

Statisztikai számjel: 24297776-6820-113-01  
Cégjegyzékszám: 01-09-170630

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ

# **ÚJBUDA ANDOR 60 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.**


**2018.01.01. - 2018.12.31.**

## **EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ**

Budapest, 2019. május 2.

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 2018. évi mérleg és eredmény-kimutatás alapján.

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### A vállalkozás bemutatása:

Cégforma:	Korlátolt Felelősségű Társaság
Alakulás időpontja:	2013.05.08.
Fő tevékenységi kör:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
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. december 1-től) Makra Károlyné (2016. november 1-től) Tóka Ágnes (2014. december 1-től)
Jegyzett tőke:	44.200 ezer Ft
A Társaság könyvvizsgálója:	Penner-Audit Könyvvizsgáló 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. I/9. Személyében felelős: Csontos Gabriella Pm.reg.szám: 139905
------------------------	--

A Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyező.

**Az alkalmazott számviteli politika főbb vonásai:**

- A Kft a beszámolási és könyvvezetési kötelezettségét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásainak megfelelően készíti el.
- A Kft az egyszerűsített éves beszámoló „A” változatát készíti, amelynek részei:
  - „A” típusú Mérleg
  - Összköltség típusú Eredmény-kimutatás
  - Kiegészítő melléklet
- A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.
- Mérlegkészítés időpontja: 2019. 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 szerzési 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 szerzési, 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 selejtezését 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 2018. év

Befektetett eszközök mozgástáblája					
Bruttó érték (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	11				11
<b>Immateriális javak</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Építmények	51 209				51 209
Termelő gépek, berendezések		43			43
Egyéb gépek, berendezések	1 995				1 995
Irodai, igazgatási berendezések	379				379
Kisértékű tárgyi eszközök	172	33			205
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>53 755</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 831</b>

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés ( E Ft )					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	11				11
<b>Immateriális javak</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Építmények	13576	2 963			16 539
Termelő gépek, berendezések		43			43
Egyéb gépek, berendezések	422	377			799
Irodai, igazgatási berendezések	126	126			252
Kisértékű tárgyi eszközök	172	33			205
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>14 296</b>	<b>3 542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 838</b>

## 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 elvesztik eredeti megjelenési formájukat, illetve a tevékenység alatt változatlan formában maradnak.

A Társaság 2018. december 31-én sem vásárolt, sem saját termelésű készletet nem tart nyilván könyveiben.

### Követelések részletezése: (eFt)

Követelések:	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Vevőkövetelések	1 512	756	- 756
Költségvetéssel szembeni követelések	307	-	- 307
Egyéb követelések	558	617	59
<b>Összesen:</b>	<b>2 377</b>	<b>1 373</b>	<b>- 1 004</b>



Pénzeszközök alakulása: (eFt)

Pénzeszközök:	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Pénztár	264	89	- 175
Bankbetét	43 873	67 249	23 376
<b>Összesen:</b>	<b>44 137</b>	<b>67 338</b>	<b>23 201</b>

A Társaság 2018. december 31-én összesen 67.338.300,- Ft pénzeszközzel rendelkezik, melyből 9.549.272 Ft a bérleltől kapott óvadék összege, így a mobilizálható pénzeszköz 57.789.028,- 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 2018. és 2019. 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 2018. és 2019. évi bevételt).

A Társaságnak 2018. december 31-én 71 e Ft aktív időbeli elhatárolása keletkezett a 2019. évi költségek és ráfordítások vonatkozásában.

Aktív időbeli elhatárolások	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	12	71	59
<b>Összesen:</b>	<b>12</b>	<b>71</b>	<b>59</b>

**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: (eFt)**

Saját tőke változásai	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
<b>Saját tőke</b>	<b>67 894</b>	<b>88 301</b>	<b>20 407</b>
Jegyzett tőke	44 200	44 200	0
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	11 227	23 693	12 466
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	12 467	20 408	7 941

**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 nem képzett céltartalékot.

**F. Kötelezettségek:**

Kötelezettségek azok a szállítási, -üzemi, -szolgáltatási és egyéb szerződésekből származó, pénzformában 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 2018. december 31-én nincs hátrasorolt kötelezettsége.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

A Társaságnak 2018. december 31-én nincs hosszú lejáratú kötelezettsége.

