

INTEGRIT-XX. Kft.
1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.
Cjsz: 01-09-061468

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

***A 2017 ÉVI
EGYSZERŰSÍTETT ÉVES ESZÁMOLÓHOZ***

I. Általános kiegészítések

1./ A vállalkozás bemutatása

Az INTEGRIT-XX. Kft. 1989. évben alakult elsősorban a település testvérvárosának (Nürtingen, Németország) vállalkozóihoz kapcsolódó aktív bér munka végzésére (géprongy gyártás), melyet 2011-ig végzett. 1992. évben bizalmi feladatot kapott a Kft. az önkormányzati lakás és nem lakás célú helyiségek elidegenítésével kapcsolatos eljárások és intézkedések keretében, melyet 2011 közepéig végzett.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete a 126/2011.(IV.21.) Ök. sz. határozattal módosított 35/2011.(I.27.) Ök. sz. határozatával úgy döntött, hogy az Integrít - XX. Kft. -től 2011. július 1-jétől átveszi az általa ellátott közfeladatokat. A társaságnál 2011. május-júniusában csoportos létszámleépítés zajlott, mely után létszámunk 19 főre csökkent. A felmondással kapcsolatos költségek megtérítését az Önkormányzat magára vállalta, pótbefizetésről döntött, melynek összege 30.940 eFt.

A Képviselő-testület, mint a Pesterzsébet Városfejlesztő Innovációs, Hasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mind pedig az INTEGRIT-XX Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Alapítója és egyedüli tagja, Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata (1201 Budapest, Kossuth tér 1.) 2017. június 8-i ülésén elhatározta a Pesterzsébet Városfejlesztő Innovációs, Hasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnak (cégjegyzékszám: 01-09-916725, székhelye: 1203 Budapest, Baross utca 40-42.) az INTEGRIT-XX Kft-be történő beolvadással való egyesülését. Az egyesülés (beolvadás) időpontja: 2017. szeptember 30. A Képviselő-testület elfogadta az ügyvezető által előkészített, és a Felügyelőbizottságok által egyetértőleg véleményezett átalakulási tervet (egyesülési tervet) és egyesülési szerződést, valamint a 2016. december 31. mérlegfordulónapra vonatkozó, az AD-MŰ Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4., Cg.: 01-09-726242, MKVK nyt.szám: 000814) független könyvvizsgáló által ellenőrzött vagyonmérleg-tervezetet és vagyonleltár-tervezetet, továbbá a jogutód gazdasági társaság módosított, egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-916725/47. számú végzéssel a Pesterzsébeti Városfejlesztő Kft-t 2017. szeptember 30. hatállyal átalakulás miatt törölte.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-061468/180. számú végzéssel az átalakulás tényét 2017. szeptember 30. hatállyal az INTEGRIT-XX Kft. cégkivonatán bejegyezte.

A Képviselő-testület 2017.december 7-én elfogadta az ügyvezető által előkészített, és az INTEGRIT-XX Kft. Felügyelőbizottsága által elfogadásra javasolt 2017. szeptember 30. mérlegfordulónapra vonatkozó, az AD-MŰ Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1092 Budapest, Ferenc krt. 2-4., Cg.: 01-09-726242, MKVK nyt.szám: 000814) független könyvvizsgáló által ellenőrzött végleges vagyonmérleg és végleges vagyonleltárt.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-061468/187. számú végzéssel az átalakulás végleges vagyonleltár és vagyonmérlegét a cégiratok között elhelyezni rendelte.

Az átalakulás során átvett vagyon részletezése mérlegsoronként az alábbi:

Befektetett eszközök		778 eFt
-ebből		
Immetariális javak	299 eFt	
Tárgyi eszközök	479 eFt	
Forgóeszközök		13.607 eFt
-ebből		
Követelések	6.852 eFt	
Pénzeszközök	6.755 eFt	
Aktív időbeli elhatárolások		45 eFt
Eszközök összesen		14.430 eFt
Saját tőke		12.006 eFt
-ebből		
Jegyzett tőke	12.000 eFt	
Eredménytartalék	- 12.865 eFt	
Lekötött tartalék	12.871 eFt	
Kötelezettségek		2.239 eFt
-ebből		
Rövid lejáratú kötelezettségek	2.239 eFt	
Passzív időbeli elhatárolások		185 eFt
Források összesen		14.430 eFt

Az Integrit–XX. Kft. tevékenysége 2017. október 1-jétől a XX. kerületi önkormányzati piacok kezelése, a társasház kezelési feladatok ellátása és az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanok ellenőrzése, bemutatása, átadása, átvétele, felmérése, értékbecslése és energetikai tanúsítvány készítése.

Az Állami Számvevőszék 2017. első félévi ellenőrzési terve alapján „Az önkormányzatok többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok gazdálkodásának ellenőrzése” keretében első ízben 2017.június 2-án kereste meg cégünket az ellenőrzés előkészítése miatt, ahol levélben tájékoztattak minket, hogy kezdjük meg a felkészülést az adatszolgáltatásra.

2017. július 5-én az Állami Számvevőszék első ízben kért be a Kft.-től dokumentumokat. A kért dokumentumok, a tanúsítványok, a teljesítési és hitelesítési nyilatkozatok feltöltése az online rendszerbe határidőben megtörtént.

Második ütemben 2017. december 20-án kértek be mintatételekhez dokumentumokat. A kért dokumentumok, a tanúsítványok, a teljesítési és hitelesítési nyilatkozatok a kérsnek megfelelően feltöltésre kerültek.

Az Állami Számvevőszék előzetes tájékoztatása szerint még egy ütem, egy helyszíni ellenőrzés is várható, azonban annak időpontja még nem ismert.

Az ellenőrzéssel kapcsolatosan eredmény még nincs, megállapítások még nem történtek.

