



Vállalkozás neve: Városi Bérlet Kft.

Címe: 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. III. 320.

Adószáma: 27507270-1-03

Cégjegyzékszám: 03-09-135605

Képviselőre jogosult személy neve: Szabó Bernadett

Éves Beszámoló a Társaság 2022. évi tevékenységéről

Kecskemét, 2023. február 15.

Tartalomjegyzék

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Cash Flow kimutatás

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021. év	2022. év	2022. évi TERV	Terv teljesítés
A.	A. Befektetett eszközök	0	798 458	1 129 421	70,70%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	0	0	0	
1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
3	Vagyoni értékű jogok				
4	Szellemi termékek				
5	Üzleti vagy cégérték				
6	Immateriális javakra adott előlegek				
7	Immateriális javak érték helyesbítése				
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	798 458	1 129 421	70,70%
1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		269 912	1 129 086	23,91%
2	Műszaki berendezések, gépek, járművek				
3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			335	0,00%
4	Beruházások, felújítások		399 593		
5	Beruházásokra adott előlegek		128 953		
6	Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
1	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
3	Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
4	Tartós adott kölcs. jelentős tul.rész.visz.álló váll.-ban				
5	Egyéb tartós részesedés				
6	Tartósan adott kölcsön e.rész.-i viszonyban álló váll.-ban				
7	Egyéb tartósan adott kölcsön				
8	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
9	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
10	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
B.	B. Forgóeszközök	2 365	250 376	1 504	16647,34%
I.	I. KÉSZLETEK	0	0		
1	Anyagok				
2	Befejezetlen termelés és félkész termékek				
3	Növendék, hízó és egyéb állatok				
4	Késztermékek				
5	Áruk				
6	Készletekre adott előlegek				
II.	II. KÖVETELÉSEK	0	0	1 445	0,00%
1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)		0	1 445	0,00%
2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
3	Követelések jelentős tul.rész.visz.lévő váll. szemben				
4	Követelések e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al szemben				
5	Váltókövetelések				
6	Egyéb követelések				
7	Követelések értékelési különbözete				
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	
1	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
2	Jelentős tulajdonosi részesedés				
3	Egyéb részesedés				
4	Saját részvények, saját üzletrészek,				
5	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
6	Értékpapírok értékelési különbözete				
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 365	250 376	59	424366,10%
1	Pénztár, csekk		35		
2	Bankbetétek	2 365	250 341	59	424306,78%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	32	918	0	
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása		885		
2	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	32	33	0	
3	Halasztott ráfordítások				
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 397	1 049 752	1 130 925	92,82%

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021. év	2022. év	2022. évi TERV	Terv teljesítés
D.	D. Saját tőke	2 167	553 835	543 387	101,92%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	20 700	20 700	100,00%
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
II.	II. JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
III.	III. TŐKETARTALÉK		544 700	544 700	100,00%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK		-833	- 3 274	25,44%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
VI.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK (69. + 70. sor)				
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
2	Valós értékelés értékelési tartaléka				
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-833	-10 732	-18 739	57,27%
E.	E. Céltartalékok	0	0	0	
1	Céltartalék a várható kötelezettségekre				
2	Céltartalék a jövőbeni költségekre				
3	Egyéb céltartalék				
F.	F. Kötelezettségek	230	491 554	587 538	83,66%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
1	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
2	Hátrasorolt köt.jel.tul.rész.viszonyban lévő váll.-al szemben				
3	Hátrasorolt köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al szemben				
4	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	490 000	576 631	84,98%
1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
2	Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
3	Tartozások kötvénykibocsátásból				
4	Beruházási és fejlesztési hitelek			71 000	0,00%
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
7	Tartós köt.jel.tul.részes. viszonyban lévő váll.-al szemben		490 000	500 000	98,00%
8	Tartós köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al szemben				
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			5 631	0,00%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	230	1 554	10 907	14,25%
1	Rövid lejáratú kölcsönök				
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények				
2	Rövid lejáratú hitelek			7 000	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek				
4	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	132	875	594	147,31%
5	Váltótartozások				
6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
7	Rövid lej.köt.jelentős tul.visz.lévő váll.-al szemben				
8	Rövid lej.köt.e.rész.viszonyban lévő váll.-al szemben				
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	98	679	3 313	20,50%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete				
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások	0	4 363	0	
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása				
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		4 363		
3	Halasztott bevételek				
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 397	1 049 752	1 130 925	92,82%

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2021. év	2022. év	2022. évi TERV	Terv teljesítés
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	1 108	20 943	
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		0		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	0	1 108	20 943	
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	0	0	0	
III.	Egyéb bevételek	1	7	0	
	III. sorból: visszaírt értékvesztés				
05.	Anyag- és energiaköltség		112	166	67,47%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	255	7 298	14 399	50,68%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	20	138	167	82,63%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke				
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		84		
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	275	7 632	14 732	51,81%
10.	Béreköltség	502	4 891	6 426	76,11%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések				
12.	Bérfelrakások	57	502	739	67,93%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	559	5 393	7 165	75,27%
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	1 163	6 671	
VII.	Egyéb ráfordítások	0	19	1 077	
	VII. sorból: értékvesztés				
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	-833	-13 092	-8 702	150,45%
13.	Kapott osztalék és részesedés				
	13. sorból kapcsolt váll.-tól kapott				
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
	14. sorból kapcsolt váll.-tól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				
	15. sorból kapcsolt váll.-tól kapott				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek		6 737		
	16. sorból kapcsolt váll.-tól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
	17. sorból értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	0	6 737	0	
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
	18. sorból kapcsolt váll.-nak adott				
19.	Bef. pü.-i eszk.-ból származó ráfordítások, áf.veszteségek				
	19. sorból kapcsolt váll.-nak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		4 363	10 000	
	20. sorból kapcsolt váll.-nak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
	22. sorból értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+ 20.+ 21.+22)	0	4 363	10 000	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	0	2 374	-10 000	-23,74%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A +B)	-833	-10 718	-18 702	57,31%
X.	Adófizetési kötelezettség		14	37	37,84%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C - X.)	-833	-10 732	-18 739	57,27%

