

Statisztikai számjel: 12685776-8110-113-01
Cégjegyzék száma: 01-09-698455
Cégbíróság: Fővárosi Bíróság Cégbírósága

**KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

1117 Budapest, Fehérvári út 70.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2014. január 01. – 2014. december 31.

Kelt: Budapest, 2014.03.31.

Statisztikai számjel: 12685776-8110-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-698455

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**MÉRLEG "A" változat
ESZKÖZÖK**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.sor)	381 676		527 171
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9.sorok)	19 313		23 683
3.	Alapítás-átszervezés altívalt értéke	0		0
4.	Kísérleti fejlesztés altívalt értéke	0		0
5.	Vagyoni értékű jogok	4 126		5 599
6.	Szellemi termékek	15 187		18 084
7.	Üzleti vagy cégérték	0		0
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9.	Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	359 044		501 339
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	344 578		356 822
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 233		18 759
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	233		125 758
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26.sorok)	3 319		2 149
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Egyéb tartós részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	3 319		2 149
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
27.	B. FORGÓESZKÖZÖK (28.+35.+43.+49.sor)	798 831		1 176 176
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34.sorok)	116		23 369
29.	Anyagok	65		6 052
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
31.	Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
32.	Késztermékek	0		0
33.	Áruk	51		17 317
34.	Készletekre adott előlegek	0		0
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42.sorok)	773 429		1 120 517
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	580 497		1 071 907
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
39.	Váltókövetelések	0		0
40.	Egyéb követelések	192 932		48 610
41.	Követelések értékelési különbözete	0		0
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48.sorok)	0		0
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
45.	Egyéb részesedés	0		0
46.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
48.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	25 286		32 290
50.	Pénztár, csekkok	317		80
51.	Bankbetétek	24 969		32 210
52.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53.-55.sorok)	7 043		3 498
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 881		2 943
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	162		555
55.	Halasztott ráfordítások	0		0
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52.sor)	1 187 550		1 706 845

Budapest, 2015.03.31.

P.H.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**MÉRLEG "A" változat
FORRÁSOK**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67.sor)	556 761		662 708
58.	I. JEGYZETT TŐKE	200 000		200 000
59.	58.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
61.	III. TÖKETARTALÉK	0		0
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	343 272		356 761
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66.sorok)	0		0
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	13 489		105 947
68.	E. CÉLTARTALAKOK (69.-71.sorok)	0		0
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
71.	Egyéb céltartalék	0		0
72.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.sor)	607 309		1 024 464
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.sorok)	0		0
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85.sorok)	186 906		186 906
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
79.	Átváltoztatható kötvények	0		0
80.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906		186 906
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.és 89.-97.sorok)	420 403		837 558
87.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
88.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények	0		0
89.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
90.	Vevőktől kapott előlegek	322		100 200
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	278 202		495 535
92.	Váltótartozások	0		0
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
94.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	141 879		241 823
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
98.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99.-101.sorok)	23 480		19 673
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		37
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	23 480		19 636
101.	Halasztott bevételek	0		0
102.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.sor)	1 187 550		1 706 845

Budapest, 2015.03.31.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**Összköltség eljárással készített
EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés árbevétele	1 855 155		3 080 536
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	1 855 155		3 080 536
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03.+04.)	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	2 965		1 446
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	13		206
5.	Anyagköltség	47 289		51 236
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	677 262		1 098 698
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 679		9 926
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	13		0
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	536 173		1 088 293
IV.	ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 268 416		2 248 153
10.	Béreköltség	321 213		373 038
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 227		62 151
12.	Bérfelrakások	88 482		106 975
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	463 922		542 164
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	19 929		13 988
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	88 329		150 885
	VII.sorból: értékvesztés	55 004		83 075
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	17 524		126 792
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	13.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
	14.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
	15.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 020		431
	16.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		0
	17.sorból: értékelési különbözet	0		0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	3 020		431
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
	18.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5		182
	19.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		5
	21.sorból: értékelési különbözet	0		0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	5		187
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	3 015		244
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	20 539		127 036
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	217		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.+XI.)	217		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	20 756		127 036
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	7 267		21 089
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E.-XII.)	13 489		105 947
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre	0		0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0		0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F.+22.-23.)	13 489		105 947

Budapest, 2015.03.31.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12685776-8110-113-01
Cégjegyzék száma: 01-09-698455
Cégbíróság: Fővárosi Bíróság Cégbírósága

**KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

1117 Budapest, Fehérvári út 70.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2014. január 01. – 2014. december 31.

Kelt: Budapest, 2014.03.31.

Statisztikai számjel: 12685776-8110-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-698455

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**MÉRLEG "A" változat
ESZKÖZÖK**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.sor)	381 676		527 171
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9.sorok)	19 313		23 683
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5.	Vagyoni értékű jogok	4 126		5 599
6.	Szellemi termékek	15 187		18 084
7.	Üzleti vagy cégérték	0		0
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9.	Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	359 044		501 339
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	344 578		356 822
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 233		18 759
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	233		125 758
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26.sorok)	3 319		2 149
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Egyéb tartós részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	3 319		2 149
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25.	Befektett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
26.	Befektett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
27.	B. FORGÓESZKÖZÖK (28.+35.+43.+49.sor)	798 831		1 176 176
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34.sorok)	116		23 369
29.	Anyagok	65		6 052
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
31.	Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
32.	Késztermékek	0		0
33.	Áruk	51		17 317
34.	Készletekre adott előlegek	0		0
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42.sorok)	773 429		1 120 517
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	580 497		1 071 907
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
39.	Váltókövetelések	0		0
40.	Egyéb követelések	192 932		48 610
41.	Követelések értékelési különbözete	0		0
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48.sorok)	0		0
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
45.	Egyéb részesedés	0		0
46.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
48.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	25 286		32 290
50.	Pénztár, csekkok	317		80
51.	Bankbetétek	24 969		32 210
52.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53.-55.sorok)	7 043		3 498
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 881		2 943
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	162		555
55.	Halasztott ráfordítások	0		0
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52.sor)	1 187 550		1 706 845

Budapest, 2015.03.31.

P.H.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**MÉRLEG "A" változat
FORRÁSOK**

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67.sor)	556 761		662 708
58.	I.JEGYZETT TŐKE	200 000		200 000
59.	58.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
61.	III. TÖKETARTALÉK	0		0
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	343 272		356 761
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66.sorok)	0		0
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	13 489		105 947
68.	E. CÉLTARTALAKOK (69.-71.sorok)	0		0
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
71.	Egyéb céltartalék	0		0
72.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.sor)	607 309		1 024 464
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.sorok)	0		0
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85.sorok)	186 906		186 906
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
79.	Átváltoztatható kötvények	0		0
80.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906		186 906
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.és 89.-97.sorok)	420 403		837 558
87.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
88.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények	0		0
89.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
90.	Vevőktől kapott előlegek	322		100 200
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	278 202		495 535
92.	Váltótartozások	0		0
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
94.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	141 879		241 823
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
98.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99.-101.sorok)	23 480		19 673
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		37
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	23 480		19 636
101.	Halasztott bevételek	0		0
102.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.sor)	1 187 550		1 706 845

Budapest, 2015.03.31.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2014. december 31.

**Összköltség eljárással készített
EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés árbevétele	1 855 155		3 080 536
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	1 855 155		3 080 536
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03.+04.)	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	2 965		1 446
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	13		206
5.	Anyagköltség	47 289		51 236
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	677 262		1 098 698
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 679		9 926
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	13		0
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	536 173		1 088 293
IV.	ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	1 268 416		2 248 153
10.	Béreköltség	321 213		373 038
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	54 227		62 151
12.	Bérfelrakások	88 482		106 975
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	463 922		542 164
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	19 929		13 988
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	88 329		150 885
	VII.sorból: értékvesztés	55 004		83 075
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	17 524		126 792
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	13.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
	14.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
	15.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 020		431
	16.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		0
	17.sorból: értékelési különbözet	0		0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	3 020		431
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
	18.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5		182
	19.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		5
	21.sorból: értékelési különbözet	0		0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	5		187
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	3 015		244
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	20 539		127 036
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	217		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.+XI.)	217		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	20 756		127 036
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	7 267		21 089
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E.-XII.)	13 489		105 947
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre	0		0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0		0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F.+22.-23.)	13 489		105 947

Budapest, 2015.03.31.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12685776-8110-113-01
Cégjegyzék száma: 01-09-698455
Cégbíróság: Fővárosi Bíróság Cégbírósága

**KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelőségű
Társaság**

1117 Budapest, Fehérvári út 70.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2014. január 01. – 2014. december 31.

Kelt: Budapest, 2015.03.31.

