

Statisztikai számjel: 24297776-6820-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-170630

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ

ÚJBUDA ANDOR 60 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

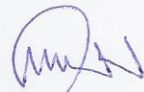
2017.01.01. - 2017.12.31.

EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2018. április 25.

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT
1119 Budapest, Andor u. 60.

P.H.


.....
Kiss-Leizer Gábor
ügyvezető

A Számviteli Törvény előírásainak megfelelően a kiegészítő mellékletben szöveges magyarázatokon és számszerű adatokon keresztül mutatjuk be a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét a 2017. évi mérleg és eredmény-kimutatás alapján.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A vállalkozás bemutatása:

Cégforma: Korlátolt Felelősségű Társaság

Alakulás időpontja: 2013.05.08.

Fő tevékenységi kör: Saját tulajdonú ingatlan bérbeadás

Székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 60.

Statisztikai számjele: 24297776-6820-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-170630

Cég pénzforgalmi jelzőszámai: Budapest Bank Nyrt: 10102093-31561700-01003003

Aláírássra jogosult, egyben kötelezett személy: Név: Kiss-Leizer Gábor - Ügyvezető
Lakóhely: 1203 Budapest, Rákóczi utca 51.

A társaság tulajdonosa: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

A felügyelőbizottsági tagok: Jankó István (2014.12.01-től)
Makra Károlyné (2016.11.01-től)
Tóka Ágnes (2014.12.01-től)

Jegyzett tőke: 44.200 ezer Ft

A Társaság könyvvizsgálója: Penner Audit Kft.
Nyilvántartási szám: 000645
Személyében felelős: Jónásné Penner Ágnes
Kamarai tagsági szám: 001448
Cím: 2049 Diósd, Rákóczi u. 48.

A vállalkozó számára törvényi előírás szerint a könyvvizsgálat nem kötelező, erre a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján került sor.

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 könyvvizelési 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
 - Kiegészítő melléklet
- A mérleg fordulónapja: 2017.12.31.
- Mérlegkészítés időpontja: 2018. február 28.
- 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.

Tárgyi eszköz és amortizációs politika:

Értékelési módok és eljárások:

Az alkalmazott elvek és eljárások a vállalkozás folytatásának elvén alapulnak.

Befektetett eszközök értékelése:

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

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

Amortizációs politikáját tekintve a Társaság egyedi műszaki szakvélemény hiányában a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény előírásait tekinti irányadónak, és annak leírási kulcsait alkalmazza, az értékcsökkenést időarányosan, napra számolja el.

A vállalkozás az amortizációt évente kétszer, félévkor és a fordulónapon 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.

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 a befektetett eszközök, a forgóeszközök és az aktív időbeli elhatárolások az aktívák között 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 jog, a szellemi termék, kutatás és fejlesztés aktivált értéke szerepel. Az értékelésük a beszámolóban az értékcsökkenéssel csökkentett előállítási költségen történik.

Tárgyi eszközök azok az anyagi javak (ingatlanok, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, műszaki berendezések, gépek, járművek, üzemi- és üzleti felszerelések, 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 állománya 2017. év

Befektetett eszközök mozgástáblája					
Bruttó érték (E Ft)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
Vagyoni értékű jogok	11				11
Szellemi termékek					0
Szellemi termékek értékhelyesbítése					0
Immateriális javak	11	0	0	0	11
Telkek					0
Építmények	51 209	0			51 209
Termelő gépek, berendezések					0
Termelésben közvetlenül résztvevő járművek					0
Egyéb gépek, berendezések	301	1 694			1 995
Egyéb járművek					0
Irodai, igazgatási berendezések	379	0			379
Kisértékű tárgyi eszközök	172	0			172
Beruházások		1 694	1 694		0
Tárgyi eszközök	52 061	1 694	0	0	53 755