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a Városi Bérlakás Korlátolt Felelősségű Társaság
2022. évi éves beszámolójához

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88.§ (1) pontja értelmében, hogy számszerű adatokat és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, a működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők számára.

A számviteli törvény 88.§ - 94/A.§-a tételesen felsorolja a kiegészítő melléklet kötelező tartalmát.

I. Általános rész

A társaság bemutatása, cégadatok:

A vállalkozás neve: **Városi Bérlakás Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített név: Városi Bérlakás Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-135605

A cég adószáma: 27507270-1-03

A cég statisztikai számjele: 27507270 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 2021. november 2.

Cégbíróági bejegyzés dátuma: 2021. november 3.

A vállalkozás tulajdonosai:

- 51,69 %-ban a KIK-FOR Kft., Képviseli: Nagy Gábor Tibor (6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.)
- 48,31 %-ban a Kecskemét Városfejlesztési Alap, Képviseli: Dr. Várady Zoltán Zsolt (6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.)

A vállalkozás székhelye: 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em. 320.

Weblap: www.kikfor.hu, e-mail cím: varosi.berlakas@gmail.com

Fő tevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEAOR: 68.20)

Egyéb tevékenységek:

- 41.10: Épületépítési projekt szervezése
- 64.20: Vagyonkezelés (holding)
- 66.19: Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- 68.32: Ingatlankezelés
- 70.22: Ügyviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 71.12: Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 71.20: Műszaki vizsgálat, elemzés
- 81.10: Építményüzemeltetés
- 82.99: M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Jelenlegi törzstőke: 20 700 E Ft.

A vállalkozás képviselőjére jogosult: Szabó Bernadett ügyvezető igazgató, önállóan (lakcíme: 6000, Kecskemét, Március 15. u. 39. 5/13.)

A Kft **Felügyelő Bizottságát** Leviczky Cirill, Dr. Farkas László és Dr. Temesváry Zita képviseli.

A vállalkozás **jogi képviselőjét** Dr. Nagy András Zoltán ügyvéd látja el.

A Kft. kettős könyvvezetést vezet, éves beszámolót készít, a jogszabályi előírás alapján könyvvizsgálatra nem kötelezett.

A Kft. könyvviteli szolgáltatását a cég egyik tagja a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft (cégi: 03-09-102506, székhely: 6000, Kecskemét, Csányi krt. 14.) végzi. A könyvviteli szolgáltatási feladatok ellátásáért Bertus Adrien (Anyja neve: Csaklós Margit, szakterület: vállalkozási) számviteli munkatárs a felelős, regisztrációs száma: 194777, igazolványszáma: 11085.

A 2022. év végi mérlegfőösszeg: **1 049 752 E Ft.**

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete:

A társaság alapítását követően egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként működött, melynek tagja a Kecskemét Városfejlesztési Alap (MNB nyilvántartási szám: 6122-104, képviselő: Városi Alapkezelő Zrt. melynek cégjegyzékszáma: 03-10-105565).

A 2/2022.07.04 taggyűlési határozat alapján a taggyűlés a 100%-ban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft 10 700 E Ft apport (1 db ingatlan) rendelkezésre bocsátásával, valamint a Kecskemét Városfejlesztési Alap 7 000 E Ft befizetésével a társaság jegyzett tőkéjét 3 000 E Ft-ról 20 700 E Ft-ra emelte. Így a 2022. éves mérleg fordulónapján a társaságban a KIK-FOR Kft 10 700 E Ft. törzsbetét alapján 51,69 %-os, a Kecskemét Városfejlesztési Alap 10 millió Ft törzsbetét szerint 48,31 % részesedéssel rendelkezik a törzstőkéből, azzal, hogy az alapító tag üzletrészához elsőbbségi jogok kapcsolódnak.

Kapcsolt vállalkozások:

- KIK-FOR Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.
- Kecskeméti Városfejlesztő Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.
- Kecskemét Városfejlesztési Alap, 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Rudolf Kert Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Centrum Városi Ingatlankezelő Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Városi Egészségpark Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000, Kecskemét, Kossuth tér 1.

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása

A cég tulajdonába került ingatlanok felújítást követő piaci alapú bérbeadása és egyéb hasznosítása történik meg.