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	3
I/A. A társaság és a számviteli politika bemutatása	3
1. A társaság bemutatása	3
2. A számviteli politika bemutatása	5
2.1. Az elszámolás alapja	5
2.2. A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése	7
2.2.1. Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése.....	7
2.2.2. Alapítás, átszervezés költségeinek minősítése.....	7
2.2.3. Kutatás, kísérleti fejlesztés költségeinek minősítése	7
2.2.4. Adósonként együttesen kisösszegű követelés	7
2.2.5. A valuta és deviza tételek értékelése	7
2.2.6. Fajlagosan kis értékű készlet.....	8
2.3. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése	8
2.3.1. A társaság által választott főbb értékelési szabályok bemutatása	8
2.4. Az éves beszámoló összeállításánál alkalmazott értékelések és amortizációs politika ismertetése	9
2.5. Az értékvesztés elszámolásának módja	10
2.6. Céltartalék képzés rendszere.....	13
2.7. A társaság által alkalmazott Számviteli Politika tárgyévi módosítása.....	16
I/B. A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatása.....	17
1. A Társaság vagyoni helyzetének értékelése	17
2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése	18
3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése.....	20
II. SPECIFIKUS RÉSZ.....	21
II/A. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	21
1. A Társaság mérlegének elemzése – Eszközök.....	21
1.1. Befektetett eszközök elemzése	22
1.1.1. Immateriális javak	22
1.1.2. Tárgyi eszközök	23
1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése.....	25
1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele	25
1.1.3.2. Egyéb tartósan adott kölcsön összetétele	25
1.2. Forgóeszközök elemzése	26
1.2.1. Készletek	26
1.2.1.1. Sajáttermelésű készletek összetevőinek bemutatása.....	26
1.2.2. Követelések elemzése.....	26
1.2.2.1. Vevők.....	28
1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele	29
1.2.3. Értékpapírok.....	29
1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása	30
1.2.5. Pénzeszközök alakulása	30
1.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	30
2. A Társaság mérlegének elemzése – Források	31
2.1. Saját tőke elemzése	31
2.1.1. Lekötött tartalék összetevői.....	31
2.2. Céltartalékok elemzése	31
2.4. Kötelezettségek elemzése	32

2.4.1.	Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése	33
2.4.2.	Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése	34
2.4.	Passzív időbeli elhatárolások elemzése	36
II/B.	Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	37
1.	Az Üzemi eredmény összetevői	37
1.1.	Értékesítés nettó árbevételének elemzése.....	37
1.2.	Aktivált saját teljesítmények értékének elemzése	38
1.2.1.	Saját termelésű készletek állományváltozása	38
1.2.2.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke.....	38
1.3.	Egyéb bevételek összetétele	38
1.4.	Költségek	39
1.4.1.	Költségek költség nemenkénti összetétele	39
1.4.2.	Értékesítési költségek	40
1.5.	Egyéb ráfordítások összetétele	41
2.	Pénzügyi műveletek eredményének összetétele.....	41
	42	
3.	Adózás	42
3.1.	Társasági adó	42
3.2.	Egyéb adó	43
4.	A mérleg szerinti eredmény levezetése	43
1.	Személyi jellegű tájékoztatás	44
2.	Adatközlés a vezető tisztségviselőkről.....	44
3.	Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók ..	44
4.	Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek.....	44
5.	Környezetvédelmi tevékenység bemutatása.....	45
6.	Ellenőrzések.....	45
7.	Mérleg fordulónapját követő események bemutatása	45
8.	Egyéb tájékoztatás	45
IV.	CASH-FLOW KIMUTATÁS	46

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/A. A társaság és a számviteli politika bemutatása

1. A társaság bemutatása

Neve:	KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve:	KIVING KFT. (a továbbiakban: „Társaság”)
Székhelye:	1117 Budapest, Fehérvári út 70.
Honlapja:	www.kiving.hu
Cégjegyzék száma:	01-09-698455
KSH jelzőszáma:	12685776 -8110-113-01
Adószáma:	12685776-2-43
Alapítás időpontja:	2001. augusztus 8.
Rövid bemutatása:	Kiválás a '96 Beruházás szervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaságból
A társaság tulajdonosa:	Magyar Állam
A tulajdonosi jogok gyakorlója:	Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zártkörűen működő Részvénytársaság
A társaság képviselőire jogosult személyek:	Bölcskei István ügyvezető igazgató
A könyvvizetésért és a beszámoló készítéséért felelős személy(ek) adatai:	HSSC Szolgáltató Központ Kft.
A társaság főtevékenysége:	Építményüzemeltetés
Jegyzett tőke:	200.000.000 Forint

A társaság adottságainak, piaci helyzetének bemutatása

A 100%-ban állami tulajdonú KIVING Kft. a tevékenységét – elsősorban a tulajdonosi jogokat gyakorló MNV Zrt.-vel kötött szerződésai alapján – a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeinek szem előtt tartásával 3 üzletágban végzi :

- üzemeltetés,
- gondnokolás,
- műszaki feladatok.

Ez a szilárd jogi háttér egyszerre jelent előnyt (biztos állami piaci részvétel), illetve hátrányt is (a bürokratikus rendszerből fakadó flexibilitás hiánya). Az eljárásjogi problémákból fakadóan a társaságnál jelentős követelés-állomány halmozódott fel a tulajdonosi jogok gyakorlójával szemben, melynek rendezésére folyamatos tárgyalások zajlanak.

Ennek ellenére a KIVING Kft. likviditási helyzete egyelőre lehetővé teszi, hogy folyamatosan csökkenjenek az elmúlt években elsősorban a szállítók felé fennálló nagy összegű kötelezettségei.

A Kft. a tevékenységét, meglévő kapacitásait természetesen megpróbálta nyílt piaci körülmények között is értékesíteni. 2014-ben is. A jelenlegi stagnáló gazdasági környezetben is tervezzük az üzletági tevékenységek piaci jelenlétének fokozását.

2. A számviteli politika bemutatása

2.1. Az elszámolás alapja

A beszámoló formája, a könyvvezetés rendszere és az alkalmazott szabályzatok

A Társaság a Számviteli törvény előírásai alapján működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről éves beszámoló készítésére kötelezett.

Az éves beszámoló felépítése:

- Mérleg: a Szt. 1. számú mellékletében meghatározott „A” változatban;
- Eredmény kimutatás: a Szt. 2. számú mellékletében meghatározott „A” változatban, összköltség eljárással;
- Kiegészítő melléklet
- Üzleti jelentés

Az éves zárás fordulónapja: december 31.

A mérlegkészítés időpontja: tárgyévet követő év március 31.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személy: Bölcskei István

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A társaság könyvvizsgálója: Even Balance Kft(1065 Budapest, Révay utca 10. I. em. 105.) kamarai nyilvántartási szám 004136, természetes személyként Helyes-Pongó Ágnes 8086 Felcsút, Arany J. u. 1/B (Kamarai nyilvántartási szám: 006824)

Az éves beszámolót készítette:

Prókai Nanda (oklevél száma: 175615).

Az éves beszámoló a formai követelményeknek megfelelően magyar nyelven készül, az összegek ezer Forintban szerepelnek, tartalmazza az előző időszak adatait is.

A Társaság a kezelésében, illetve a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól a Számviteli törvény előírásai alapján kettős könyvvitelszabályai szerint vezeti könyveit, mely biztosítja a gazdasági műveletek folyamatos rögzítését, a számviteli elvek betartását, és a társaság pénzügyi-gazdasági helyzetéről valós kép kialakítását teszi lehetővé.

A számlatükör és a szöveges számlarend a törvényi előírások figyelembevételével, a Társaság specialitásainak szem előtt tartásával került kialakításra. A Társaság költségei elszámolásának módja: elsődlegesen az 5. számlaosztályban költség nemenként.

Az évközi folyamatos információ biztosítása érdekében a Társaság havonta főkönyvi kivonatot készít.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valóság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom

elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

A törvényben előírtakon túlmenő, további információkat kell a kiegészítő mellékletben megadni, amennyiben a Sztv. előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése nem elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredmény kimutatásban történő bemutatásához.

A Társaságnak a könyvvezetésre, a bizonylatolásra vonatkozó részletes belső szabályait úgy alakította ki, hogy az a mérleg és az eredmény kimutatás alátámasztásán túlmenően a kiegészítő melléklet adatainak közvetlen alátámasztására is alkalmas legyen.

A közpénzek felhasználásának és a köztulajdon használatának nyilvánossága és ellenőrizhetősége érdekében a nyilvántartási (könyvvezetési) rendszerét oly módon tovább részletezett, hogy abból a vonatkozó külön jogszabályban meghatározott adatok rendelkezésre álljanak.

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította és módosította (időpont) a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési, valamint önköltség számítási szabályzatát.