2./ A számviteli politika fő vonásai

Társaságunk üzleti éve 2017. január 1 – december 31-ig tartott. A Kft. költségeit csak az 5. számlaosztályban gyűjti. A 6., 7. számlaosztályt nem alkalmazza, így az eredménykimutatás "összköltség eljárással" készített formáját alkalmazza.

A költségek vállalkozáson belüli egységekre gyűjtését, illetve a tevékenységek önköltségének megállapítását gyűjtőszámlarendszer segítségével oldja meg.

A mérleget a számviteli törvény 1 sz. melléklet "A" változata szerint készítjük el.

A társaság számviteli politikája kialakítása során a számviteli alapelvek maradéktalan érvényesítésére törekedett.

A társaság értékcsökkenési leírásra vonatkozó számviteli alapelvei az alábbiak:

- Az immateriális javakra, tárgyi eszközökre a bruttó értékre vetített lineáris kulcs alapján számolja el az értékcsökkenési leírást, a tervezett hasznos élettartam és a hasznos élettartam végén várható maradványérték figyelembevételével. Ha a hasznos élettartam végén várható maradványérték nem jelentős, akkor nullának tekintjük. Nem jelentős a maradványérték, ha a maradványérték a bekerülési érték 10 %-át, vagy ha az kevesebb, mint 100 e Ft, akkor az 100 e Ft-ot nem éri el.
- Szoftverek, számítástechnikai és iroda ügyvitel-technikai eszközök tekintetében a maradványérték minden esetben nulla forint.
- 100 e Ft alatti tárgyi eszközöket használatbavételkor egyösszegben leírja.
- Az értékcsökkenési leírást az aktiválást követő első naptól kezdi elszámolni.

A társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 69. §. (2) bekezdése szerinti leltáregyeztetéseket végrehajtotta.

Készletértékelés módszere

Készleteink nem jelentősek, jellemzően göngyöleg, síkosság mentesítő és munkaruha, ezeket év végén felleltározzuk.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést számolunk el a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti különbséget összegében, ha ez a különbség tartósan mutatkozik és jelentős összegű, vagyis egy éven túli és meghaladja a 100 e Ft-ot.

Céltartalékot azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni kötelezettségekre képzünk, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint - várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek.

3./ A társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzete

A./ Vagyoni helyzet

A vállalkozás vagyonát a mérleg tükrözi, mely megmutatja, hogy a vállalkozás vagyona milyen eszközökben testesül meg, és ezen eszközök finanszírozási forrásait. A vagyon konkrét megjelenési formái az eszközök, a források pedig az eszközök finanszírozásához szükséges vagyon eredetét, származását szemléltetik.

A mérlegben eszközként kell kimutatni a vállalkozó rendelkezésére, használatára bocsátott, e működést szolgáló:

- befektetett eszközöket;
- forgóeszközöket, továbbá
- az aktív időbeli elhatárolásokat.

A gyakorlatban a vállalkozás összes eszközét, vagyis a mérlegfőösszegét bruttó vagyonnak, a saját forrással finanszírozott eszközöket pedig nettó vagyonnak nevezzük.

A mérlegben a források fő csoportjai a következők:

- saját tőke;
- céltartalékok;
- kötelezettségek;
- passzív időbeli elhatárolások.

Az eszközoldal nagyvonalú elemzése:

Egy vállalkozás vagyonának megjelenési formája tükröződik a mérleg eszköz oldalán. A befektetett eszközök és forgóeszközök arányával a Kft. eszközeinek összetételét vizsgáljuk.

Eszközcsoportok megoszlása %

Megnevezés	2016.év	2017.évi
Befektetett eszközök	73,8	67,5
Forgóeszközök	24,8	31,6
Aktív időbeli elhatárolás	1,4	0,9

Táblázat alapján jól látszik, hogy a befektetett eszközök és forgóeszközök aránya nem ingadozik, minden évben a befektetett eszközök aránya kiemelkedően magas.

Befektetett eszközök:

Befektetett eszközök megoszlása %

Megnevezés	Értéke e Ft	Megoszlása %
Immateriális javak	1.237	1,0
Tárgyi eszközök	123.637	98,1
Befektetett pénzügyi eszközök	1.125	0,9

A befektetett eszközök meghatározó része az apportált ingatlan, a vásárolt ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyon értékű jog értéke. A befektetett pénzügyi eszközök között mutatjuk ki a Soloriens-től vásárolt 1.035 e Ft összegű részvényt, mely üdülési jogot testesít meg és Garancia Szövetkezeti részjegyeket 90 e Ft értékben.

Forgóeszközök:

Forgóeszközök megoszlása

Megnevezés	Értéke e Ft	Megoszlása %
Készletek	311	0,5
Követelések	10.969	18,6
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	47.613	80,9

Aktív időbeli elhatárolások:

Az aktív időbeli elhatárolások között jellemzően a bevételek időbeli elhatárolása jelenik meg, mely a következő évben számlázott és elhatárolt tételeket tartalmazza.

A forrásoldal elemzése:

A mérleg forrás oldala a vállalkozás vagyonának eredetét, származását tükrözi.

Az eszközök származhatnak saját és idegen forrásból. A saját tőke az a tőkeelem, melyet a tulajdonosok a vállalkozás rendelkezésére bocsájtanak, véglegesen időmegkötés nélkül, vagy melyet az adózott eredményből hagynak a vállalkozásnál.

Az idegen tőke külső finanszírozási forrás, mely csak átmenetileg, meghatározott ideig áll a vállalkozás rendelkezésére. Valójában a kötelezettségek állományát jelenti, növelve a céltartalékokkal és a passzív időbeli elhatárolásokkal.