Kiemelt gazdasági események

- Az időszak legjelentősebb gazdasági eseménye a 2/2022.07.04-i taggyűlési határozat szerint megvalósított törzstőke emelés volt pénzügyi hozzájárulással és 1 db ingatlan apportálásával, valamint a 36 db lakás tulajdonjogának rendelkezésre bocsátása tőketartalék formájában.
- A társaság 2022 évben megkezdte az ingatlanok egy részének felújítását, valamint a készre jelentett lakások piaci alapon történő bérbeadását.
- A Kft gazdálkodásának eredményét jelentősen befolyásolta a jegybanki alapkamat, valamint az inflációs ráta extrém emelkedő tendenciája. A tárgyév fordulónapjáig 2022. évben 10 alkalommal 2,4%-ról 13 %-ra emelkedett az alapkamat. A KSH által közzétett évi fogyasztói-árindex előző évhez viszonyítva 14,5%-kal emelkedett.

A megváltozott piaci-gazdasági környezet hatásának figyelembevételével a vállalkozás az üzleti tervnek megfelelően zárta a 2022 évet, a társaság **üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye - 13 092 E Ft, adózás előtti eredménye - 10 718 E Ft, míg adózott eredménye - 10 732 E Ft** lett.

A mérleg egyes tételeinek értékelése, kiegészítő ismertetése (számviteli politika)

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

A Városi Bérlet Kft. Számviteli Politikája és Értékelési Szabályzata a 2000. évi C. számú számviteli törvény előírásai alapján készült.

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet.

A társaság 2 év teljes lezárt évi beszámolóval nem rendelkezik, ezért a tárgy- és bázisidőszak adatainak összehasonlítása korlátozottan valósítható meg.

A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

A Társaság a Számviteli politikája alapján évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít. Üzleti évnél a január 1-től december 31-ig terjedő időszakot tekinti.

Az év végi mérleg fordulónapja: december 31., féléves mérleg fordulónapja: június 30.

Évvégi mérlegkészítés időpontja: február 15., a félévi mérlegkészítés időpontja: július 31.

A mérlegkészítés napjáig megismert és nem vitatott, nem fellebbezett, illetve a jogerőssé vált megállapítások (*hibákat és hibahatásokat*) az üzleti évre vonatkozóan könyvelésre és bemutatásra kerülnek.

Az egyes mérlegtételekhez tartozó, a mérlegkészítés időpontjáig ismertté váló gazdasági eseményeket a beszámolási időszakra könyveljük le. Ugyanezen időpontig ismertté váló információk birtokában végezzük el továbbá a szükséges értékelési feladatokat is.

A mérleg fordulónapja és február 15-e között minden olyan esemény ismertté vált, melyek az előző évi mérlegadatok alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek szerepeltetjük a beszámolóban.

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltség eljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnekem szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítása érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ. A számviteli törvény előírásai szerint egyéb bevételként számoljuk el a beruházásokra, fejlesztésekre intenzitás arányosan a kapott támogatások tárgyévre jutó részét.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek és ráfordításnak tekintjük a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó tételeket, mely a beszámolóban bemutatásra kerül.

Amortizációs politika

Az immateriális javaknál (szellemi termékek) és a tárgyi eszközöknél a várható elhasználódási idő alapján megállapított amortizációs kulcs kiszámításával, **lineáris módszer** alkalmazásával **havonta** kerülnek megállapításra az értékcsökkenés.

Az értékcsökkenést költségként az aktiválás időpontjától a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét havonta számoljuk el. A 200 E Ft értékhatár alatti eszközök értékcsökkenését használatba vételkor számoljuk el.

Terven felüli értékcsökkenést a piaci érték tartós (egy évnél hosszabb), jelentős mértékű csökkenése esetén számolunk el, továbbá selejtezés miatt, ha az eszköz használhatósága bármilyen ok miatt csökken. Jelentősnek tekintjük a könyv szerinti (nettó) értéknél 15 %-kal magasabb piaci értéket. Terven felüli értékcsökkenés visszairását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15 %-kal meghaladja. A visszairást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

A **tárgyi eszközök** bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítjuk meg.

Értékhelyesbítés: bár az ingatlanok esetében a mérlegkészítéskori piaci érték ingadozhat, és valamelyest eltérhet a fordulónapi könyv szerinti értéktől, de mivel a Kft ingatlanjai 2022 évi beszerzésűek és nagyrészüket folyamatos felújítás alatt áll, ezért értékhelyesbítés használatát mellőzzük.

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

A főkönyvi és analitikus számlákon a vevőkövetelések összege a számlázott, vevők által elismert összegben szerepel. Az év végi záráskor a mérlegbe az értékvesztéssel csökkentett összeg kerül. A december 31-én fennálló határidőn túli vevőkövetelésekre a társaság egyedi értékvesztést számol el. Behajthatatlanná vált követelést a mérlegben nem szerepeltetünk, azt egyéb ráfordításként elszámoljuk. A behajthatatlanná minősítést a Számviteli törvénynek megfelelően dokumentáljuk.

Az **egyéb követelések** könyv szerinti értéken kerülnek kimutatásra.

A **pénzeszközök** névértéken szerepelnek a mérlegben.

Az aktív időbeli elhatárolásokat – a Szt. 32-33. § alapján – elkülönítetten mutatjuk ki az alábbiak szerint:

- a mérleg fordulónapja előtt felmerült olyan kiadásokat, amelyek költségként, ráfordításként csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el (ide értendő a halasztott ráfordítás is),
- olyan bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el,
- olyan többletkötelezettségeket, amelyek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél,
- Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összege azon részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen - a 72. § (2)-(4a) bekezdés és 73. § alapján - elszámolt nettó árbevételt.