A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályzatok

- Számviteli politika 2014.évi
- Számlarend 2014.évi
- Értékelési szabályzat 2014. évi
- Önköltség számítási szabályzat 2014. évi
- Beruházási és tárgyi eszköz felújítási és karbantartási szabályzat 2014.évi
- Bizonylati szabályzat 2014.évi
- Leltározási szabályzat 2014.évi
- Selejtezési szabályzat 2014.évi
- Belső ellenőrzési szabályzat 2014.évi
- Pénzkezelési szabályzat 2014.évi
- Számítástechnikai védelmi szabályzat 2014.évi
- Iratkezelési szabályzat 2014.évi

A mérleg és az eredmény kimutatás a számviteli törvény szerinti tagoláson túl további tagolást nem tartalmaz. Az arab számmal jelzett tételek egy-egy csoporton belül nem kerülnek összevonásra, illetve nem kerülnek elhagyásra azok az arab számmal jelzett sorok, amelyben sem a tárgyévben, sem az előző évben nem szerepel adat.

Ha egy eszköz vagy kötelezettség a mérleg több tételében is elhelyezhető, illetve ha egy adott eszköz vagy kötelezettség minősítése az egyik üzleti évről a másikra megváltozik, akkor az alkalmazott megoldást a kiegészítő mellékletben számszerűsítve, az összetartozás, az összehasonlíthatóság tételhivatkozásaival meg kell adni.

2.2. A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

2.2.1. Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése

Nem jelentős összegű a 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 nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát;

Az ellenőrzés által megállapított nem jelentős összegű hibák eredményre gyakorolt hatását az eredmény kimutatás megfelelő tárgyévi adatai tartalmazzák.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) megállapított hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 %-a meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió Ft-ot.

A feltárt és a mérlegkészítés napjáig jogerőssé vált **jelentős hiba miatti módosításokat** a mérleg és eredmény kimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni, azok nem képezik részét a tárgyévi adatoknak. Ez esetben **a mérlegben és az eredmény kimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek** az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok (19.§.).

2.2.2. Alapítás, átszervezés költségeinek minősítése

A vállalalkozási tevékenység indításával, átalakításával, átszervezésével kapcsolatos költségeket a társaság a felmerülés évében az eredmény terhére számolja el.

2.2.3. Kutatás, kísérleti fejlesztés költségeinek minősítése

A kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költségeket a felmerülés évében az eredmény terhére számolja el a Társaság, kivéve, ha a kísérleti fejlesztés tevékenység révén használatba vehető tárgyi eszköz létesül.

2.2.4. Adósonként együttesen kisösszegű követelés

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a társaság azokat a követeléseket, melyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

2.2.5. A valuta és deviza tételek értékelése

A mérlegben a valuta pénztárban lévő valutakészletet, a deviza számlán lévő devizát, továbbá a külföldi pénzürtékre szóló és minősített követelést, befektetett pénzügyi eszközt, értékpapírt, illetve kötelezettséget az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó MNB hivatalos árfolyamon átszámított forintértékben mutatja ki a Társaság.

2.2.6. Fajlagosan kis értékű készlet

Az értékvesztés megállapítása során fajlagosan kis értékű készleteknek minősül az a készlet, amelyeknél a nyilvántartáson való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét. Ezeknél a készleteknél az értékvesztés elszámolása a könyv szerinti érték arányában történik.

2.3. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése

2.3.1. A társaság által választott főbb értékelési szabályok bemutatása

A **befektetett eszközök** között kerülnek kimutatásra mindazok az eszközök, amelyek tartósan, legalább egy évig, ill. azon túl szolgálják a vállalkozástevékenységét.

A **forgóeszközök** között kerülnek kimutatásra mindazok az eszközök, amelyek nem tartósan szolgálják a vállalkozás tevékenységét, vagyis legfeljebb egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználódnak, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor azok besorolását meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

- az értékpapírok forgóeszközként, illetve befektetésként való számbavételének elveit
- a céltartalék képzés alkalmazott elveit
- az egyéb és rendkívüli kategóriák meghatározása
- az alkalmazott értékelési eljárásokat
- a felújítás, karbantartás elkülönítésének elveit
- az értékcsökkenés elszámolásának módja, amortizációs politika lényegének meghatározását (terven felüli amortizáció elszámolásának alapelvei, terv szerinti amortizáció megváltoztathatóságának kritériumai)
- az értékvesztés elszámolásának módját
- indokolás, ha az éves beszámolóban szereplő tételek nem hasonlíthatók össze az előző év megfelelő adataival, vagy az üzleti évre vonatkozó értékelési eljárásban nem történt olyan változás, amely befolyásolná az adatok előző évvel való összehasonlítását
- ha egy eszköz vagy forrás a mérleg több tételében is elhelyezhető, vagy a minősítése megváltozik, akkor az alkalmazott megoldást számszerűsítve kell megadni az összehasonlíthatóság érdekében

A kiegészítő mellékletben **további információkat kell megadni**, amennyiben e törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése nem elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredmény kimutatásban történő bemutatásához.

A **törvény előírásaitól** csak abban a kivételes esetben lehet - a könyvvizsgáló egyetértése és ilyen tartalmú nyilatkozata mellett - **eltérni**, ha az adott körülmények mellett e törvény valamely rendelkezésének alkalmazása nem biztosítja a megbízható és valós összképet. Minden ilyen eltérést közölni kell a kiegészítő mellékletben, bemutatva annak indokait, valamint az eszközökre-forrásokra, a pénzügyi helyzetre és az eredményre gyakorolt hatását is.

2.4. Az éves beszámoló összeállításánál alkalmazott értékelések és amortizációs politika ismertetése

Az alkalmazott értékelési eljárások **rövid** ismertetése.

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek csak akkor változtathatók meg, ha a változtatást előidéző tényezők tartósan - legalább egy éven túl – jelentkeznek, és emiatt a változás állandónak, tartósnak minősül. Ez esetben a változtatást előidéző tényezőket és számszerűsített hatásukat a kiegészítő mellékletben részletezni kell.

A társaság a Számviteli törvény 59/A-F §-ai által, a pénzügyi instrumentumok esetében lehetővé tett valós értéken történő értékeléssel nem él. Egyébként a valós értéken történő értékelés alkalmazása esetén a kiegészítő mellékletben be kell mutatni a piaci érték meghatározásánál figyelembe vett tényezőket.

A számviteli törvény előírásai szerint és a Társaság sajátos körülményeit figyelembe véve az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése az egyedi értékelés elve alapján kialakított lineáris kulcsokkal kerül elszámolásra időarányosan. A tárgyi eszközöknél maradványérték kerül meghatározásra a rendeltetésszerű használatbavételkor az üzembe helyezés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján. A számítás alapja: maradványértékkel csökkentett bruttó érték, a leírás maradványértékig tart.

Nem tekinti a Társaság jelentősnek, ezért 0 forintban határozza meg azon tárgyi eszközök maradványértékét, amely eszközök értéke a tervezett elhasználódási idő végén a beszerzési érték 10 %-a alatti értékre prognosztizálható.

A számviteli törvény által adott választási lehetőségekkel élve, a kis értékű eszközök (100 ezer Ft egyedi előállítási vagy bekerülési érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök) használatbavételkor egy összegben kerülnek értékcsökkenésként elszámolásra.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolása havonta történik, a rendeltetésszerű használatbavétel napjától, az üzembe helyezéstől kezdődően. Eszköz kivezetés (pl. selejtezés, értékesítés, hiány), átsorolás esetén az eszköz értékcsökkenését a kivezetés, illetve átsorolás naptári napjáig kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenés abban az esetben kerül elszámolásra, ha az immateriális javak, tárgyi eszközök könyvszerinti értéke magasabb, mint piaci értéke, illetve, ha azok megrongálódtak, feleslegessé váltak, megsemmisültek, selejtezésre kerültek, vagy leltározás során hiányként kerültek feltárára.

A terven felüli értékcsökkenés az egyéb ráfordítások között kerül elszámolásra. Amennyiben az immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél a piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenés elszámolásának okai már nem vagy csak részben állnak fenn, az elszámolt terven felüli értékcsökkenést meg kell szüntetni, az immateriális jószágot, a tárgyi eszközt piaci értékére (legfeljebb a terv szerinti értékcsökkenés figyelembevételével meghatározott nettó értékére) vissza kell értékelni.

2.5. Az értékvesztés elszámolásának módja

A Számviteli törvény szabályai szerint értékvesztést kell elszámolni (meghatározott eszközök esetében), amennyiben az adott eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint az eszköz mérlegkészítéskor ismert piaci értéke.

Ha tehát a könyv szerinti érték és a piaci érték közötti különbség tartós és jelentős, akkor az értékvesztés elszámolása - függetlenül attól, hogy az érintett eszközt a gazdálkodó a befektetett vagy a forgóeszközök között mutatja ki -, az óvatosság elve alapján kötelező.