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése (Ft-ban):

Rövid lejáratú kötelezettségek:	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	2 825	3 088	263
Költségvetéssel szembeni kötelezettségek	1 027	3 293	2 266
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	512	544	32
Tagi kölcsön rövid lejáratú része	2 000	-	- 2 000
Óvadék	8 388	9 549	1 161
<b>Összesen:</b>	<b>14 752</b>	<b>16 474</b>	<b>1 722</b>

## 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 2018. és 2019. évi bevételt.
- az időszakot terhelő olyan költségek, amelyek csak a mérleg fordulónap után mutatkoznak kiadásként, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2018. és 2019. évi költséget.

A Társaságnak 2018. évben nem keletkezett passzív időbeli elhatárolása.

A Társaság mérlegen kívüli követeléseket és kötelezettségeket nem tart nyilván.

## III. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ELEMZÉSEK:

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

Az adózott eredmény az üzemi eredmény 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 2018. évi eredményének alakulása az előző év összehasonlításával:  
(adatok eFt-ban)

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás	Tárgyév	Megoszlás	Változás %
I/1	Bérleti díj	34 939	65%	41 653	64%	19%
I/2	Számítógépes hálózati szolgáltatás	533	1%	585	1%	10%
I/3	Telefoninformáció	9	0%	0	0%	-100%
I/4	Víz- és csatornadíj	57	0%	46	0%	-19%
I/5	Áram	1 545	3%	1 606	2%	4%
I/6	Egyéb költség (takarítás, portaszolgálat, karbantartás)	10 918	20%	13 815	21%	27%
I/7	Fűtési átalánydíj	5 590	11%	7 520	12%	35%
I/8	Targonca használat	94	0%	158	0%	68%
I/10	Kezelési költség (5%)	75	0%	80	0%	7%
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE</b>	<b>53 760</b>	<b>100%</b>	<b>65 463</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
II.	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
III/4	Céltartalék felhasználása	5 000	100%	0	0%	-100%



III/8	Kerekítési különbözet	2	0%	5	3%	150%
III/10	Egyéb bevételek	0	0%	153	97%	0%
<b>III.</b>	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>5 002</b>	<b>100%</b>	<b>158</b>	<b>100%</b>	<b>-97%</b>
IV/1	Anyagköltség	4 155	15%	2 684	11%	-35%
IV/2	Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 268	65%	16 127	66%	-12%
IV/3	Egyéb szolgáltatások értéke	315	1%	335	1%	6%
IV/5	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 399	19%	5 209	22%	-4%
<b>IV.</b>	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>28 137</b>	<b>100%</b>	<b>24 355</b>	<b>100%</b>	<b>-13%</b>
V/1	Béreköltség	10 165	75%	10 963	77%	8%
V/2	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 022	7%	998	7%	-2%
V/3	Bérráfordítások	2 398	18%	2 311	16%	-4%
<b>V.</b>	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>13 585</b>	<b>100%</b>	<b>14 272</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>
VI/1	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3 333	100%	3 465	98%	4%
VI/2	Egyösszegű értékcsökkenési leírása	0	0%	77	2%	0%
<b>VI.</b>	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>3 333</b>	<b>100%</b>	<b>3 542</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>
VII/4	Céltartalék képzése	0	0%	0	0%	0%
VII/9	Önkormányzati adók, illetékek	884	86%	1 151	86%	30%
VII/10	Innovációs járulék	133	13%	173	13%	30%
VII/11	Kerekítési különbözet	7	1%	9	1%	29%
<b>VII.</b>	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>1 024</b>	<b>100%</b>	<b>1 333</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>
<b>VIII.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>12 683</b>	<b>100%</b>	<b>22 119</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>
<b>IX.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>X.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>XI.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>XII.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>12 683</b>		<b>22 119</b>		<b>74%</b>
<b>XIII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>216</b>	<b>2%</b>	<b>1 711</b>	<b>8%</b>	<b>692%</b>
<b>XIV.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>12 467</b>		<b>20 408</b>		<b>64%</b>