Saját tőkeként kerül kimutatásra az alapító által megfizetett jegyzett tőke, a tőketartalék, az eredménytartalék, a lekötött- és az értékelési tartalék, valamint az adózott eredmény.

Jegyzett tőkeként kerül kimutatásra a tagok által rendelkezésre bocsátott pénz, a jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

Tőketartalék jogszabály és saját elhatározás alapján tőketartalékba helyezett pénzösszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel. A tőketartalék eredetét analitikus nyilvántartásban mutatjuk ki.

Eredménytartalék: a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük az előző üzleti év(ek) adózott eredményeit.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a Tulajdonos által nyújtott tagi kölcsön értékét.

Rövid lejáratú kötelezettség az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség. A kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatjuk ki. A hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztőrészlet e mérlegsorba kerül átvezetésre.

Szállító állományként vesszük figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2022. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

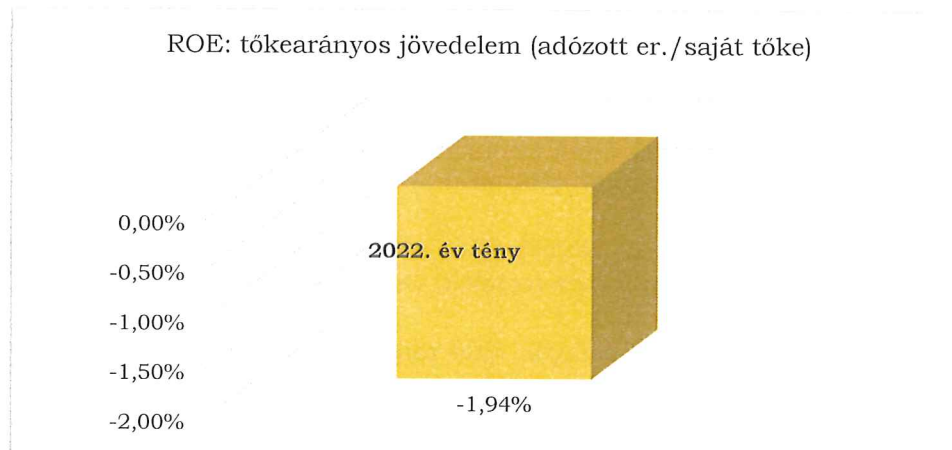
Passzív időbeli elhatárolásokat – a Szt. 44-45. § alapján – elkülönítetten mutatjuk ki az alábbiak szerint:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettségként ki nem mutatott prémiumot, jutalmat, azok járulékát.
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen - a 72. § (2)-(4a) bekezdés és a 73. § alapján - elszámolt nettó árbevételnek azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét.

A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

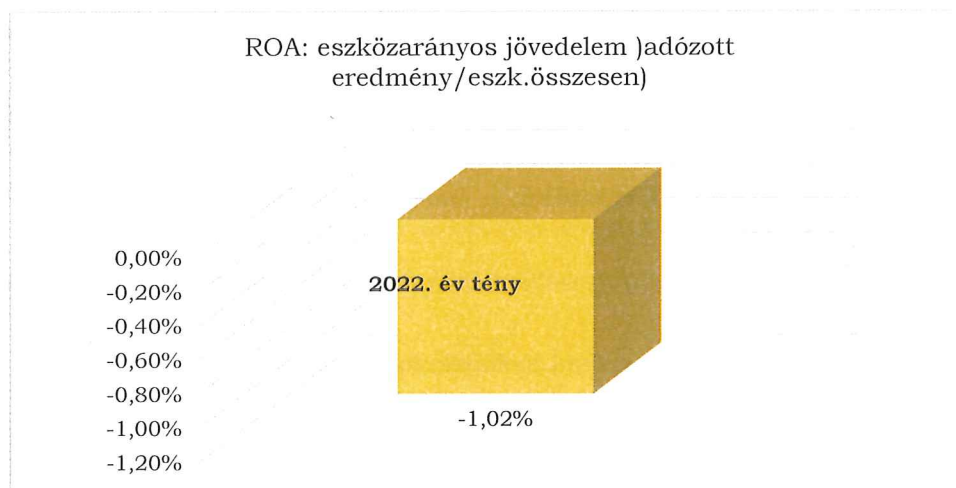
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.

A tőkearányos jövedelem értéke -1,94 %.