Az óvatosság elvéhez kapcsolódnak a vagyontárgyak értékelésére, az eredmény megállapítására vonatkozó előírások, továbbá az is, hogy az eszközök értékcsökkenését, az értékvesztéseket a tárgyév eredményének alakulásától (nyereségétől, veszteségétől) függetlenül el kell számolni.

Tartósnak tekinti a vállalkozás a könyv szerinti és a piaci érték közötti különbséget, ha az meghaladja az 1 évet.

Jelentősnek minősíti a vállalkozás a könyv szerinti és a piaci érték közötti különbséget, ha az meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át.

Az analitikus nyilvántartásokban devizában is megjelenő tételek esetében az értékvesztés (és a visszairás) elszámolása megelőzi a devizás értékeléseket.

Befektetések, értékpapírok értékvesztése

A befektetések és értékpapírok esetében a következő eszközcsoportoknál szükséges értékvesztés elszámolása, amennyiben a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű - különbség tartósan mutatkozik és jelentős összegű:

- Tulajdoni részesedést jelentő befektetések, azon belül:
 - tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban
 - egyéb tartós részesedés
 - részesedés kapcsolt vállalkozásban
 - egyéb részesedés
- Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, azon belül:
 - tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A befektetés piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a gazdasági társaság tartós piaci megítélését, a piaci megítélés tendenciáját, a befektetés (felhalmozott) osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak tartós tendenciáját,
- a megszűnő gazdasági társaságnál a várhatóan megtérülő összeget,
- a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetésre jutó részt, külföldi pénzürtékre szóló befektetés esetén a számviteli törvény szerinti, az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó választott devizaárfolyamon átszámított forintértéket.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

- az értékpapír (felhalmozott) kamattal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, piaci értékét, annak tartós tendenciáját,
- az értékpapír kibocsátójának piaci megítélését, a piaci megítélés tendenciáját, azt, hogy a kibocsátó a lejáratkor, a beváltáskor a névértéket (és a felhalmozott kamatot) várhatóan megfizeti-e, illetve milyen arányban fizeti majd meg.

A tulajdoni részesedést jelentő befektetések, a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén az értékvesztést a „Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztéseként” kell elszámolni a pénzügyi műveletek ráfordításai között.

A készletek értékvesztése

A készleteken belül a következő eszközcsoportoknál szükséges az értékvesztés elszámolása, amennyiben a készlet könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű - különbség tartósan mutatkozik és jelentős összegű:

- anyagok
- befejezetlen termelés és félkész termékek
- növendék-, hízó- és egyéb állatok
- késztermékek
- áruk

A vásárolt készletek beszerzési árát, illetve a saját termelésű készletek előállítási költségét csökkenteni kell, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak (szabvány, szállítási feltételek, szakmai előírások stb.), illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha felhasználása kétségessé vált, ha megrongálódott, ha feleslegessé vált. Az egy évnél régebben beszerzett – fajlagosan kis értékű – készleteknél (ahol a nyilvántartásokon való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét), a társaság által kialakított készletcsoportok könyv szerinti értékének arányában is meghatározható az értékvesztés.

Az értékvesztés megállapítása során **fajlagosan kis értékű készleteknek** minősül az a készlet, amelyeknél a nyilvántartáson való keresztülvezetés költsége meghaladja az értékvesztés összegét. Ezeknél a készleteknél az értékvesztés elszámolása a könyv szerinti érték arányában történik.

A készletek esetében az értékvesztést az „Egyéb ráfordítások” között kell elszámolni.

A követelések értékvesztése

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést kell elszámolni - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbség összegében, ha ez a különbség tartósan mutatkozik és jelentős összegű. Ezen követelések a következők:

- vevőkövetelések
- követelések kapcsolt vállalkozással szemben

- követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- váltókövetelések
- egyéb követelések
- tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban
- tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban
- egyéb tartósan adott kölcsön
- bankbetétek
- immateriális javakra, beruházásokra, készletekre adott előleg
- bevételek aktív időbeli elhatárolása

A könyvviteli nyilvántartásokban szereplő valamennyi – fentebb felsorolt - követelést adósonként az éves beszámoló összeállítását megelőzően – a követelés lejáratú időpontja, az adós fizetési készsége és fizetési képessége figyelembevételével – minősíteni kell.

A követelések minősítési kategóriái:

- határidőn belüli, teljes értékű követelések,
- határidőn túli, (lejárt) követelések,
- behajthatatlan követelések.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ide értve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni – a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján – a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

Itt jelentősnek tekinthető a 100.000 Ft feletti különbözet.

Az adós minősítése - a rendelkezésre álló információk – alapján, egyedi elbírálás szerint kell az értékvesztést megállapítani és elszámolni.

Azon vevőkövetelésekre, ahol a vevő felszámolás alá került, és érvényesíthető fedezet a vevővel szemben nem került kikötésre, továbbá egyéb az ügyfél megítélésére vonatkozó információ nem áll rendelkezésre, 100 %-ban értékvesztést kell elszámolni.

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a társaság azokat a követeléseket, melyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

A mérlegben behajthatatlan követelést nem lehet kimutatni. A részben vagy egészében behajthatatlan követelést legkésőbb a mérlegkészítéskor - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - az üzleti év hitelezési veszteségeként le kell írni.

Behajthatatlan az a követelés:

- amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincs fedezet, vagy a talált fedezet a követelést csak részben fedezi (amennyiben a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik, az óvatosság elvéből következően a behajthatatlanság – nemleges foglalási jegyzőkönyv alapján – vélelmezhető),
- amelyet a hitelező a csődlejárás, a felszámolási eljárás, az önkormányzatok adósságrendezési eljárása során egyezségi megállapodás keretében elengedett,
- amelyre a felszámoló által adott írásbeli igazolás (nyilatkozat) szerint nincs fedezet,

- amelyre a felszámolás, az adósságrendezési eljárás befejezésekor a vagyonfelosztási javaslat szerinti értékben átvett eszköz nem nyújt fedezetet,
- amelyet eredményesen nem lehet érvényesíteni,
- amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget),
- amelynél az adós nem lelhető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltnak” nem járt eredménnyel,
- amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,
- amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

A behajthatatlanság tényét és mértékét bizonyítani kell.

A követelések esetében az értékvesztést az „Egyéb ráfordítások” között kell elszámolni.

A behajthatatlannak minősített - és az előző üzleti év(ek)ben hitelezési veszteségként leírt - követelésekre kapott összeget, valamint a követelés eredeti jogosultjánál - ha a követelésre korábban értékvesztést számolt el – **a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeget** a Számviteli törvény 77.§. szerint **egyéb bevételként kell elszámolni** .

Az értékvesztés visszairása

Az értékvesztés visszairása a könyv szerinti értéknek egy olyan növelése, amely a korábban elszámolt értékvesztés csökkentését vagy megszüntetését idézi elő. Az értékvesztés visszairását akkor kell elszámolni, ha az adott eszköznek a korábban elszámolt értékvesztéssel csökkentett (könyv szerinti) értéke tartósan és jelentősen alacsonyabb annak mérlegkészítéskor ismert piaci (forgalmi, további hasznosíthatósági) értékénél.

A visszairás összege

- a mérlegkészítéskor ismert piaci érték, valamint a könyv szerinti érték különbsége vagy
- az eredeti bekerülési érték, valamint a könyv szerinti érték különbsége közül

a kisebb érték lehet.

Az értékvesztés visszairásának a két korlátja tehát a mérlegkészítéskor ismert piaci érték, illetve az eredeti bekerülési érték. Ebből következően visszaírni maximum a korábban elszámolt értékvesztést lehet.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknál további korlát az értékpapír névértéke, ugyanis ennél magasabb értékre nem lehet visszairással növelni az eszköz könyv szerinti értékét.

2.6. Céltartalék képzés rendszere

A társaság várható kötelezettségeire, jövőbeni költségeire, illetve egyéb címen céltartalékot képez a következők szerint:

A céltartalékok mérlegképei a következők:

- Céltartalék a várható kötelezettségekre
- Céltartalék a jövőbeni költségekre
- Egyéb céltartalék

Céltartalék a várható kötelezettségekre

A Számviteli törvény 41.§. alapján az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Céltartalékot kell képezni különösen:

- jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettségekre,
- függő kötelezettségekre
- biztos (jövőbeni) kötelezettségekre,
- korengedményes nyugdíjfizetési kötelezettségekre (Tb járulékokkal növelten),
- végkielégítés miatti fizetési kötelezettségekre,
- környezetvédelmi kötelezettségekre.

Céltartalék a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettségekre

Amennyiben a vállalkozó olyan terméket állít elő és értékesít, illetve olyan szolgáltatást végez, melyhez jogszabályon alapuló garanciális kötelezettség is kapcsolódik, akkor szükséges a várható ráfordítások fedezetére céltartalék képzése.