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés (E Ft)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
Vagyoni értékű jogok	11				11
Szellemi termékek					0
Szellemi termékek értékhelyesbítése					
Immateriális javak	11	0	0	0	11
Telkek					0
Építmények	10614	2 962			13 576
Termelő gépek, berendezések					0
Termelésben közvetlenül résztvevő járművek					0
Egyéb gépek, berendezések	176	246			422
Egyéb járművek					0
Irodai, igazgatási berendezések	1	125			126
Kisértékű tárgyi eszközök	172	0			172
Beruházások		0	0		0
Tárgyi eszközök	10 963	3 333	0	0	14 296

B. Forgóeszközök:

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

Készletek:

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

A Társaság 2017.12.31-én sem vásárolt, sem saját termelésű készletet nem tart nyilván könyveiben.

Követelések részletezése: (e Ft)

Követelések:	2016. év	2017. év	Változás (Eft)
Vevőkövetelések	2 307	1 512	- 795
Költségvetéssel szembeni követelések	736	307	- 429
Egyéb követelések	-	558	558
Összesen:	3 043	2 377	- 666

Pénzeszközök alakulása: (e Ft)

Pénzeszközök:	2016. év	2017. év	Változás (Eft)
Pénztár	264	264	-
Bankbetét	34 485	43 873	9 388
Kamatkozó bankbetétek	-	-	-
Összesen:	34 749	44 137	9 388

A Társaság 2017.12.31-én összesen 44.136.979,- Ft pénzeszközzel rendelkezik, melyből 8.387.938 Ft a bérloktól kapott óvadék összege, így a mobilizálható pénzeszköz 35.749.041,- Ft.

C. Az aktív időbeli elhatárolások:

Aktív időbeli elhatárolásként – különösen – az olyan mérleg fordulónap előtt keletkező költségek kerülnek kimutatásra, amelyeket csak a következő évben lehet elszámolni, (és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2017. és 2018. évi költséget) csakúgy, mint az olyan bevételek, amelyek csak a mérleg fordulónap után esedékesek, azonban a lezárt év bevételei közé tartoznak, (és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2017. és 2018. évi bevételt).

A Társaságnak 2017.12.31.-én 12 e Ft aktív időbeli elhatárolása keletkezett a 2018. évi költségek és ráfordítások vonatkozásában.

Aktív időbeli elhatárolások	2016. év	2017. év	Változás (Eft)
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	-	-
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	19	12	- 7
Halasztott ráfordítások	-	-	-
Összesen:	19	12	- 7

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, ill. a jogelődötől kapott.

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: (e Ft)

Saját tőke változásai	2016. év	2017. év	Változás (Eft)
Saját tőke	55 427	67 894	12 467
Jegyzett tőke	44 200	44 200	0
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	-442	11 227	11 669
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	11 669	12 467	798

E. Céltartalékok:

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

A Társaság az előző évben 5.000 e Ft értékben képzett céltartalékot, melyet tárgyévben feloldott könyvelésében, tekintettel arra, hogy a betervezett - az üzleti tervben is szereplő - informatikai területen végrehajtandó és egyéb karbantartások, fenntartások megvalósultak.

F. Kötelezettségek:

Kötelezettségek azok a szállítási, -üzemi, -szolgáltatási és egyéb szerződésekből származó, pénzforgásban 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 2017.12.31-én nincs hátrasorolt kötelezettsége.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

A Társaság 2017.12.31-én 2.000 e Ft hosszú lejáratú kötelezettséget tart nyilván, melyet a tulajdonos bocsátott a rendelkezésére. 2016. február 11-én megállapodás született a visszafizetési határidő meghosszabbításáról, így az utolsó törlesztő részlet 2019. december 31-én lesz esedékes.

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése (Ft-ban):

Rövid lejáratú kötelezettségek:	2016. év	2017. év	Változás (Eft)
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	4 028	2 825	- 1 203
Költségvetéssel szembeni kötelezettségek	1 481	1 027	- 454
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	485	512	27
Tagi kölcsön rövid lejáratú része	2 000	2 000	-
Óvadék	6 405	8 388	1 983
Összesen:	14 399	14 752	353

G. Passzív időbeli elhatárolások:

A passzív időbeli elhatárolások között kerülnek kimutatásra:

- a mérleg fordulónap előtt befolyó pénzbevételek, amelyek a következő időszakot érintik, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2017. és 2018. évi bevételt.
- az időszakot terhelő olyan költségek, amelyek csak a mérleg fordulónap után mutatkoznak kiadásként, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2017. és 2018. évi költséget.