A Társaság 2018. évi adózott eredménye az előző évhez képest 64 %-kal növekedett, melynek oka a nettó árbevétel növekedése, és az anyagjellegű ráfordítások csökkenése.

Az igénybevett szolgáltatások és az egyéb bevételek csökkenésének összefüggő oka van, mégpedig az, hogy az előző évben az ingatlanon elvégzett jelentős mértékű javítási és

karbantartási munkálatokra a céltartalék feloldása nyújtott fedezetet bázisidőszakban, de tárgyévben nem voltak jelentős mértékű karbantartások.

Az egyéb ráfordítások növekedését az okozza, hogy tárgyévben keletkezett magasabb eredmény miatt magasabb iparüzési adót kell fizetni.

**Társasági adó levezetése:**

Társasági adó levezetése		Jövedelem-(nyereség-) minimum levezetése	
Adózás előtti eredmény	22 119	Összes bevétel	65 621
Adóalap csökkentő tételek	6 654	Bevételt növelő tétel	
Adóalap növelő tételek	3 542	Bevételt csökkentő tétel	
Adóalap	19 007	Jövedelem-(nyereség-) minimum alapja	1 312
<b>Adó</b>	<b>1 711</b>	<b>Adó</b>	<b>118</b>
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 <b>elhatárolt veszteségéből</b> az adóévben leírt összeg	3112
02.	<b>Céltartalék</b> felhasználása	0
04.	<b>Adótörvény szerinti értékcsökkenés</b>	3 542
<b>Összeg</b>	<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen</b>	<b>6 654</b>

Ssz.	Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	C)
02.	<b>Számviteli tv. Szerinti értékcsökkenés</b>	3 542
<b>Összeg</b>	<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen</b>	<b>3 542</b>

A következő évre átvihető alapot csökkentő elhatárolt veszteség összege: 0 e Ft.



#### IV. A TÁRSASÁG VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE ( az adatok eFt-ban értendők )

##### Eszközök és források összetételének alakulása:

Megnevezés	Előző év	Megoszlás	Tárgy év	Megoszlás	Változás
Befektetett eszközök	39 459	46%	35 993	34%	-9%
Immateriális javak	0	0%	0	0%	0%
Tárgyi eszközök	39 459	100%	35 993	100%	-9%
Befektetett pénzügyi eszközök		0%		0%	0%
Forgóeszközök	46 514	54%	68 711	66%	48%
Készletek		0%		0%	0%
Követelések	2 377	5%	1 373	2%	-42%
Értékpapírok		0%		0%	0%
Pénzeszközök	44 137	95%	67 338	98%	53%
Aktív időbeli elhatárolások	12	0%	71	0%	492%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>85 985</b>	<b>100%</b>	<b>104 775</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
Saját tőke	67 894	79%	88 301	84%	30%
Jegyzett tőke	44 200	65%	44 200	50%	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke		0%		0%	0%
Tőketartalék		0%		0%	0%
Eredménytartalék	11 227	17%	23 693	27%	111%
Lekötött tartalék		0%		0%	0%
Értékelési tartalék		0%		0%	0%
Adózott eredmény	12 467	18%	20 408	23%	64%
Céltartalékok	0	0%	0	0%	0 %
Kötelezettségek	16 752	19%	16 474	16%	-2%
Hátrasorolt kötelezettségek		0%		0%	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 000	2%	0	0%	-100%
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 752	17%	16 474	16%	12%
Passzív időbeli elhatárolások	1 339	2%	0	0%	-100%
<b>Források összesen</b>	<b>85 985</b>	<b>100%</b>	<b>104 775</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>