Termék előállításakor a céltartalék összege az adott termék értékesítési volumene (darabszáma), az eladásából származó árbevétele, a garanciális kötelezettség időtartama és egy tervezett hibaszázalék alapján határozható meg. A tervezett hibaszázalék mértékét 2%-ban állapítja meg a vállalkozás.

Garanciális szolgáltatás esetében céltartalék képzésére abban az esetben kerül sor, ha a vállalkozás más módon nem biztosítja a garanciális kötelezettségét.

Amennyiben céltartalék képzésére kerül sor, akkor a céltartalék mértéke a garanciális kötelezettséget igénylő tevékenység árbevételének 1 Kezességvállalás és garanciavállalás esetében a céltartalék összegét a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk alapján – természetesen csak vélelmezni lehet -, a várható kockázatot felmérve kell meghatározni.

Az opciós ügyletek esetében akkor kell céltartalékot képezni, ha - a mérlegkészítés időpontjáig le nem zárult ügylet – vélhetően veszteséggel zárul.

Peres ügyek fedezetére a vállalkozás egyedi mérlegelés alapján képez céltartalékot az alábbiak szerint:

- első fokú ítélet hiányában a képzés mértéke a perérték 50 %-a

- első fokú pervesztes ítélet ismeretében és további II. fokú eljárás esetén a képzés mértéke a perérték 100 %-a
- első fokú pernyertes ítélet ismeretében és további II. fokú eljárás esetén a képzés mértéke a perérték 0 %-a

Céltartalék biztos (jövőbeni) kötelezettségekre

Biztos (jövőbeni) kötelezettségek az olyan visszavonhatatlan kötelezettségek, amelyek a mérleg fordulónapján már fennállnak, de a szerződések teljesítése még nem történt meg, ezért mérlegtételként még nem szerepeltethetők.

A 0. számlaosztályban kell kimutatni a biztos (jövőbeni) kötelezettségeket, céltartalékot pedig az érintett ügyletekből származó veszteség mértékéig kell képezni.

Céltartalék korengedményes nyugdíjra és végkielégítésre

Ha a munkavállalót a törvényes nyugdíjkorhatár előtt nyugdíjazzák, akkor a vállalkozóra hárul – a korhatár eléréséig – a nyugdíjfizetési kötelezettség. A céltartalék képzés összege az illetékes hatóság határozatában közölt összeg alapján került meghatározásra.

Végkielégítések esetében, ha az üzleti évhez kapcsolódó végkielégítések kifizetése a következő üzleti évben esedékes, akkor a kifizetés fedezetére céltartalékot kell képezni. A képzendő céltartalék összege kalkulációval állapítható meg.

Céltartalék környezetvédelmi kötelezettségekre

A környezetvédelmi kötelezettség fedezetére képzett céltartalék összegét kalkulációval kell megalapozni. Ennek alapja a környezetvédelmi terv, mely évenkénti bontásban tartalmazza a környezetvédelmi költségeket is.

Céltartalék a jövőbeni költségekre

Az adózás előtti eredmény terhére – a valós eredmény megállapítása érdekében a szükséges mértékben – a törvény előírása szerint céltartalék képezhető az olyan várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre (különösen a fenntartási-, az átszervezés-, a környezetvédelemmel kapcsolatos költségekre), amelyekről a mérleg fordulónapon feltételezhető vagy bizonyos, hogy a jövőben felmerülnek, de összegük vagy felmerülésük időpontja még bizonytalan és nem sorolhatók a passzív időbeli elhatárolások közé. Ez a céltartalék a szokásos üzleti tevékenység rendszeresen és folyamatosan felmerülő költségeire nem képezhető.

Az időszakonként ismétlődő jövőbeni költségek jellemzően a következők lehetnek:

- fenntartási költségek
- átszervezési költségek
- környezetvédelemmel kapcsolatos – nem jogszabályon alapuló – költségek

Egyéb céltartalék

A Számviteli törvény szerint az egyéb céltartalékok között kell kimutatni a mérlegben a halasztott ráfordításként elszámolt nem realizált árfolyamveszteségre képzett céltartalékokat, valamint a külön kormányrendelet alapján képzett céltartalék összegét.

A devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló – beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó - beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó - tartozások nem realizált árfolyamveszteség halasztott ráfordításként történő kimutatása esetén az üzleti év végén az így elhatárolt halmozott összegnek a hitelfelvételtől eltelt időtartam és a hitel figyelembe vehető futamideje arányában számított hányadának megfelelő összegű céltartalék kerül kimutatásra. Amennyiben az előző üzleti év végéig ilyen címen képzett céltartalék ennél kevesebb, illetve több, a különbözettel a tárgyévben kell a céltartalékokat növelni az egyéb ráfordításokkal szemben, illetve csökkenteni az egyéb bevételekkel szemben. A számításnál figyelembe vett futamidő nem lehet hosszabb, mint a hitel futamideje, illetve mint a hitellel finanszírozott tárgyi eszköz, vagyoni értékű jog várható – amortizációnál figyelembe vett – élettartama, ha a hitel futamideje hosszabb.

Céltartalék függő kötelezettségekre

Függő kötelezettség olyan, általában harmadik személlyel szemben vállalt kötelezettség, amely a mérleg fordulónapján fennáll, de mérleg tételenkénti szerepeltetése jövőbeni eseményektől függ. A függő kötelezettség a mérlegben nem szerepeltethető. A Számviteli törvény előírásai szerint a 0. számla osztályban mérlegen kívüli tételként kell bemutatni. A függő kötelezettségek a következők:

- kezességvállalás
- opciós ügyletek (ideértve az eladási opció kiírójának kötelezettségét, illetve a vételi opció vevőjének kötelezettségét)
- garanciavállalás
- nem valódi penziós ügyletek
- váltókezesi kötelezettség
- le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatban várható kötelezettség

2.7. A társaság által alkalmazott Számviteli Politika tárgyévi módosítása

A társaság a számviteli politikáját a tárgyévben nem módosította.

I/B. A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatása

Mutatószámok segítségével a Társaság valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének, az eszközök összetételének, a saját tőke és kötelezettségek, a likviditás és fizetőképesség valamint a jövedelmezőség alakulásának elemzése és értékelése.

1. A Társaság vagyoni helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	47	39	83%
Kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Források összesen}}$	51	60	118%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Hosszú lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	16	11	69%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	35	49	140%
Befektetett eszközök fedezete (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	146	126	86%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	$\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	7	53	757%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	$\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	2	16	800%
Eszköz igényességi mutató	$\frac{\text{Eszközök összesen}}{\text{Saját tőke}}$	2,13	2,58	121%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	$\frac{\text{Tárgyi eszközök nettó értéke}}{\text{Tárgyi eszközök bruttó értéke}}$	0,83	0,87	105%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	$\frac{\text{Tárgyév során aktivált érték}}{\text{Tárgyi eszközök bruttó értéke}}$	0,07	0,06	86%
Eszközök forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Eszközök összesen}}$	1,56	1,80	115%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Tárgyi eszközök}}$	5,17	6,14	118%
Készletek forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Készletek}}$	15 993	131,82	1%
Saját tőke forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Saját tőke}}$	3,33	4,65	140%

- **A Tőkeerősség 39%-os** értéke azt mutatja, hogy az összes forrásból a saját tőke aránya 39%-ot jelent, vagyis a társaság finanszírozásában az idegen tőke aránya (61%). A társaság finanszírozása 2/3 arányban idegen tőkéből történik, ez előző évi értékhez képest magasabb idegen tőke arányt mutat.
- **A Kötelezettségek aránya** megmutatja, hogy az összes forráson belül mekkora arányt jelentenek a kötelezettségek, a társaság esetében a tárgy évben a mutató 60% értéket vesz fel. A kötelezettségek aránya az előző évi érték közelében alakult.

- A **Saját tőke növekedésének mértéke I.** 53%-os tárgy évi értéke azt mutatja, hogy a 200 millió forintos jegyzett tőkére vetítve 53%-os mérleg szerinti eredményt ért el, vagyis 1.000,- forint jegyzett tőkebefektetéssel 530,- forint mérleg szerinti eredményt ért el a társaság. A tárgyévben a mutató javulást mutat az előző évi adathoz képest.

