet. törleszt.,	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Részcsekkbevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
28	Alapítók, szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	26 304	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>0</b>	<b>-205 543</b>
Pénzeszközök az időszak elején		72 362	225 812
Pénzeszközök az időszak végén		225 812	20 269
Pénzeszközök változása		153 450	-205 543

Keltezés: Budapest, 2017. május 22.

P.H.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)