A magas saját forrás aránya a vállalkozás nagyobb pénzügyi önállóságával egyenlő.

Források megoszlása %

Megnevezés	2016.év	2017.évi
Saját tőke	80,7	79,9
Céltartalékok	3,6	2,4
Kötelezettségek	14,8	16,8
Passzív időbeli elhatárolások	0,9	0,9

A saját források aránya 0,8 százalékponttal csökkent 2016. évhez viszonyítva, de így is 9,9 százalékponttal az átlagos mérték felett van. A mutatók általánosan elfogadott értéke a saját tőke 70 %-os és az idegen tőke 30 %-os aránya.

Saját tőke megoszlása %

Megnevezés	Értéke e Ft	Megoszlása %
Jegyzett tőke	107.138	71,9
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-
Tőketartalék	0	-
Eredménytartalék	-571	-0,4
Lekötött tartalék	41.138	27,6
Értékelési tartalék	0	-
Adózott eredmény	1.283	0,9

A saját tőke változását az adózott eredmény, a beolvadó Pesterzsébet Városfejlesztő Kft. saját tőkéjének összege és a pótbefizetés törlesztésének összege adja.

Céltartalékok

A Kft. céltartalékot 2017.évben nem képzett.

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értékét jellemzően a következő évben érkezett, de még előző évet terhelő többségében közüzemi számla és igénybe vett szolgáltatások értéke teszi ki.

Vagyoni helyzet elemzése mutatószámokkal

Tárgyi eszköz intenzitás megmutatja, hogy az eszközökön belül mekkora hányadot képviselnek a több éven keresztül használatos eszközök. Ha ez az érték túl magas, mint jelen esetben is, akkor az

értékcsökkenésből adódó fix költségek jelentős terhet jelentenek a vállalkozásnak és ez rontja az eredményt.

$$\text{Tárgyi eszköz intenzitás (\%)} = \frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{tárgyi eszközök} + \text{forgóeszközök}}$$

Megnevezés	2016	2017
Tárgyi eszköz intenzitás	74,6	67,7

$$\text{Tárgyi eszköz elhasználódása (\%)} = \frac{\text{tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{tárgyi eszköz bruttó értéke}}$$

Megnevezés	2016	2017
Tárgyi eszköz elhasználódása	63,7	63,8

A tárgyi eszközök állagára ad számszerű választ a tárgyi eszközök elhasználódása. Minél közelebb van az érték a 100 %-hoz annál kedvezőbb, mivel akkor az amortizáció mértékének nagy része új beruházásba lett befektetve. A táblázatból kitűnik, hogy a mutató értéke növekedett, ez az adott évben történt beruházásoknak köszönhető.

$$\text{Befektetett eszközök fedezete (\%)} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}}$$

Megnevezés	2016	2017
Befektetett eszközök fedezete	109,4	118,2

A mutató értéke 8,8 százalékponttal növekedett előző évhez képest. A befektetett eszközök fedezete megmutatja, hogy a tartósan lekötött, befektetett eszközök milyen arányban vannak lefedve saját forrásokkal.

$$\text{Tőkeerősség (\%)} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}}$$

Megnevezés	2016	2017
Tőkeerősség	80,7	79,9

A saját tőke és források arányát vizsgálja, így a vagyoni helyzet egyik legfontosabb vertikális mutatója. Az általánosan minimális érték 30 %, ez a Kft. esetében mindkét évben jóval magasabb, 80,7 %, illetve 79,9 %.

A vállalkozásban a tulajdonosi tőkerész arányát vizsgálja, tehát a vállalkozás tőkeellátottságát. Kedvező, ha minél magasabb az értéke, mivel annál kevésbé idegen-tőke függő a vállalkozás.

$$\text{Tőkefeszültség (\%)} = \frac{\text{idegen források (kötelezettségek)}}{\text{saját tőke}}$$

Megnevezés	2016	2017
Tőkefeszültség	18,3	21,0

A tőkefeszültség megmutatja, hogy egységnyi saját tőkét mekkora idegen forrás terhel. A mutató értéke függ az adott cég tevékenységétől is, de elmondható, hogy minél magasabb az érték, annál kockázatosabb, bizonytalanabb a vállalkozás helyzete. Ez esetünkben nem áll fenn, mivel a mutató értéke mindkét évben alacsony.

A saját tőke és idegen tőke aránya (%)

Megnevezés	2016	2017
Saját tőke aránya	84,4	82,3
Idegen tőke (kötelezettség) aránya	15,6	17,7

A saját tőke és idegen tőke aránya az általánosan elfogadott értékeknek megfelelő.

A mutatók általánosan elfogadott értéke a saját tőke 70%-os és az idegen tőke 30%-os aránya. Ez az érték azonban függ a vállalkozás tevékenységétől és üzletpolitikájától is.

Saját tőke növekedésének mértéke (%) = $\frac{\text{adózott eredmény}}{\text{saját tőke}}$

Egy működő vállalkozás esetében a saját tőke növekedésében meghatározó szerepe van az adózott eredménynek, amik felhalmozva jelennek meg az eredménytartalékban. Akkor kedvező a mutató értéke, ha minél nagyobb, ha pedig negatív értéket vesz fel, akkor az igen kedvezőtlen, mivel vagyonszűkítést jelez. Ez esetünkben nem áll fenn, a mutató értéke minimális, de előző évhez képest növekedett.

Megnevezés	2016	2017
Saját tőke növekedésének mértéke	0,48	0,86

Tőkenövekedési ráta (%) = $\frac{\text{saját tőke}}{\text{jegyzett tőke}}$

Megnevezés	2016	2017
Tőkenövekedési ráta	107,88	139,06

A mutató a tulajdonosi tőke gyarapodását fejezi ki a jegyzett tőkéhez viszonyítva.