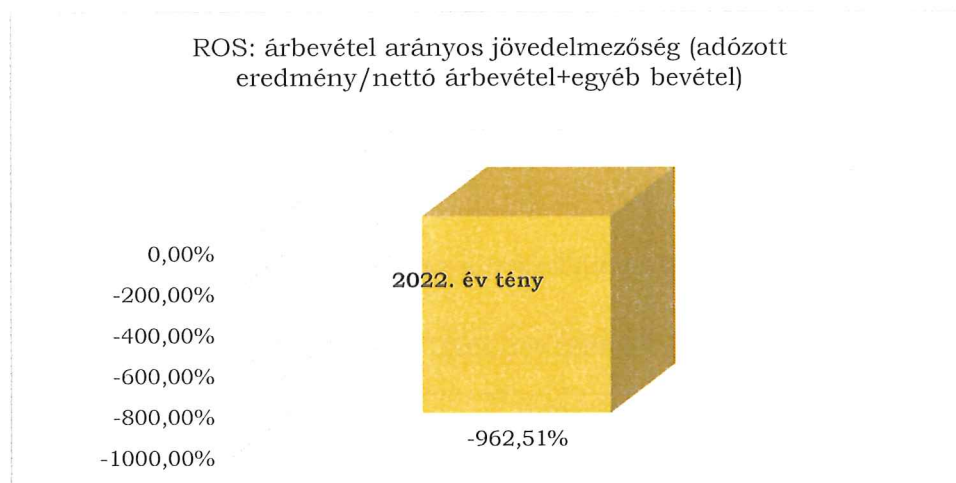
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató.

Az eszközarányos jövedelem értéke: -1,02 %.

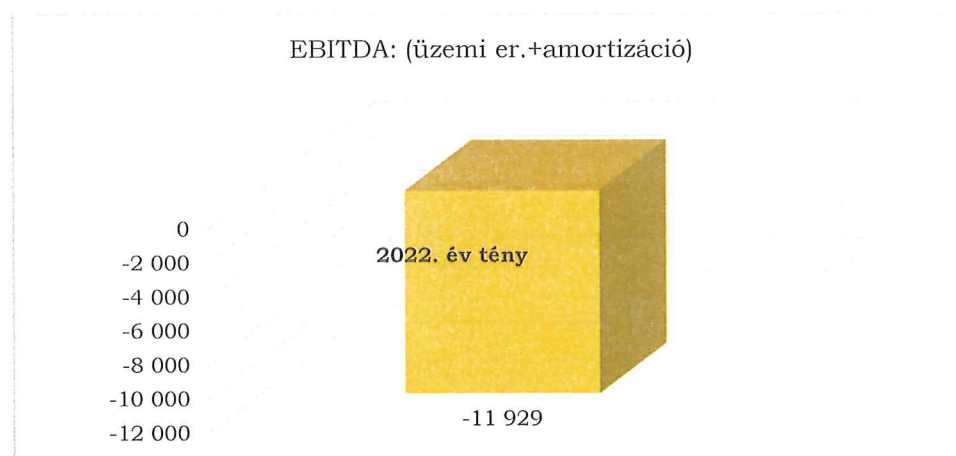


Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség értéke: -962,51 %.



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Értéke: -11 929 E Ft.



A ROE, ROA mutatók alakulását jelentősen befolyásolta az apportálás és a végleges eszközátadás következtében megemelkedett saját tőke összege.

A mutatók értékelésénél figyelembe kell vennünk, hogy a társaság első teljes üzleti évének a mutatóiról van szó.

A mérleg fordulónapján a cég egy 3 éves projekt megvalósításának az első évében volt, ezért jövedelmezőségi, hatékonysági mutatói kedvező értéket még nem mutathatnak.

A társaság fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható és kiegyensúlyozott volt, likviditási mutató értéke megfelelő.

Adósságfedezeti mutató megfelelő mértékű, a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részleteire és kamataira a fedezet biztosított.

A vállalkozás vagyoni, likviditási és anyagi helyzetének átfogó elemzésére vonatkozó mutatókat az 1. számú melléklet tartalmazza.

A társaság Cash flow kimutatását a 2. számú melléklet tartalmazza.

A cég szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozása nincs. A társaságnak - 3 adónem-bevallása és kivetése alapján – az adóbefizetése a központi költségvetés irányába a 2022 évben 2 060 E Ft volt, míg 1 féle helyi adónemre összesen 16 E Ft-ot vallott be.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént.

A. Befektetett eszközök értéke

798 458 E Ft.

I. Immateriális javak értéke

0 E Ft.

A társaság immateriális javakkal nem rendelkezett a mérleg fordulónapján.

II. Tárgyi eszközök értéke

798 458 E Ft.

A társaság 2021 év fordulónapján befektetett eszközzel nem rendelkezett.

Megnevezés	Bruttó érték növekedés (E Ft-ban)	Értékcsökkenés növekedés (E Ft-ban)	Nettó érték (E Ft-ban)
Ingtatlanok	271 075	1 163	269 912
-ebből földterület	21 300	0	21 300
Beruházások	399 593	0	399 593
Összesen:	670 668	1 163	669 505

Tárgyévben a 37 db ingatlan került vagyoni hozzájárulásként a Kft tulajdonába, ebből 12 db ingatlant a felújítást követően aktiváltak, a fennmaradó 25 db ingatlant folyamatban lévő beruházásként kezelik a mérleg fordulónapján.

12 db. ingatlan apport és vagyoni hozzájárási értéke (E Ft-ban)	Értéknövelő beruházási ráfordítás (E Ft-ban)	Üzembehelyezési (aktívált) bruttó érték (E Ft-ban)
156 000	115 075	271 075

Folyamatban lévő beruházás értéke 399 593 E Ft. A beruházás finanszírozására **128 953 E Ft beruházási előleg** került megfizetésre a kivitelező beruházó felé. A beruházási előleg kapcsolt vállalkozással – KIK-FOR Kft.- kapcsolatban felmerült mérlegtétel.

III. Befektetett pénzügyi eszközök értéke

0 E Ft.

A társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezett a mérleg fordulónapján.