Passzív időbeli elhatárolások bemutatása (e Ft):

Passzív időbeli elhatárolások	2016. év	2017. év	Változás (Eft)
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	87	87
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	83	1 252	1 169
Halasztott bevételek	-	-	-
Összesen:	83	1 339	1 256

A Társaság mérlegen kívüli követeléseket és kötelezettségeket nem tart nyilván.

III. EREDMÉNY-KIMUTATÁSHOZ 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 és a pénzügyi műveletek eredménye (együtt adózás előtti eredmény), adóval csökkentett összege.

A pénzügyi tranzakciók eredménye a pénzügyi bevételek és a pénzügyi ráfordítások közötti különbség.

A Társaság 2017. évi eredményének alakulása az előző év összehasonlításával:
(Adatok e Ft -ban)

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás	Tárgyév	Megoszlás	Változás %
I/1	Bérelti díj	39 620	65%	34 939	65%	-12%
I/2	Számítógépes hálózati szolgáltatás	702	1%	533	1%	-24%
I/3	Telefoninformáció	41	0%	9	0%	-78%
I/4	Víz- és csatornadíj	39	0%	57	0%	46%
I/5	Áram	2 087	3%	1 545	3%	-26%
I/6	Egyéb ktg. (takarítás, portaszolg, karbantartás,	11 922	19%	10 918	20%	-8%
I/7	Fűtési átalánydíj	5 604	9%	5 590	10%	0%
I/8	Targonca használat	100	0%	94	0%	-6%
I/9	Gyorsszolg. és karbantartási munkák	0	0%		0%	0%
I/10	Kezelési költség (5%)	75	0%	75	0%	0%
I/11	Használati díj	954	2%	0	0%	-100%
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	61 144	100%	53 760	100%	-12%
II/2	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		0%		0%	0%
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE	0	0%	0	0%	0%
III/4	Céltartalék felhasználása	8 000	100%	5 000	100%	-38%
III/8	Kerekítési különbözet	7	0%	2	0%	-71%
III/10	Egyéb bevételek	0	0%		0%	0%
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	8 007	100%	5 002	100%	-38%
IV/1	Anyagköltség	2 277	6%	4 155	15%	82%
IV/2	Igénybe vett szolgáltatások értéke	24 542	70%	18 268	65%	-26%
IV/3	Egyéb szolgáltatások értéke	408	1%	315	1%	-23%
	<i>Ebből bankköltség</i>		0%	310	98%	0%

	Ebből biztosítási díj		0%		0%	0%
IV/4	Eladott áruk beszerzési értéke		0%		0%	0%
IV/5	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 845	22%	5 399	19%	-31%
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	35 072	100%	28 137	100%	-20%
V/1	Bérköltség	9 400	74%	10 165	75%	8%
V/2	Személyi jellegű egyéb kifizetések	654	5%	1 022	8%	56%
V/3	Bérráulékok	2 666	21%	2 398	18%	-10%
V.	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	12 720	100%	13 585	100%	7%
VI/1	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3 080	99%	3 333	100%	8%
VI/2	Egyösszegű értékcsökkenési leírása	40	1%		0%	-100%
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 120	100%	3 333	100%	7%
VII/4	Céltartalék képzése	5 000	81%	0	0%	-100%
VII/9	Önkormányzati adók, illetékek	1 020	17%	884	86%	-13%
VII/10	Innovációs járulék	153	2%	133	13%	-13%
VII/11	Kerekítési különbözet	2	0%	7	1%	250%
VII.	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	6 175	100%	1 024	100%	-83%
VIII.	ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	12 064	99%	12 683	100%	5%
IX/1	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	31	51%	0	0%	-100%
IX/2	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	30	49%	0	0%	-100%
	Ebből: értékelési különbözet					0%
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	61	100%	0	0%	-100%
X.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0%	0	0%	0%
XI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	61	1%	0	0%	-100%
XII.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	12 125		12 683		5%
XIII.	Adófizetési kötelezettség	456	4%	216	2%	-53%
XIV.	ADÓZOTT EREDMÉNY	11 669		12 467		7%