B./ Pénzügyi helyzet

Rövid távú pénzügyi mutatószámok

Ezek a mutatók a rövid távú fizetőképesség mérésére, elemzésére használhatóak, rövidtávon a rövid lejáratú kötelezettségek teljesítésének képességét jelentik. A fizetőképesség egyrészt függ a Kft. felé irányuló fizetési igényektől, másrészt a Kft. pénzzé konvertálható vagyonától.

A társaság korrigált nettó forgótőkéje 2017. XII. 31-én 27.639 e Ft (forgóeszközök 58.893 e Ft - rövidlejáratú kötelezettségek 31.254 e Ft), 2016-hoz képest 10.688 e Ft-tal javult. A mutató értékének növekedése esetén csökken a rövid lejáratú kötelezettségek szerepe a forgóeszközök finanszírozásában.

A nettó forgótőke a forgóeszközök azon része, mely nem rövid lejáratú kötelezettségekkel van finanszírozva.

Megnevezés	2016	2017
Likviditási ráta %	167,74	188,43
Likviditási gyorsráta %	165,98	187,44
Készpénz likviditás %	144,68	152,34
Dinamikus likviditás %	3,40	5,26
Szállítók fedezettsége %	35,55	125,83

A likviditási mutatók 2016-ról 2017-re javultak.

A dinamikus likviditási mutató minimálisan elvárt értéke 50 %, amitől mindkét évben jelentős elmaradás van. Azt vizsgálja, hogy a vállalkozás elért üzemi tevékenységének eredménye milyen mértékben nyújt fedezetet a rövid lejáratú kötelezettségekre. A mutató minimálisan elvárt értéke 50 % körül van.

$$\text{Dinamikus likviditás (\%)} = \frac{\text{üzemi eredmény}}{\text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$$

A likviditási ráta optimális értéke 150-200 % között van, ami mindkét évben teljesült, sőt 2016. évhez képes javult a mutató értéke.

Kifejezi, hogy a forgóeszközök hány %-át fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeknek. Ha a mutató értéke nem éri el a 100 %-ot, akkor a vállalkozás forgóeszközei nem fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeket, fizetési problémák léphetnek fel a vállalkozásnál. A mutató optimális értéke 150-200 % körül van, de a túl magas mutató sem mondható kedvezőnek. A kimagaslóan (400-500 %) magas érték ugyanis azt fejezi ki, hogy a vállalkozás túl sok erőforrást köt le forgóeszközökben.

$$\text{Likviditási ráta \%} = \frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$$

A likviditási gyorsráta elvárt, biztonságos értéke 100 %. A mutató értéke mindkét évben jócskán az elvárt szint felett teljesült. A likviditási ráta a likviditás III. fokozatú mutatója. A likviditás II. fokozatú, likviditási gyorsráta mutató a forgóeszközök szűkebb körét veszi figyelembe. Kifejezi, hogy a legnehezebben mobilizálható készletek nélkül a maradék forgóeszközök hány %-át fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeknek. Mivel a társaság vizsgált időszakában a készletek értéke nem volt jelentős, így nagymértékű eltérés nem várható a mutató értékében a likviditási rátához viszonyítva, de növekedés tapasztalható.

$$\text{Likviditási gyorsráta \%} = \frac{\text{forgóeszközök} - \text{készletek}}{\text{rövid lejáratú eszközök}}$$

A pénzhányad mutató és készpénz likviditási mutató a Kft.-nél megegyezik, mivel nincsenek a cégnek értékpapírai, így csak a készpénz likviditást számoljuk. A mutató értéke bőven az elvárt szint felett van.

A teljesen mobil pénzeszközök összegét viszonyítjuk a rövid lejáratú kötelezettségekhez. A mutató minimális értéke 20 %, mivel egyszerre a rövid lejáratú kötelezettségeknek csak kis hányadát kell kiegyenlíteni. Gyakorlatilag az azonnal esedékes kifizetések képességét fejezi ki.

$$\text{Készpénz likviditás \%} = \frac{\text{pénzeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$$

A szállítók fedezettsége a vevőkövetelések egyensúlyát vizsgálja a szállítói kötelezettségekkel. Értéke akkor kedvező, ha 100 % körül mozog. A mutató értéke 2017.évben jelentősen javult.

$$\text{Szállítók fedezettsége \%} = \frac{\text{vevők}}{\text{szállítók}}$$

Hosszú távú pénzügyi mutatók

Megnevezés	2016	2017
Általános likviditás %	167,74	188,43
Eladósodottság mértéke %	18,35	20,98
Eladósodottság foka %	14,81	16,76
Nettó eladósodottság foka %	14,44	13,62
Hosszú távú működésbiztonsági mutató %	109,43	118,25
Árbevételre vetített eladósodottság %	-6,48	-8,50
Hosszú távú likviditás %	-	-
Kamatfedezeti mutató	-	-
Cash flow fedezet	-	-
Adósságszolgálat-fedezet %	-	-
Adósságállomány aránya %	-	-
Adósságállomány fedezettsége %	-	-

Az általános likviditás mutató általánosan jellemzi a vállalkozás fizetőképességét, a mérleg egyensúlyára is következtethetünk belőle. A mutató minimálisan elvárt mértéke 100 % körül van, de ez függ a kötelezettségek összetételétől is. A mi esetünkben, ahol jellemzően rövid lejáratú kötelezettségek vannak a 100 %-ot lényegesen meghaladó értékek, a 150-200 % az optimális érték.

$$\text{Általános likviditás (\%)} = \frac{\text{forgóeszközök}}{\text{kötelezettségek}}$$