B. A forgóeszközök összértéke**250 376 E Ft.**

A társaság készletekkel, követelésekkel, értékpapírral nem rendelkezett mérleg fordulónapján.

I. Készletek értéke

0 E Ft.

II. Követelések értéke

0 E Ft.

A bérlőállomány 2022 évben határidőre teljesítette fizetési kötelezettségét, így a mérleg fordulónapján vevői kintlévőséggel nem rendelkezett a társaság. A társaság a jövőben következetes eljárásrendet fog követni, mely alapján azon bérlőket, akik a fizetési határidőt követő 8. napon nem tesznek eleget a tárgyhavi tartozásuknak telefonon, e-mailen, vagy fizetési emlékeztető megküldésével keressük fel.

III. Értékpapírok értéke

0 E Ft.

IV. A Pénzeszközök összege

250 376 E Ft.

Pénzeszközök fordulónapi értéke 250 376 E Ft. A Kft a megváltozott kedvező kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, a mérleg fordulónapján 200 000 E Ft lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 30 napos futamidővel számolva 9,5 % standard kamat kerül megállapításra.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke**918 E Ft.**

Ezen a soron szerepel a bevételek (885 E Ft) és a költségek (33 E Ft) aktív időbeli elhatárolása, jogcím szerinti bontása az alábbi:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Betétlekötés kamata	885
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	885
Bérleti díj	33
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	33
Aktív időbeli elhatárolás összege	918

Források, passzívák**D. Saját tőke értéke****553 835 E Ft.**

I. A jegyzett tőke

20 700 E Ft.

A jegyzett tőke összege az előző év fordulónapjához képest 85,5%-kal változott. A 2022. évi július 12-ei bejegyzéssel – a Kft. jegyzett tőkéje a 2022. július 4-ei keltezésű Társasági Szerződés módosítás alapján- 20 700 E Ft-ra emelkedett.

II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke

0 E Ft.

III. Tőketartalék

544 700 E Ft.

A társaságba 2022 évben a tagként belépő KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft, 36 db 544 700 E Ft értékű ingatlant tőketartalékba való helyezéssel bocsátott a Társaság rendelkezésére.

IV. Eredménytartalék

- 833 E Ft.

Az előző év mérleg szerinti eredményének átvezetett összege.

V. Lekötött tartalék

0 E Ft.

VI. Értékelési tartalék

0 E Ft.

VII. Adózott eredmény

- 10 732 E Ft.

2022 év működési eredménye.

E. Céltartalékok**0 E Ft.****F. Kötelezettségek értéke****491 554 E Ft.****I. Hátrasorolt kötelezettségek****0 E Ft.**

Hátrasorolt kötelezettséggel a társaság nem rendelkezett.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek**490 000 E Ft.**

A 2022 évben a társaság fix kamatozású (ügyleti kamatláb mértéke: 2,5 %, elvárt hozam mértéke: 3,5%) kölcsönszerződést kötött a befektető taggal, a Kecskemét Városfejlesztési Alappal 490 000 E Ft összegben. A kölcsön futam idejének lejárat dátuma 2035. április 30. A kölcsönszerződés biztosítékként jelzálogjog bejegyzés megtörtént 34 db ingatlanra, 500 M Ft értékben. A kölcsön törlesztésének megkezdésének éve 2024 év, így a hitel teljes összegét **jelentős tulajdonosi részesedéssel rendelkező vállalkozással szembeni hosszú lejáratú kötelezettségként** szerepeltetjük.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek**1 554 E Ft.**

Szállítókkal szembeni kötelezettség összege 875 E Ft. Lejárt határidőjű tartozást nem tartalmaz a szállítói állomány.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek fordulónapi tételei az alábbiak

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bérlők által fizetett biztosíték	390
Munkabér és megbízási díj összege	150
Munkabér és megbízási díj adó és járulékvonzata	108
Helyi iparüzési adó kötelezettség	16
Társasági adó előírás	14
Vevői túlfizetés	1
Összesen:	679

G. Passzív időbeli elhatárolások értéke**4 363 E Ft.**

Ezen a soron szerepelnek a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolásai, az alábbi megoszlásban:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0
Tagi kölcsön hitel kamata	4 363
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 363
Halasztott bevételek	0
Passzív időbeli elhatárolások összesen	4 363

A Kft.-nek 2022. év végén lejárt köztartozása nem volt.

Cégünk adó és járulék és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan, határidőre teljesíti.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések (összköltség eljárással készített eredménykimutatás séma szerinti tételszám bontásban)

I. Értékesítés nettó árbevétele **1 108 E Ft.**
A nettó árbevétel összetétele az alábbi:
- lakásbérleti díj 1 024 E Ft, bérlők részére közvetített közmuhszolgáltatások értéke 84 E Ft.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke **0 E Ft.**
A társaság nem rendelkezik.

III. Egyéb bevételek értéke **7 E Ft.**
Ezen összeg kerekítés címén került elszámolásra.

IV. Anyagjellegű ráfordítások összege **7 632 E Ft,**
melyből **112 E Ft** az anyag és energiaköltség, **7 298 E Ft** az igénybe vett szolgáltatások értéke és **138 E Ft** az egyéb szolgáltatások értéke.