A Társaság 2017. évi adózott eredménye az előző évhez képest 7%-kal növekedett, függetlenül attól, hogy a nettó árbevételnél 12%-os csökkenés figyelhető meg, a ráfordítások ezt meghaladó mértékben csökkentek. Az egyéb bevételek csökkenésének oka, hogy a bázisidőszakban kisebb mértékű céltartalék került képzésre, így a feloldáskor elszámolt egyéb bevétel is csökken. Az egyéb ráfordítások csökkenését az okozza, hogy tárgyévben nem képzett céltartalékot a Társaság a jövőbeni költségeinek fedezetére.

Az igénybevett szolgáltatások csökkenése az előző évben az ingatlanon elvégzett jelentős mértékű javítási és karbantartási munkálatok tárgyévi csökkenésére vezethető vissza.

Társasági adó levezetése:

Társasági adó levezetése		Jövedelem-(nyereség-) minimum levezetése	
Adózás előtti eredmény	12 683	Összes bevétel	58 764
Adóalap csökkentő tételek	13 622	Bevételt növelő tétel	
Adóalap növelő tételek	3 341	Bevételt csökkentő tétel	
Adóalap	2 403	Jövedelem-(nyereség-) minimum alapja	1 175
Adó	216	Adó	106
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.			

Adóalapot módosító tételek bemutatása:

Ssz.	Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	c)
01.	Előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg veszteség	5 281
02.	Céltartalék felhasználása	5 000
04.	Adótörvény szerinti értékcsökkenés	3 341
Összeg	Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	13 622

Ssz.	Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	c)
02.	Számviteli tv. Szerinti értékcsökkenés	3 341
Összeg	Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	3 341

A következő évre átvihető alapot csökkentő elhatárolt veszteség összege: 3.112e

IV. A TÁRSASÁG VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE (Az adatok e Ft-ban értendők)

Eszközök és források összetételének alakulása:

Megnevezés	Előző év	Megoszlás	Tárgy év	Megoszlás	Változás
Befektetett eszközök	41 098	52%	39 459	46%	-4%
Immateriális javak	0	0%	0	0%	0%
Tárgyi eszközök	41 098	52%	39 459	100%	-4%
Befektetett pénzügyi eszközök		0%		0%	0%
Forgóeszközök	37 792	48%	46 514	54%	23%
Készletek		0%		0%	0%
Követelések	3 043	8%	2 377	5%	-22%
Értékpapírok		0%		0%	0%
Pénzeszközök	34 749	40%	44 137	95%	27%
Aktív időbeli elhatárolások	19	0%	12	0%	-37%
Eszközök összesen	78909	100%	85985	100%	9%
Saját tőke	55 427	70%	67 894	79%	22%
Jegyzett tőke	44 200	80%	44 200	65%	0%
Jegyzett de még be nem fizetett tőke		0%		0%	0%
Tőketartalék		0%		0%	0%
Eredménytartalék	-442	-1%	11 227	17%	-2640%
Lekötött tartalék		0%		0%	0%
Értékelési tartalék		0%		0%	0%
Adózott eredmény	11 669	21%	12 467	18%	7%
Céltartalékok	5 000	6%	0	0%	-100%
Kötelezettségek	18 399	23%	16 752	19%	-9%
Hátrasorolt kötelezettségek		0%		0%	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	4 000	5%	2 000	2%	-50%
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 399	18%	14 752	17%	2%
Passzív időbeli elhatárolások	83	0%	1 339	2%	1513%
Források összesen	78909	100%	85985	100%	9%