A vagyoni helyzet elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
<b>Tőkeerősség mutatója</b>	<b>78,94</b>	<b>84,28</b>	<b>1,07</b>
Számításának módja: Saját tőke/Mérlegfőösszeg. A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. A társaság eszközeinek 84,28 %-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.			
<b>Saját tőke növekedésének mértéke</b>	<b>28,21</b>	<b>46,17</b>	<b>1,64</b>
Számításának módja: Adózott eredmény/Jegyzett tőke. A mutató az adózott eredmény és a jegyzett tőke arányának változását mutatja. Bázisidőszakhoz viszonyítva növekedés figyelhető meg			
<b>Kötelezettségek részaránya</b>	<b>19,48</b>	<b>15,72</b>	<b>0,81</b>
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 15,72%-át a kötelezettségek teszik ki.			
<b>Befektetett eszközök fedezete</b>	<b>172,06</b>	<b>245,33</b>	<b>1,43</b>
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
<b>Tőke forgási sebessége</b>	<b>0,79</b>	<b>0,74</b>	<b>0,94</b>
A likviditás a vállalkozás azon képessége és készsége, hogy kötelezettségeit azok esedékességekor milyen mértékben tudja kiegyenlíteni. Ezen elemzés során választ kapunk arra, hogy a vállalkozás a különféle lekötött eszközeiben rejlő pénzt várhatóan milyen gyorsasággal képes átváltoztatni szabadon felhasználható pénzeszközzé, és vállalt kötelezettségeit ebből mikor, milyen ütemezésben képes kiegyenlíteni. <b>A tőke forgási sebessége számításának módja: Értékesítés nettó árbevétele/Saját tőke.</b> Az alaptervekenységen keresztül a vállalkozás saját tőkéje 0,74-szer temelődött vissza a 2018-as évben, 2017-ben kicsit magasabb volt az értéke a mutatónak			
<b>Likviditási mutató I.</b>	<b>3,15</b>	<b>4,17</b>	<b>1,32</b>
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.			
<b>Likviditási mutató II.</b>	<b>3,15</b>	<b>4,17</b>	<b>1,32</b>
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	21,58		33,71	1,56
Számításának módja: Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye/ (Értékesítés nettó árbevétele + egyéb bevétele)				
Árbevételarányos adózás előtti eredmény	21,58		33,71	1,56
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Összes bevétele. Az első két mutató azt jelzi, hogy a főtevékenység bevételeinek hány százaléka marad meg az egyes eredménykategóriák szintjén.				
Tőkearányos jövedelmezőség I.	18,68		25,05	1,34
Számításának módja: Adózás előtti eredmény/Saját tőke				
Tőkearányos jövedelmezőség II.	18,36		23,11	1,26
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: 10.962.917.- Ft, a bérhez kapcsolódó járulékfizetés: 2.311.440.- Ft, személyi jellegű egyéb kifizetések: 998.052.- Ft.

2018. évi bruttó bér és bérjárulék megoszlása: (Forintban)

Juttatás típusa	Bruttó bér
Alkalmazottak:	8 562 917
Felügyelőbizottsági tagok tiszteletdíja	2 400 000
Ügyvezető díjazása:	0
<b>Összesen:</b>	<b>10 962 917</b>
Béren kívüli juttatások:	<b>857 237</b>

- 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 2018. évben.


**Összegzés:**

Értékesítés nettó árbevétele:	65 463 ezer Ft
Mérleg főösszeg:	104 775 ezer Ft
Adózott eredmény:	20 408 ezer Ft

Budapest, 2019. május 2.

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

P.H.

  
.....  
Kiss-Leizer Gábor  
Ügyvezető