Eladósodottság mértéke

A mutató megmutatja a kötelezettségek és a saját források arányát, gyakorlatilag a külső források és a saját források arányát szemlélteti. A mutató megegyezik a tőkefeszültség mutatójával, értékelése is ugyanaz, tehát minél kisebb a mutató értéke annál kisebb a kockázat, stabilabb a vállalkozás helyzete.

$$\text{Eladósodottság mértéke (\%)} = \frac{\text{kötelezettségek}}{\text{saját tőke}}$$

Eladósodottság foka

A mutató gyakorlatilag az idegen források aránya, kifejezi, hogy az eszközállomány milyen mértékben van megterhelve kötelezettségvállalással. Kedvező, ha a mutató minél kisebb értéket képvisel, a 70 %-os szint már igen veszélyes mérték.

$$\text{Eladósodottság foka (\%)} = \frac{\text{kötelezettségek}}{\text{összes eszköz}}$$

Nettó eladósodottság foka

Az előző mutatóhoz képest a nettó kötelezettséget – a kintlévőségekkel csökkentett kötelezettség – viszonyítjuk a saját tőkéhez. A mutató akkor kedvező, ha minél alacsonyabb az értéke és csökkenő tendenciát mutat.

$$\text{Nettó eladósodottság foka (\%)} = \frac{\text{kötelezettségek} - \text{követelések}}{\text{saját tőke}}$$

Mivel a Kft.-nek nincs halasztott és hosszú lejáratú kötelezettsége, hitele illetve kölcsöne így az adósságállomány aránya és fedezettsége továbbá az adósságszolgálat-fedezet és hosszú távú dinamikus likviditás mutató nem értelmezhető. 2016. évben a társaság pénzügyi műveletek ráfordításai 0 Ft volt, így a kamatfedezeti mutató és a cash flow fedezeti mutató is értelmezhetetlen, mivel a nevező értéke 0.

Össességében a hosszú távú mutatók értéke az előző évekhez képest csekély változást mutat.

$$\text{Hosszú távú működésbiztonsági mutató} = \frac{\text{saját tőke} + \text{hátrasorolt köt.} + \text{hosszú lejáratú köt.}}{\text{befektetett eszközök}}$$

A mutató megmutatja, hogy a befektetett eszközök mekkora része fedezhető saját tőkéből.

$$\text{Árbevételre vetített eladósodottság} = \frac{\text{kötelezettség} - (\text{értékpapír} + \text{pénzeszköz})}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$$

Az árbevételre vetített eladósodottság kiszámításával megtudhatjuk, hogy a kötelezettségeknek a likvid forgóeszközökkel csökkentett részére az árbevétel mekkora fedezetet nyújt. Kedvezőnek akkor értékelhető, ha értéke 100%-nál lényegesen kisebb.

Forgási sebességek

Megnevezés	2016	2017
Eszközök fordulata TATO	1,02	1,03
Vevők forgási sebessége (nap)	8,15	11,56
Saját tőke fordulatszám	1,26	1,29
Szállítók forgási sebessége (nap)	34,57	32,74

A forgási sebességek közül a TATO és a saját tőke fordulatszám kedvezően alakultak. Az eszközök fordulatszám megmutatja, hogy az eszközállomány hányszor térül meg az árbevételben 1 év alatt. A mutató értéke a minimális 1-nél nagyobb értéket mindkét évben elérte és a mutató javulást is jelez.

$$\text{Eszközök fordulata} = \frac{\text{értékesítés nettó árbevétele}}{\text{eszközök}}$$

Saját tőke fordulatszám megmutatja, hogy a saját tőke hányszor térül meg egy év alatt.

$$\text{Saját tőke forgási sebessége} = \frac{\text{értékesítés nettó árbevétele}}{\text{saját tőke}}$$

A vevők átfutási ideje növekedett, átlagosan 12 nap, a szállítók átfutási ideje is viszonylag magas 33 nap. Ez köszönhető annak, hogy szállítóinkkal nagyobb fizetési határidővel tudunk megállapodni az átlagos 8 nappal szemben 15-20, esetenként 30 nappal.

A vevők forgási sebessége kifejezi, hogy a vállalkozás pénze mennyi ideig van lekötve, mielőtt újra befektethető lenne. A mutató kedvező, ha minél kisebb az értéke.

Vevők átlagos átfutási ideje = $\frac{\text{átlagos vevő}}{1 \text{ napi árbevétel}}$

A szállítók forgási sebessége kifejezi, hogy a vállalkozás hány nap alatt rendezi tartozását a szállítói felé. Ha túl nagy az értéke, akkor a cég más cégekkel finanszírozza működését.

Szállítók átfutási ideje = $\frac{\text{átlagos szállító}}{1 \text{ napi anyagjellegű ráfordítás}}$

Értékesítési árbevételből számított mutatók

Megnevezés	2016.	2017.
Létszámarányos árbevétel	10.780,75	9.164,14
Költségarányos árbevétel	1,01	1,00
Eredményarányos árbevétel	260,96	150,00

A létszámarányos árbevétel szerint 2017. évben 1 fő foglalkoztatottra 9.164,14 e Ft nettó árbevétel jutott. Létszámarányos árbevétel megmutatja, hogy egy foglalkoztatottjára mekkora árbevétel jut.

A Kft. egységnyi költségráfordítással 1,00 e Ft nettó árbevételt ért el. A költségarányos árbevétel azt mutatja meg, hogy a vállalkozás egységnyi költségráfordítással mekkora árbevételt ért el.

A Kft. egységnyi adózott eredmény realizálásához 150,00 e Ft nettó árbevételt kellett elérnie. Az eredményarányos árbevétel azt fejezi ki, hogy egységnyi adózott eredmény realizálásához mekkora árbevételt kell elérni.