2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése

Adósságállományra vonatkozó mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	$\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	184	134	73%
Adósságállomány arány (%)	$\frac{\text{Adósságállomány}}{\text{Adósságállomány} + \text{Saját tőke}}$	25	22	88%
Adósságszolgálati fedezeti mutató	$\frac{\text{Adózott eredmény} + \text{Értékcsökk.}}{\text{Hosszú lei. köt esedékes törl. részlet}}$	-	-	0%
Adósságállomány fedezettsége (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Adósságállomány}}$	298	355	119%
Átlagos vevő futamidő (nap)	$\frac{\text{Vevők}}{1 \text{ napi értékesítés nettó árbev.}}$	114,21	127,01	111%
Átlagos szállító futamidő (nap)	$\frac{\text{Szállítók}}{1 \text{ napi anyag jellegű ráf.}}$	80,06	80,45	100%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	$\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	209	216	103%

- A **Hitelfedezeti mutató** 134%-os aránya azt mutatja, hogy a társaság a likvid eszköznek tekinthető követelésekből minden tekintetben képes a rövid lejáratú kötelezettségeit teljesíteni. Rendkívül kedvező finanszírozási pozíció, hiszen a rendelkezésre álló likvid eszköznek tekinthető követelések teljes mértékű realizálása esetén a rövid lejáratú kötelezettségek 100%-a kielégíthető.
- A tárgy évben a **Vevő/Szállító arány** 216%-os értéket mutat, mely azt jelenti, hogy 1.000,- Ft szállítói tartozásra 2.160,- Ft vevő követelés jut. A társaság a szállítókkal szembeni piaci helyzetét figyelembe véve nettó „finanszírozói pozícióban” van, vagyis a vevő követeléseinek értéke meghaladja a szállítói kötelezettségek értékét.

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Likviditási mutató I.	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,90	1,41	74%
Likviditási mutató II.	$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,90	1,38	73%
Likviditási mutató III.	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,06	0,04	67%
Likviditási mutató IV.	$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,06	0,04	67%
EBITDA fedezet I.	$\frac{\text{Üzemi eredmény} + \text{Amortizáció}}{\text{Fizetett kamatok}}$	7 491	722,68	10%
EBITDA fedezet II.	$\frac{\text{Szok.váll.ered.} + \text{Fizetett} - \text{Kapott kam.}}{\text{Fizetett kamatok}}$	7 491	722,65	10%

- A **Likviditási mutató I-II.** 1,41 értéket mutat a tárgy évben, az értékek romlottak az előző évhez viszonyítva, látható, hogy a likvid eszközöknek tekinthető forgó eszközeiből (1.120.517 e Ft), képes finanszírozni a rövid lejáratú kötelezettségeit (837.558 e Ft). A mutató 1 alatti értéke mutatná a fizetésképtelenséget, a társaság esetében inszolvenciáról nem beszélhetünk. A Likviditási mutató I-II. 1,5 körüli értéke optimálisnak tekinthető.

3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	0,94	4,12	438%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	3,15	19,13	607%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	2,42	15,99	661%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközők összesen}}$	1,14	6,21	545%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	0,73	3,44	471%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	$\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Saját tőke + Hátrasorolt + Hosszú lej.köt.}}$	1,81	12,47	689%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (EFt)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	142,16	774,61	545%
1 főre jutó adózott eredmény (EFt)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	92,39	646,02	699%
Bérráányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Béreköltség}}$	6,46	34,05	527%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	4,47	23,43	524%

- Az **Árbevétel arányos üzemi eredmény** 4,12%-os értéke azt mutatja, hogy minden 100,- forint árbevétel 4,12 forint üzemi eredményt termel.
- A **Tőkearányos üzemi eredmény** 19,13%-os értéke mutatja, hogy a társaság a tárgyévben az üzemi eredmény szintjén is nyereséges volt. Pozitív elmozdulás látható, ha a tavalyi év 3,15%-os értékével összehasonlítjuk.
- A **ROE** 15,99%-os értéke azt mutatja, hogy az 662,708 millió forint összegű saját tőkéből a társaság pozitív eredményt ért el, és a tavalyi évhez képest nőtt a saját tőke értéke. A ROE érték külső befektető számára is vonzó lehetőséget jelenthetne, hiszen a ROE ezen értéke piaci átlag hozam feletti értéket jelent.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

II/A. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. A Társaság mérlegének elemzése – Eszközök

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	381 676	32%	527 171	31%	145 495	38%
Immateriális javak	19 313	2%	23 683	1%	4 370	23%
Tárgyi eszközök	359 044	30%	501 339	29%	142 295	40%
Befektetett pénzügyi eszk.	3 319	0%	2 149	0%	-1 170	-35%
Forgóeszközök	798 831	67%	1 176 176	69%	377 345	47%
Készletek	116	0%	23 369	1%	23 253	20046%
Követelések	773 429	65%	1 120 517	66%	347 088	45%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	25 286	2%	32 290	2%	7 004	28%
Aktív időbeli elhatárolás	7 043	1%	3 498	0%	-3 545	-50%
Eszközök összesen	1 187 550	100%	1 706 845	100%	519 295	44%
Saját tőke	556 761	47%	662 708	39%	105 947	19%
Jegyzett tőke	200 000	17%	200 000	12%	0	0%
Tőke tartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	343 272	29%	356 761	21%	13 489	4%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Mérleg szerinti eredmény	13 489	1%	105 947	6%	92 458	685%
Céltartalékok	0	-	0	-	0	-
Kötelezettségek	607 309	51%	1 024 464	60%	417 155	69%
Hátrasorolt köt.	0	-	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	186 906	16%	186 906	11%	0	0%
Rövid lejáratú köt.	420 403	35%	837 558	49%	417 155	99%
Passzív időbeli elhatárolás	23 480	2%	19 673	1%	-3 807	-16%
Források összesen	1 187 550	100%	1 706 845	100%	519 295	44%

1.1. Befektetett eszközök elemzése

Befektetett eszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Immateriális javak	19 313	5%	23 683	4%	4 370	23%
Tárgyi eszközök	359 044	94%	501 339	95%	142 295	40%
Befektetett pénzügyi eszközök	3 319	1%	2 149	0%	-1 170	-35%
Összesen:	381 676	100%	527 171	100%	145 495	38%

1.1.1. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS		Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1.	Bruttó érték nyitó állománya	0	0	9 173	19 234	0	0	0	28 406
2.	Beszerezés-felújítás (aktiválás)			2 638	6 355				8 993
8.	Selejtezés, részelejt			-793					-793
12.	Bruttó érték záró állománya	0	0	11 018	25 589	0	0	0	36 606
13.	Értékcsökkenés nyitó állománya	0	0	5 047	4 047	0	0	0	9 094
14.	Tárgyévi tervszerinti leírás			1 165	3 458				4 623
23.	Selejtezés			-793					-793
27.	Értékcsökkenés záró állománya	0	0	5 419	7 505	0	0	0	12 923
28.	Nyitó állomány nettó értéke	0	0	4 126	15 187	0	0	0	19 313
29.	Záró állomány nettó értéke	0	0	5 599	18 084	0	0	0	23 683

A szellemi termékek értéke megnőtt a 2011-ben beszerzett Terc VIP Gold költségvetés tervező program 2014. évi értéknövelő beruházásainak összegével.

A vagyoni értékű jogok növekedését a 2013-ban beszerzett RegDoc iktatóprogram fejlesztésével kapcsolatos értéknövelő beruházások jelentették.

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

1.1.2. Tárgyi eszközök

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékheylesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	377 696	0	53 930	0	233	0	0	431 859
2. Tárgyévi beszerzés (beruh., felújítás)	15 159		10 977		151 726			177 862
8. Selejtezés, részelejt	-200		-5 362					-5 562
11. Aktiválás tárgyévi beszerzésből					-26 200			-26 200
14. Bruttó érték záró állománya	392 655	0	59 544	0	125 758	0	0	577 958
15. Értécsökkenés nyitó állománya	33 118	0	39 698	0	0	0	0	72 815
16. Tárgyévi tervszerinti leírás	2 915		6 450					9 366
25. Selejtezés	-200		-5 362					-5 562
29. Értécsökkenés záró állománya	35 833	0	40 786	0	0	0	0	76 619
30. Nyitó állomány nettó értéke	344 578	0	14 232	0	233	0	0	359 044
31. Záró állomány nettó értéke	356 822	0	18 759	0	125 758	0	0	501 339

A Társaság tárgyi eszközei között tartja nyilván elkülönítve a saját és vagyonkezelt ingatlanokat, a gépjárműveket, a műszaki és egyéb berendezéseket.

A tárgyévi saját beszerzések közül a legnagyobb értékben irodai berendezések (mobiltelefonok, korszerű számítógépek) kerültek aktiválásra.