Az igénybe vett szolgáltatások megosztása az alábbi:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Székhely bérleti díj	442
Hirdetés költség	381
Könyvviteli szolgáltatás költség	1 859
Ügyvédi-közjegyzői díjak	1 873
Tanácsadási költség	1 000
Ingatlanok közös költség	1 357
Távfütési költség	178
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	208
Összesen:	7 298

V. A személyi jellegű ráfordítások összege **5 393 E Ft,**
Tárgyévben bérköltségként **4 891 E Ft** és a bérjárulékként **502 E Ft** került elszámolásra.

VI. Értékcsökkenési leírás összege **1 163 E Ft.**
Az értékcsökkenés alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke, elszámolt tárgyévi értékcsökkenés **1 163 E Ft**. 2022 évben 200 E Ft értéket meg nem haladó beszerzések nem kerültek elszámolásra.

VII. Egyéb ráfordítások összege **19 E Ft.**
Egyéb ráfordítások jellemző táridőszaki tétele a 16 E Ft helyi iparüzési adó.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: **- 13 092 E Ft.**

VIII. Pénzügyi műveletek bevételei összege **6 737 E Ft.**
Pénzügyi műveletek bevételeként került kimutatásra a hitelintézetnél lekötött pénzállomány 2022 évi betéti kamata.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai összege **4 363 E Ft.**
Pénzügyi műveletek ráfordításaként került kimutatásra a befektető tag által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön 2022. évi kamatösszege.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: **2 374 E Ft.**

C) Adózás előtti eredmény: **- 10 718 E Ft.**

X. Adófizetési kötelezettség:**14 E Ft**

A társasági adóalap növelő és csökkentő tételeként került elszámolásra megegyező összegben az adótörvény és a számviteli törvény alapján számított értékcsökkenés 1 163 E Ft összege, így az adózás előtti eredmény és a kalkulált társasági adóalap összege megegyezik. Társaságunk a negatív adóalap és negatív adózás előtti eredményt figyelembevéve a 1996. LXXXI. tv. 6 §. (5) bek. alapján a jövedelem-nyereség minimum elve alapján állapítja meg a társasági adó fizetési kötelezettségét, így 14 E Ft adóelőírás keletkezett.

adatok E Ft-ban

Számított minimuma adóalap:	7 852
összes bevétel 2%-a	157
számított minimum adó: 9%	14

D) Adózott eredmény:**-10 732 E Ft.****Tájékoztató jellegű kiegészítések**

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma** 2022. évben **1,37 fő, megváltozott munkaképességű személyt nem foglalkoztat.**

Társaság rehabilitációs járulék fizetésére nem kötelezett.

Vezető tisztségviselők, felügyelő bizottság üzleti év után járó járandóságainak összege az alábbi.

Megnevezés	Összeg forintban
vezető tisztségviselők díjazása (bruttó)	1 940 952
felügyelő bizottsági tagok díjazása (bruttó)	0

A foglalkoztatotti létszám kizárólag szellemi foglalkoztatású.

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Bérijárlékok (E Ft)
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	1,37	2 642	238
Megbízásos jogviszony foglalkoztatás	0	2 249	264
Foglalkoztatottak összesen:	1,37	4 891	502

2022. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2022. évben betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat. A Kft-nek európai uniós vagy egyéb jogszabályok alapján környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, környezetvédelmét közvetlenül szolgáló eszközzel nem rendelkezik.

A kommunális hulladékot a DTKH Nonprofit Kft szállítja el. A lakások felújítása kapcsán keletkezett hulladék elszállításáról a megkötött szerződés alapján a kivitelező gondoskodik.

Egyéb információk

- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.
- Az ügyvezető igazgató és felügyelő bizottság részére kölcsön, előleg juttatására 2022. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2022. évben hatósági ellenőrzés nem volt.
- Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése kapcsán a mérlegkészítés időszakában a Nemzeti Adó és Vámhivatal illetékfizetési kötelezettséget állapított meg, Társaságunk a 2534630077 ügyszámú fizetési meghagyás ellen fellebbezéssel élt, melyet a NAV Fellebbviteli Igazgatóságához nyújtott be.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége, illetve a társaságnak nincsen olyan pénzügyi kötelezettsége, amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából fontos lenne.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyevi költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. 5 évet meghaladó hátralévő futamidejű kötelezettségvállalása:

Hitelező	Hitel összege E Ft	Futamideje	Ügyleti kamat
Kecskemét Városfejlesztési Alap	490 000	2035 04 30.	2,5 %

A Kft jelentős tulajdonosi részesedéssel rendelkező vállalkozással kapcsolatos kötelezettségként szerepelteti beszámolójában a hitel összegét.

A Fennálló hitel 2024-2035 évi törlesztő részleteinek megfizetését, illetve a kölcsön kamatának kiegyenlítését a bérlemények befolyó bevétele biztosítja.

- A társaság a számviteli politikában előírt kivételes nagyságú, vagy előfordulású tételnek minősíti a többségi tulajdonosi részesedéssel rendelkező KIK-FOR Kft, mint kivitelező által kibocsátott beruházási számla 114 939 E Ft értékét.

- Társaság jelzáloggal terhelt kötelezettségei:

Kölcsönszerződés alapján az ingatlanokra vonatkozóan a Kecskemét Városfejlesztési Alap javára 500 millió Ft befektetési összeg és járulékal erejéig jelzálogjog és elidegenítési tilalom áll fenn.