Hatékonysági mutatók

Megnevezés	2016.	2017.
1 főre jutó nettó termelési érték (e Ft)	5.222,44	4.693,48
Eszközhatékonyság	0,68	0,78
Tőkehatékonyság	0,61	0,66
Bérhatékonyság	1,05	1,02
Anyaghatékonyság	0,99	1,12
Komplex hatékonyság	0,65	0,75

Összességében megállapítható, hogy a nettó termelési értékből (98.563 e Ft) számított mutatók előző évhez viszonyítva csekély mértékben változtak.

Értékesítés nettó árbevétele

- Eladott áruk beszerzési értéke

- Közvetett szolgáltatások

+/- Aktivált saját teljesítmények

Bruttó termelési érték

- Anyagköltség

- Igénybevett anyagjellegű szolgáltatások

Anyagmentes termelési érték

- Értékcsökkenés

Nettó termelési érték

Az eszközhatékonysági mutatóknál a befektetett eszközre, illetve tárgyi eszközre vetített termelékenységi mutatók nem igazán térnek el egymástól. Ennek magyarázata, amit már az eszközök megoszlási viszonyainál is láttunk, hogy a befektetett eszközökön belül a tárgyi eszközök dominálnak.

A tőkehatékonysági mutató azt fejezi ki, hogy egységnyi saját tőke mekkora új értéket hozott létre. A mutató értékének javulását a nettó termelési érték növekedése eredményezi.

A költséghatékonysági mutatók az egységnyi költségráfordítás új értéket létrehozó képességét fejezik ki, melyek a vállalkozásnál a vizsgált években jelentősen nem változtak.

Az eredményhatékonysági mutatók kifejezik, hogy egységnyi eredmény realizálásához mekkora termelési értéket kellett a társaságnak elérnie.

A komplex hatékonyság alapján a gazdasági hatékonyság nem kielégítő, egyik vizsgálat évben sem érte el az elfogadható, 1 feletti értéket.

$$\text{Komplex hatékonyság} = \frac{\text{nettó termelési érték}}{0,15 * \text{eszközérték} + 1,8 * \text{bérköltség}}$$

C./ Jövedelmezőségi helyzet

Megnevezés	2016.	2017.
Működési profithányad %	0,58	0,85
Nettó profithányad ROS %	0,38	0,67
Eszközarányos eredmény ROA %	0,39	0,69
Tőkearányos eredmény ROE %	0,48	0,86

Működési profithányad, illetve tevékenység átlagos haszonkulcs mutatója

A vállalkozás működési tevékenységét olyan fázisban értékeli, amikor még nem veszik tekintetbe a finanszírozási döntések hatásait.

$$\text{Működési profithányad (\%)} = \frac{\text{üzemi tevékenység eredménye}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$$

A vállalkozásnál a nettó árbevétel kis hányada realizálódik csak üzemi eredményként, ez betudható annak, hogy a költségek túl magas szintje visszaveti a jövedelmezőséget.

Nettó profithányad (ROS)

$$\text{Nettó profithányad (\%)} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$$

A ROS a cégek közötti összehasonlítások egyik elterjedt mutatószáma. A mutató értéke erősen függ a vállalkozás tevékenységétől.

Eszközarányos eredmény (ROA)

A leggyakrabban használt eszközarányos jövedelmezőségi mutató a ROA mutató, mely a vállalat egészének eredményességét méri. Megmutatja, hogy a vállalkozás teljes eszközállománya átlagosan milyen hozamot biztosított. A mutató egyaránt fontos a tulajdonosok és a hitelezők számára, akár csak a vezetés számára. A mutató elemzése egyértelmű feladat, minél magasabb az érték, annál nagyobb hozamot ért el a Kft. az eszközeinek működtetésével.

$$\text{Eszközarányos eredmény (\%)} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{összes eszköz}}$$

Tőkearányos eredmény (ROE)

A mutató tulajdonképpen azt fejezi ki, hogy egységnyi befektetett tőkével a tulajdonos mekkora eredményt ért el. A tőkearányos jövedelmezőségi mutatók közül kiemelt jelentőségű a ROE mutató. Ez a mutató többek között rámutat a vállalkozás osztalékfizetési képességére vagy a tulajdonosi döntéshez kapcsolódóan a tőkegyarapodásról nyújt információt.

$$\text{Saját tőke jövedelmezősége (\%)} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{saját tőke}}$$

A 2017. évi adózás előtti eredmény 1.645 e Ft üzemi eredményből, 2 e Ft pénzügyi műveletek eredményéből állt.

II. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**1./ Általános kiegészítések**

Értékelési szabályzatunkban leírtak alapján értékvesztést számolunk el azokra a követelésekre, melyeket a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendeztek - a követelés könyv szerinti értéke és a várhatóan megtérülő összeg közötti érték különbözetére - ha ez az összeg tartósan mutatkozik és jelentős összegű. Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés várhatóan megtérülő összege jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. A visszairással a követelés értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értékét.

Értékvesztést 2017-évben 808 e Ft értékben képeztünk és 994 e Ft értékben írtunk vissza. 2017. évben céltartalékot nem képeztünk, 1.664 e Ft értékben viszont feloldottunk.

Az eszközök értékcsökkenés elszámolásának szabályai 2016-hoz képest nem változtak. Az immateriális javaknak és tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják. A maradványérték a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában - a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében - az eszköz meghatározott, a hasznos élettartam végén, várhatóan realizálható értéke. Nulla lehet a maradványérték, ha az eszköz értéke valószínűsíthetően nem jelentős. A Kft-nél a számítástechnikai és irodai ügyvitel technikai eszközök tekintetében a maradványérték minden esetben nulla.

2./ Eszközök alakulása

Immateriális javak, tárgyi eszközök alakulása.