A vagyonkezelésbe vett eszközökre vonatkozóan a tárgyévi visszapótlási kötelezettség az MNV-vel szemben 564e Ft, a bázisévre vonatkozóan 969e Ft. A vagyonkezelt ingatlanokon végzett beruházást az MNV még nem fogadta el, így a visszapótlási kötelezettségnél az erre eső értécsökkenés mértékével eltérő a kimutatásunk. Az egyeztetés folyamatban.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált Écs	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	602	3 700
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	108	753	4 624
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	1 715	10 535
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	91	1 314	200
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	25	145	301
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	57	414
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykez.szerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800
Összesen:	-	219 225	564	13 225	206 000

Befejezetlen beruházások állománya:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nyitó	2 062	233
Beszerzés	27 797	160 719
Egyéb növekedés	233	0
Tárgyévi ráfordítás	0	0
Aktiválás	29 859	35 194
Terven felüli écs.	0	0
Egyéb csökkenés	0	0
Záró	233	125 758

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

A társaság még üzembe nem helyezett beruházása 3 db személygépkocsi beszerzés és a Kőszegi Zsinagóga.

2013-ban 85.000e Ft ügyvédi letétbe került a Kőszegi zsinagóga adásvételi szerződésének alapján. A tulajdonjogot 2014.02.25-én szerezte meg a Kiving Kft. Tárgyévben részleges felújítási munkálatokat hajtott rajta végre a Társaság.

Megnevezés	Összeg
Beszerzés	85 000 000
Illetékfizetés	3 400 000
Veszélyelhárítási tervek	7 600 000
Veszélyelhárítási munkálatok	24 993 276
Karbantartási ktg	550 000
Mérnöki tevékenység	450 000
Értékbecslési díj	90 000
Összesen:	122 083 276

Az Immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése leírási módonként

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Tervszerinti					Terven felüli	Visszaírt terven felüli
	Lineáris	Degresz-szív	Telj. arányos	Egyéb módon	Összesen		
Vagyoni értékű jogok	1 165				1 165		
Szellemi termékek	3 458				3 458		
További im. javak	0				0		
Immateriális javak összesen	4 623	0	0	0	4 623	0	0
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 915				2 915		
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0				0		
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 440			10	6 450		
Tenyészállatok	0				0		
Tárgyi eszközök összesen	9 355	0	0	10	9 365	0	0
Mindösszesen:	13 978	0	0	10	13 988	0	0

1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése

Befektetett pénzügyi eszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		-		-	0	-
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		-		-	0	-
Egyéb tartós részesedés		-		-	0	-
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		-		-	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	3 319	100%	2 149	100%	-1 170	-35%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		-		-	0	-
Összesen:	3 319	100%	2 149	100%	-1 170	-35%

Az egyéb tartósan adott kölcsön a dolgozóknak adott lakásépítési kölcsönökből áll.

1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele

A társaság nem rendelkezik tartós részesedéssel.

1.1.3.2. Egyéb tartósan adott kölcsön összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Dolgozói lakásépítési kölcsön	3 319	100%	2 149	100%	-1 170	-35%
Dolgozói gépkocsi vásárlási kölcsön		-		-	0	-
Vállalkozóknak adott kölcsönök		-		-	0	-
Magánszemélynek adott kölcsön		-		-	0	-
Egyéb		-		-	0	-
Összesen:	3 319	100%	2 149	100%	-1 170	-35%

1.2. Forgóeszközök elemzése

Forgóeszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	116	0%	23 369	2%	23 253	20046%
Követelések	773 429	97%	1 120 517	95%	347 088	45%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	25 286	3%	32 290	3%	7 004	28%
Összesen:	798 831	100%	1 176 176	100%	377 345	47%

1.2.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Anyagok	65	5 987	0	6 052	9211%
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0			0	-
Növendék, hízó és egyéb állatok	0			0	-
Késztermékek	0			0	-
Áruk	51	1 177 551	1 160 286	17 317	33855%
Készletre adott előleg	0			0	-
Összesen:	116	1 183 538	1 160 286	23 369	20046%

Készletek:

Az anyagok között került kimutatásra a munkaruha készlet értéke. Az áruk között betétdíjas göngyölegek szerepelnek. Az áruk között mutatjuk ki az ad hoc (építőipari) munkák közül azokat, melyek az MNV Zrt. részére a tárgyévben még nem kerültek továbbszámlázásra. Az áruk között vannak még kimutatva a hagyatéki áruk amelyek teljes összegére értékvesztés lett elszámolva.

2014-ben a Kiving Kft üzemeltetési szerződés keretében átvette az érsekcsanádi Veránka hotel és a Lovasberényi hotel működtetését. Az anyagbeszerzéseket év közben 5-ösbe rögzítettük, majd év végén, leltár alapján átkönyveltük a készletek közé. Mennyiségi és értékbeni nyilvántartás nem vezetünk.

1.2.1.1. Sajáttermelésű készletek összetevőinek bemutatása

A társaságnak nincs saját termelésű készlete.

1.2.2. Követelések elemzése

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Vevők	580 497	4 351 714	3 860 303	1 071 907	85%
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0			0	-
Követelés egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0			0	-
Váltókövetelés	0			0	-
Egyéb követelés	192 932	8 855 446	8 999 769	48 609	-75%
Összesen:	773 429	13 207 160	12 860 072	1 120 517	45%

A vevő követelések állományából a legnagyobb tételek:

- MNV ZRt. 1.040.404 eFt.

Az MNV Zrt-vel szembeni nagy összegű kintlévőség indoka, hogy az MNV Zrt. belső ügyviteli rendszerében a számlák leigazolása és kiegyenlítése a fordulónapig nem történt meg. Az MNV Zrt-vel a teljeskörű követelés-kötelezettség egyeztetés folyamatban.

Az Egyéb követelések között mutatja ki a Társaság 23.114 eFt értékben a cash-pool miatti követelés összegét. Ez azt mutatja, hogy a HSSC Kft-vel a és a Priv-Dat Kft-vel közös cash-pool számlán a Kiving Kft-nek ekkora összegű része van, mely a cash-pool számlán lévő összeg 61,39%-át teszi ki a 3 cég tekintetében.

1.2.2.1. Vevők

Vevői követelések állományának alakulása lejárat szerint

adatok ezer Ft-ban

Lejárat	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Határidőn belüli	455 727	79%	776 917	72%	321 190	70%
Határidőn túli:						
- 1-30 nap	9 740	2%	272 410	25%	262 670	2697%
- 31-60 nap	13 331	2%	3 138	0%	-10 193	-76%
- 61-90 nap	467	0%	642	0%	175	37%
- 91-180 nap	7 283	1%	2 140	0%	-5 143	-71%
- 181-360 nap	14 459	2%	2 177	0%	-12 282	-85%
- 360 napon túli	204 233	35%	222 302	21%	18 069	9%
Értékvesztés	55 004	9%	83 075	8%	28 071	51%
Értékvesztés előző évekről	69 740	12%	124 744	12%	55 004	79%
Összesen (Mérlegérték):	580 497	100%	1 071 907	100%	491 410	85%

A számviteli politika egyedi elbírálást tesz lehetővé a vevő követelések értékvesztésének elszámolására.

2014. évben a költség-haszon elvének való megfelelés érdekében több régen lejárt követelésünket írtuk le behajthatatlan követelésként, s vezettük össze a követelést az elszámolt értékvesztéssel.

Ezen felül tárgyévben 100% értékvesztés került elszámolásra 2 cégre vonatkoztatva 19.742.619 és 14.252.647 Ft értékben, 75% értékvesztés pedig 1 cég tekintetében 49.079.720 Ft értékben.

1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Munkavállalónak folyósított előleg	458	0%	4 591	9%	4 133	901%
Egyéb elszámolások munkavállalókkal	24	0%	24	0%	0	0%
Kapott előleg ÁFA	68	0%	0	-	-68	-100%
Munkáltatói kölcsön és kés.kamat köv. OTP-től	57	0%	57	0%	0	0%
Pénzforgalmi áfa átvez.	481	0%	26	0%	-455	-95%
Különféle egyéb követelések	85 000	44%	45	0%	-84 955	-100%
Rehabilitációs hozzájárulás	187	0%	0	-	-187	-100%
Adott előleg	0	-	183	0%	183	-
Tb kifizetések és nyugdíjpénztár	6 824	4%	9 153	19%	2 329	34%
Cash-pool miatti követelés	86 955	45%	23 114	48%	-63 841	-73%
Szép kártya, utazási bérlet	135	0%	0	-	-135	-100%
Erzsébet utalvány	133	0%	1 765	4%	1 632	1227%
MOL kártya feltöltés miatti követelés	1 103	1%	118	0%	-985	-89%
Innovációs járulék	0	-	1 615	3%	1 615	-
Illeték követelés	3	0%	3	0%	0	0%
Iparűzési adó	3 136	2%	2 953	6%	-183	-6%
Társasági adó	8 367	4%	4 942	10%	-3 425	-41%
Alapítókcal szembeni rövid lej.köt.	0	-	21	0%	21	-
Összesen (Mérlegérték):	192 932	100%	48 610	100%	-144 322	-75%

A Társaság 2011-ben a PRIV-DAT Kft. és a HSSC Kft. részvételével cash-pool szerződést kötött a Citibank Zrt-vel. Ennek értelmében minden banki nap végén a társaságok Citibanknál vezetett számlái automatikusan átvezetésre kerülnek egy közös bankszámlára, majd a következő banki nap elején az átvezetett összegek visszavezetésre kerülnek. Az átvezetési számla tulajdonosa a Hssc Kft. Ezen számla előnye, hogy a társaságok egyrészt kedvezőbb kamatokat realizálhatnak az elszámolási betétszámlájukhoz kapcsolódva, másrészt a cash-pool szerződésből eredően külső források igénybevétele nélkül is tudnak gazdálkodni.