A vagyoni helyzet elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőkeerősség mutatója	70,22	78,96	1,12
Számításának módja: Saját tőke/Mérlegfőösszeg. A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. A társaság eszközeinek 78,96 %-a saját forrásból finanszírozott. Ez az általánosan javasolt 40%-tól magasabb, finanszírozási szerkezete stabil. A növekedés egyrészt a jegyzett tőke növelésének, másrészt az adózott eredmény jelentős növekedésének köszönhető.			
Saját tőke növekedésének mértéke	26,40	28,21	1,07
Számításának módja: Adózott eredmény/Jegyzett tőke. A mutató az adózott eredmény és a jegyzett tőke arányának változását mutatja. Bázisidőszakhoz viszonyítva mininális növekedéssé figyelhető meg			
Kötelezettségek részaránya	23,32	19,48	0,84
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 19,48%-át a kötelezettségek teszik ki.			
Befektetett eszközök fedezete	134,87	172,06	1,28
Számításának módja: Saját tőke/Befektetett eszközök. A befektetett eszközök és a saját forrás összhangját mutatja. Ha a mutató értéke több, mint 100%, ami azt jelenti, hogy a saját tőke lefedi a tartósan lekötött eszközök értékét.			

A pénzügyi helyzet elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőke forgási sebessége	1,10	0,79	0,72
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 pénzét 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 0,79-szer termelődött vissza a 2017-es évben, 2016-ban kicsit magasabb volt az értéke a mutatónak			
Likviditási mutató I.	2,62	3,15	1,20
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.	2,62	3,15	1,20
Számításának módja: (Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lejáratú kötelezettségek. A második likviditási mutató kiszűri a legkevésbé likvid forgóeszközök - a készletek - hatását, viszont a mutató értéke nem változott, ugyanis készletekkel a vállalkozás nem rendelkezik.			

A jövedelmezőség alakulásának elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Árbevételarányos üzemi eredmény	17,45	21,58	1,24
Számításának módja: Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye/(Értékesítés nettó árbevétele+egyéb bevétel)			
Árbevételarányos adózás előtti eredmény	17,52	21,58	1,23
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Összes bevétel. Az első két mutató azt jelzi, hogy a főtevékenység bevételeinek hány százaléka marad meg az egyes eredménykategóriák szintjén.			
Tőkearányos jövedelmezőség I.	21,88	18,68	0,85
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Saját tőke			
Tőkearányos jövedelmezőség II.	21,05	18,36	0,87
Számításának módja: Adózott eredmény/Saját tőke. megmutatja, milyen hatékonyan használja fel a vállalkozás a tulajdonosok által befektetett tőkét. Az üzemi eredmény szintjén már megképződik a nyereség legnagyobb része, ebből megállapíthatjuk, hogy az alaptevékenység termeli a nyereséget. A mutató előző évhez képest magasabb értéke az adózott eredmény növekedésének tudható be.			

V. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ:

- Létszám, bér és személyi jellegű kifizetések:
Foglalkoztatottak átlagos létszáma 2 fő. Bérköltségek: 10.165.000,- Ft, a bérhez kapcsolódó járulékfizetés: 2.397.121,- Ft, személyi jellegű egyéb kifizetések: 1.023.395.- Ft.

2017. évi bruttó bér és bérjárulék megoszlása: (Forintban)

Juttatás típusa	Bruttó bér
Alkalmazottak:	7 765 000
Felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja	2 400 000
Ügyvezető díjazása:	0
Összesen:	10 165 000
Béren kívüli juttatások:	852 676
Összesen:	

- 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 eredménykimutatás sorainak sem bővítése, sem összevonása nem történt 2017. évben.


Összegzés:

Értékesítés nettó árbevétele:	53 760 ezer Ft
Mérleg főösszeg:	85 985 ezer Ft
Adózott eredmény:	12 467 ezer Ft

Budapest, 2018. április 25.

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT
1119 Budapest, Andor u. 60.

P.H.


.....
Kiss-Leizer Gábor
Ügyvezető