Bruttó érték alakulása:

	e Ft			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Szellemi termékek	4.887	1.231	3.134	2.984
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyon értékű jogok	151.394	5.319	7.286	149.427
Műszaki berendezések	4.737	1.980		6.717
Egyéb berendezések, járművek	37.225	2.277	2.570	36.932
<u>Összesen</u>	198.243	10.807	12.990	196.060

<u>Halmazott terv szerinti értékcsökkenés alakulása</u>				e Ft
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Szellemi termékek	4.648	233	3.134	1.747
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	42.327	4.933	6.027	41.233
Műszaki berendezések	3.371	377		3.748
Egyéb berendezések, járművek	24.411	3.102	2.570	24.943
<u>Összesen</u>	74.757	8.645	11.731	71.671

<u>Halmazott terven felüli értékcsökkenés alakulása</u>				e Ft
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Szellemi termékek	-	-	-	-
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.964	-	-	1.964
Műszaki berendezések	-	-	-	-
Egyéb berendezések, járművek	530	-	-	530
<u>Összesen</u>	2.494	-	-	2.494

2017. évi értékcsökkenési leírás alakulása				e Ft
	Terv szerinti	Terven felüli	100 e Ft alatti	Összesen
Szellemi termékek	233			233
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4.933			4.933
Műszaki berendezések	332		45	377
Egyéb berendezések, járművek	2.694		408	3.102
<u>Összesen</u>	8.192		453	8.645

Az elszámolt értékvesztés és a visszaírt értékvesztés bemutatása mérlegtételek szerinti bontásban

<u>Elszámolt értékvesztés alakulása</u>				e Ft
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Kft. telj. kapcsolatos vevő értékvesztés	5.285	554	464	5.375
Egyéb követelések értékvesztése	569	254	530	293
<u>Összesen</u>	5.854	808	994	5.668

A vevőállományban lévő értékvesztés a Kft. tevékenységével kapcsolatos várhatóan meg nem térülő követelés, az egyéb követelés értékvesztése pedig az 1999. évi pénzügyi hiányt okozóval szemben követelt összeg és egy volt piaci helyhasználóval szembeni követelés együttes összege.

Aktív időbeli elhatárolások részletezése**1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése**

A bevételek aktív időbeli elhatárolásának 1.640-Ft-os értéke a 2018-ben számlázott, de még 2017. évi bevételt jelentő bérleti díjat és egyéb továbbszámolt díjakat tartalmazza, továbbá a 2017-ben kifizetett, de 2018-évet terhelő költségeket.

Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

Helyhasználati díj, tárolási díj	562 eFt
Továbbszámolt díjak árbevétele	620 eFt

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

Előfizetési, fiókbérleti díjak	111 eFt
Vezetők felelősségbiztosítása 2018. évi összege	59 eFt
Közös képviselők felelősségbiztosítása 2018. évi összege	242 eFt
Távfelügyeleti díj	12 eFt
Telefonszámla adóösszege	23 eFt
Közüzemi díj jóváírás	11 eFt

3./ Források alakulása**Saját tőke**

A társaság saját tőkéje 2016. évhez képest 12.622 e Ft-tal nőtt.

2017.XII.31. Saját tőke összege:	148.988 e Ft
2016.XII.31. Saját tőke összege:	136.366 e Ft

Saját tőke változása: 12.622 e Ft

Ez az összeg a beolvadó Pesterzsébet Városfejlesztő Kft. saját tőkéjének értéke (12.006 e Ft) értéke és a 2017. év adózott eredménye (1.283 e Ft) csökkentve a pótbefizetés visszatörlesztésére 2017. évben (667 e Ft) átutalt összeggel.

2017-ben a Kft saját tőkéje 148.988 e Ft, ami 107.138 e Ft jegyzett tőkéből, -571 e Ft eredménytartalékból, 41.138 e Ft lekötött tartalékból, valamint 1.283 e Ft adózott eredményből áll.

Céltartalékok

2017. évben a társaság nem képzett céltartalékot, de 1.664 e Ft értékben oldott fel.

Passzív időbeli elhatárolások alakulása

2017. évben a mérlegben kimutatott passzív időbeli elhatárolások összege 1.790 e Ft, ami a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolását 1.784 e Ft értékben, a befolyt, elszámolt bevételek elhatárolását pedig 6 e Ft értékben tartalmazza.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása főbb elemei:

2017.évet terhelő közműdíjak	1.389 eFt
Társasházi könyvelői program bérleti díja 2017.évi	52 eFt
Programkövetés díja 2017.évi	42 eFt
Bérlettérítés 2017.évi	44 eFt
Kiküldetési rendelvénny 2017.év	31 eFt
Könyvvizsgálati díj 2017.év	220 eFt
Telefonszámla 2017.évi	6 eFt

Befolyt, elszámolt bevételek elhatárolása

Közösképviseleti díj jóváírás 2017.	6 eFt
-------------------------------------	-------

III. Az eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás:**

Társaságunknál kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás az a tétel, mely egyazon vevőtől, szállítótól származik és egy éven belül eléri vagy meghaladja a nettó 18 M Ft-ot.

2017. évben kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel részletezése:

Budapest, Főváros XX. kerület Polgármesteri Hivatala	26.848 e Ft
--	-------------

2017.évben kivételes nagyságú vagy előfordulású költség, ráfordítás cégünknel nem volt.

Nettó árbevétel alakulása:

2017. évben a Kft 192.447 e Ft nettó árbevételt ért el.

A Kft. nettó árbevételének főbb elemei:

• piac árbevétele	84.883 e Ft
• piac árbevétele Kft. tulajdonnal kapcsolatosan	13.643 e Ft
• saját ingatlan bérbeadás	9.131 e Ft
• társasházak kezelése	50.095 e Ft
• piacüzemeltetés átalánydíja	10.800 e Ft
• önkormányzati ingatlanok ellenőrzése, átadása, átvétele átalánydíj	14.321 e Ft
• egyéb vásárok árbevétele	1.000 e Ft
• költség-továbbszámlázás	8.574 e Ft
	192.447 e Ft

A társaságnak szolgáltatásexportból és termékexportból 2017. évben árbevétele nem volt.