A befektető tag javára - a Kecskemét Városfejlesztési Alappal kötött Zálogszerződés alapján - a projekt tárgyát képező ingatlanokra 500 M Ft befektetési összeg és járulékal erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

- A Kft. mérlegen kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalást.
- A Kft-nek tárgyévben származékos ügylete nem volt.
- A Kft-nek saját üzletrésze nincs.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A társaság befektetett pénzügyi eszközök, készletek értékelése kapcsán értékvesztést a tárgyévben nem számolt el.
- A társaságnak a tárgyévben áru- és szolgáltatásexportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.
- Kapott támogatások:

A Városi Bérlet Kft az SA.61220 sz. Európa Bizottsági ügyszám alatti támogatási intézkedés alapján kockázati tőke juttatásban részesült.

A projekt megnevezése 37 db lakás felújítása, majd bérbeadása Kecskeméten

Vonatkozó támogatási kategória: „Állami támogatási intézkedésekre vonatkozó **ideiglenes keret** a gazdaságnak a jelenlegi COVID-19- járvánnyal összefüggésben való támogatása céljából” című Bizottsági Közlemény (C(2020) 1863) – és módosításai – 3.1j szakasza alapján nyújtott átmeneti támogatás.

Támogatástartalom: 10 000 E Ft.

Támogatás intenzitás: 1,02 %

Összegzés

A Városi Bér lakás Kft. 2022 évben a tulajdonos által elfogadott üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte a tevékenységét. A Városi Bér lakás Kft megalakulása óta kiemelten fontos feladata a tulajdonába került ingatlanok teljes körű felújítása, későbbi állagmegóvása, és bérbeadási keretében a lakások hatékony, nyereséges hasznosítása.

A Társaság az 2021-2035 évekre vonatkozó üzleti tervében, a cég alapítását követő első három évben a felújítási munkáknak köszönhetően negatív eredménnyel számol. **Az első teljes üzleti évben, 2022-ben a vártnál kedvezőbb eredményt ért el a Kft, hiszen a tervezett -18 739 E Ft adózott eredmény helyett -10 732 E Ft veszteség képződött.**

A társaság a 2023. üzleti évben tovább folytatja az ingatlanok magas színvonalú felújítását, a beruházást és helyreállítást követően a piaci alapon történő fokozatos bérbeadását, így az árbevétel folyamatos emelkedésével 2025 évre már pozitív eredménnyel számol.

A Kiegészítő melléklet a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazza, és valós képet mutatnak a Kft. 2022. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek az előírásoknak, a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a Városi Bér lakás Kft. vagyon, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről.

Kecskemét, 2023. február 15.

Szabó Bernadett
Ügyvezető Igazgató

-
-

Táblázatok
a 2022. évi kiegészítő melléklethez

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Cash Flow kimutatás

1. számú táblázat

Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez

Jövedelmezőségi mutatók

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	-10 732	553 835	-1,94%
2.	ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	-10 732	1 049 752	-1,02%
3.	ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	-10 732	1 115	-962,51%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	-13 092	1 049 752	-1,25%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	-10 732	5 393	-199,00%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	-10 732	1,37	-7834
7.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	1 108	1,37	809
8.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	-13 092	-10 718	122,15%

Hatékonysági mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	1 108	1 049 752	0%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	1 108	250 376	0%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	1 108	798 458	0%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	0	3	0,00
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	875	21	15274,09

Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	553 835	1 049 752	52,76%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	491 554	1 049 752	46,83%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej. kötelezettségek)/Forgóeszközök	248 822	250 376	99,38%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej. kötelezettségek	250 376	1 554	16111,71%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. kötelezettségek	250 376	1 554	16111,71%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS +Hosszú lej. hitelek kamatai) /(Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	-5 206	4 363	-119,32%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény/Fizetett kamatok	-13 092	4 363	-300,07%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	491 554	1 049 752	46,83%

Egyéb mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek/Forgóeszközök	0	250 376	0,00%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek/Nettó árbevétel	0	1 108	0,00%
3.	Tőkeviszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	-10 732	553 835	-1,94%

<i>adatok E Ft-ban</i>	
EBITDA	2022. év tény
üzemi eredmény + amortizáció	-11 929
ROE	2022. év tény
adózott eredmény/saját tőke	-1,94%
ROA	2022. év tény
adózott eredmény/eszköz összesen	-1,02%
ROS	2022. év tény
adózott eredmény/nettó árbevétel + egyéb bevétel	-962,51%

2. számú táblázat

Cash Flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	
Működési cash flow (1-13. sorok)	-4 768
1a. Adózás előtti eredmény	-10 718
korrekció véglegesen kapott pénzeszköz miatt	0
1b. korrekció a passzív időbeli elhatárolásban támogatás miatt	0
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	0
2. Elszámolt amortizáció +	1 163
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0
6. Szállítói kötelezettség változása ±	743
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	581
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	4 363
9. Vevőkövetelés változása ±	0
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	0
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-886
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-14
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás	
(14-18. sorok)	-244 221
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-244 221
15. Befektetett eszközök eladása +	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	
Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)	497 000
19. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +	7 000
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	490 000
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0
24. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0
25. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok) +	0
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	248 011