Az eredmény kimutatásban szereplő 87.624 e Ft összegű anyagjellegű ráfordítások 12.064 e Ft anyagköltségből, 72.424 e Ft igénybevett szolgáltatásból, 2.385 e Ft egyéb szolgáltatásból és 751 e Ft eladott áruk beszerzési értékéből áll. Az igénybevett szolgáltatások értéke többek között tartalmazza a karbantartási költségeket, a posta, telefonköltségeket, hirdetési díjakat és az ügyvédi-, könyvvizsgálói-, portaszolgálati- és a számítógépes felügyeleti, takarítási díjakat. 2017. évet terhelő könyvvizsgálati díj értéke 220 e Ft, más adótanácsadói szolgáltatást a cég nem vett igénybe.

A cégnek 2017-ben kutatás, kísérleti fejlesztési költségei nem voltak.

A cégnek 2017-ben az aktivált saját teljesítmény értéke 0 Ft volt.

Társasági adót módosító tételek részletezése

Csökkentő tételek

- az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték meghatározott része, feltéve, hogy az adózó az értékcsökkenést költségként, ráfordításként számolta el 7.§.(1).d
21.050 e Ft
 - behajthatatlanná vált követelés leírásakor a korábbi adóévekben adóalap növelő tételként elszámolt értékvesztés összege, valamint a követelés átruházásakor, kiegyenlítésekor, beszámításakor elszámolható összeg, az adóévben visszaírt értékvesztés 7.§.(1).n
149 e Ft
 - a követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés 7.§.(1).n
994 e Ft
 - a képzett céltartalék felhasználása miatt az adóévben bevételként elszámolt összeg 7.§.(1)b
1.664 e Ft
- 23.857 e Ft**

Növelő tételek

- a számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, továbbá az immateriális jószág, tárgyi eszköz állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték, ha az eszköz értékcsökkenését az adózó az adózás előtti eredmény terhére számolta el 8.§.(1)b
21.635 e Ft
 - adóévben követelésre elszámolt értékvesztés 8.§.(1)gy
808 e Ft
 - a behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés 8.§.(1).h
25 e Ft
- 22.468 e Ft**

Jövedelem-(nyereség-) minimum

2017.évi jövedelem- (nyereség-) minimum

Összes bevétel	202.372 e Ft
Jövedelem minimum alap	202.372 e Ft

Mértéke: 2%

Összege: 4.047 e Ft

A társaság adózás előtti eredménye:	1.647 e Ft
A társaság adóalapja:	258 e Ft
A társaság minimum jövedelme:	4.047 e Ft

IV. Tájékoztató kiegészítések

A Felügyelő Bizottság üzleti év utáni járandóságai

Az Integrit-XX. Kft-t az alapító okirat szerint 3 tagú felügyelő bizottság ellenőrizte.

A 2017. évi üzleti év után a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 2.322 e Ft tiszteletdíjban részesültek.

A gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének üzleti év utáni járandóságai

2017.évi üzleti év után a vezető tisztségviselő részére munkabért 6.438 e Ft számoltunk el.

Létszám, bér és személyi jellegű egyéb kifizetések

e Ft

Megnevezés	Átlag létszám	Béreköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetés	Bér+személyi jell. egyéb együtt
Munkabér	21	70.580	-	70.580
Megbízások	-	-	-	-
Egyéb kifiz.	-	-	6.732	6.732
Tiszteletdíj	3	2.322	-	2.322
Összesen	21	72.902	6.732	79.634

Személyi jellegű egyéb kifizetés

e Ft

	Összesen
Betegszabadság	246
Béren kívüli, egyes meghatározott juttatás	5.599
Cégautó adó	96
Béren kívüli, egyes meghat. utáni SZJA	791
Összesen	6.732

A Kft 2017. évi feladatait átlagban 21 fő teljes munkaidős munkavállaló igénybevételeivel oldotta meg.

Az egyéb bérnek számító 2017. évi tiszteletdíjak értéke 2.322 e Ft.

A munkavállalók részére kifizetett munkabérelőleg 2017.12.31-i értéke 0 e Ft volt.

Az INTEGRIT-XX. Kft székhelye : Budapest, 1205. Jókai Mór u. 89.

honlapjának címe: www.integritxx.hu

A Kft. képviselőjére jogosult személy neve: Potoczky Attila Péter

lakcíme: 1201 Budapest, Szemere u. 24.

A társaságnál a Gt. 41.§-a alapján választott könyvvizsgáló működik, a könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása az alapító joga és hatásköre.

A társaság könyvvizsgálója: Pro-Fit Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Tóth Imre

címe: 2085. Pilisvörösvár Vörösmarty u. 2

MKVK bejegyzés Kft.: 004068

MKVK bejegyzés Tóth Imre: 1380

A számviteli törvény szerint a társaság a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításával, vezetésével, az éves beszámoló elkészítésével olyan természetes személyt köteles megbízni, aki okleveles könyvvizsgálói képesítéssel, illetve mérlegképes könyvelői képesítéssel rendelkezik, és aki szerepel a törvény szerinti nyilvántartások valamelyikében.

A nyilvántartásban szereplő nyilvános adatok:

Név:	Pálné Horváth Mónika
Cím:	2360 Gyál, Viola u. 19.
Nyilvántartási szám:	114916

Budapest, 2018. március 1.

Potoczky Attila
ügyvezető igazgató