A Társaság Mol kártyával rendelkezik, melyet előre feltölt a leendő tankolások fedezetére, majd meghatározott időnként számlákkal számol el, s azt vezetjük össze a feltöltéssel, a fennmaradó összeget pedig követelésként tartjuk nyilván

Társaságunknak nincs követelése kapcsolt vállalkozással szemben.

1.2.3. Értékpapírok

Társaságunk nem rendelkezik értékpapírokkal.

1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	-
Készlet	0	0	0	0	-
Követelés	124 744	83 075	206	207 613	166%
Követelés behajthatatlanná válás miatt	0	0	9 925	-9 925	-
Értékpapír	0	0	0	0	-
Összesen:	124 744	83 075	10 131	197 688	158%

A vevő követelésekre 83.075 eFt értékvesztés került elszámolásra a tárgyévben.

1.2.5. Pénzeszközök alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	317	1%	80	0%	-237	-75%
Bankbetétek	24 969	99%	32 210	100%	7 241	29%
Összesen:	25 286	100%	32 290	100%	7 004	28%

1.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Vendéglátás árbevétele	0	-	225	6%	225	-
Bérbeadás bevétele	0	-	4	0%	4	-
Üzemeltetési díj bevétele	6 881	98%	2 715	78%	-4 167	-61%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	6 881	98%	2 943	84%	-3 938	-57%
Karbantartási díj	0	-	95	3%	95	-
Tárhely bérleti díj 2014 1-6 hó	49	1%	0	-	-49	-100%
Biztosítási díjak	113	2%	460	13%	347	307%
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen:	162	2%	555	16%	393	243%
Halasztott ráfordítások összesen:	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	7 043	100%	3 498	100%	-3 545	-50%

Aktív időbeli elhatárolásként a lovasberényi és érsekcsanádi szálloda üzemeltetésével kapcsolatos vendéglátói pari és bérbeadási bevétel, 2014. évi Szabolcs utcai üzemeltetési bevétel, és a 2014. évi biztosítási számla 2015. évi biztosítási díjra vonatkozó tételek szerepelnek.

2. A Társaság mérlegének elemzése – Források

2.1. Saját tőke elemzése

Saját tőke összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Jegyzett tőke	200 000	36%	200 000	30%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-	0	-	0	-
Tőketartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	343 272	62%	356 761	54%	13 489	4%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Mérleg szerinti eredmény	13 489	2%	105 947	16%	92 458	685%
Összesen:	556 761	100%	662 708	100%	105 947	19%

Saját tőke állományváltozása

adatok eFt-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Összesen
<i>Nyitó egyenleg</i>	200 000	0	0	343 272	0	0	13 489	556 761
Növekedés								
Tőkeemelés								0
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Értékhelyesbítés								0
Előző évi eredmény				13 489				13 489
Tárgy évi eredmény							105 947	105 947
Előző évi korrekció								0
Növekedés összesen	0	0	0	13 489	0	0	105 947	119 436
Csökkenés								
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átvez. eredménytartalékba							13 489	13 489
Előző évi korrekció								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	13 489	13 489
<i>Záró egyenleg</i>	200 000	0	0	356 761	0	0	105 947	662 708

2.1.1. Lekötött tartalék összetevői

A Társaságnál lekötött tartalék nem volt.

2.2. Céltartalékok elemzése

Tárgyévben céltartalék képzésre és visszaférésre nem került sor.

2.4. Kötelezettségek elemzése

Kötelezettségek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	-	0	-	0	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906	31%	186 906	18%	0	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906	31%	186 906	18%	0	0%
Vevőktől kapott előlegek	322	0%	100 200	10%	99 878	31018%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	278 202	46%	495 535	48%	217 333	78%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	141 879	23%	241 823	24%	99 944	70%
Rövid lejáratú kötelezettségek	420 403	69%	837 558	82%	417 155	99%
Mindösszesen:	607 309	100%	1 024 464	100%	417 155	69%

A társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között vannak kimutatva a kincstári vagyon részét képező vagyonkezelésre átvett eszközök vagyonkezeléséből eredő kötelezettség:

- Budapest, Elnök u.1. sz. alatti ingatlan,(620301/2003/201 sz. szerződés)
- Budapest, Wesselényi u. 2. sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés),
- Budapest, Lovag u.6. sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés),
- Budapest, Kapás u. 31. sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés)
- Budapest, Bogdánffy u.10/a sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés),

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált Écs	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	602	3 700
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	108	753	4 624
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	1 715	10 535
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez ing.v.beruh: Bogdánffy 10/A	1 515	91	1 314	200
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	25	145	301
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	57	414
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykez.szerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800
Összesen:	-	219 225	564	13 225	206 000

2.4.1. Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése

adatok ezer Ft-ban

Szerződés	Előző év	Tárgyév
Budapest, Elnök u. 1.	114 000	114 000
Budapest, Wesselényi u. 2.	4 302	4 302
Budapest, Lovag u. 6.	5 376	5 376
Budapest, Kapás u. 31.	12 250	12 250
Terézvárosi ingatlanok	50 977	50 977
Összesen:	186 906	186 906

A Kiving Kft. 2014. évi hosszú lejáratú kötelezettsége 2 tételcsoportból áll:

- vagyonkezelt ingatlanokhoz kapcsolódó hosszú lejáratú kötelezettség
- alapítókkal szembeni hosszú lejáratú kötelezettség

A vagyonkezelt ingatlanok (*Elnök u., Wesselényi u., Lovag u., Kapás u. Bogdánffy u.10/a*) nyilvántartási értéke bruttó **135.928 eFt**. (Ezeknek az ingatlanoknak az elszámolt écs.-je után keletkezik a visszapótlás kötelezettség.)

A másik tétel a Terézvárosi ingatlanokhoz kapcsolódik. A Kiving Kft. 2007. június és 2011. decembere között vagyonkezelte ezeket az ingatlanokat.

Az ingatlanok vagyonkezelésbe vételekor a TERÉP Kft. **50.977 eFt** összegű vevőkövetelést adott át a Kiving Kft. számára, melyet a kezdetektől az Alapítóval szembeni hosszú lejáratú kötelezettségként tartunk nyilván. A jelzett vevőköveteléssel a vagyonkezelés MNV Zrt. részére történt visszaadását követően még nem számoltunk el. (Jelenleg is folyik az ehhez kapcsolódó tételes elszámolás az MNV Zrt-vel.) Így az elszámolásig a hosszú lejáratú kötelezettségek között van nyilvántartva.

A Kiving Kft. az első tételhez kapcsolódó vagyonkezelt ingatlanokon a korábbiakban beruházásokat hajtott végre, bruttó **83.297 eFt** értékben. A beruházásokat a Kiving Kft. saját forrásból eszközölte, annak MNV Zrt. általi megtérítése a mai napig nem történt meg.

A vagyonkezelt ingatlanokra vonatkozó táblázat nemcsak a vagyonkezelt ingatlanok nyilvántartási értékét (összesen 135.928 eFt), hanem az ezeken az ingatlanokon a Társaság által végrehajtott beruházások értékét (összesen 83.297 eFt) is tartalmazza. A két tétel együttes bruttó értéke: 219.225 eFt, nettó összértéke: 206.000 eFt.

Mivel ezek a beruházások az MNV Zrt. által még nem kerültek megtérítésre, ezért a beruházások értékei nem lettek ráaktiválva az ingatlanokra, így az azokra elszámolt értékcsökkenés nem képezi alapját a Kiving Kft. visszapótlási kötelezettségének.

2012. évig a vagyonkezelt ingatlanokra elszámolt - és a visszapótlási kötelezettséggel addig még nem kompenzált - értékcsökkenés 3.942 eFt, 2013-ban pedig 969 eFt volt, tárgyévben pedig 564 e Ft (összesen 5.475 eFt) képezi a visszapótlási kötelezettséget a Kiving Kft. számára.

Hosszú- és rövidlejáratú hitelek tárgyévi alakulása

A társaságnak nincsen rövid- illetve hosszú lejáratú hitele.

Pénzügyi lízingszerződésből eredő kötelezettség bemutatása

Társaságunk nem rendelkezik pénzügyi lízing miatti kötelezettséggel.

2.4.2. Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Rövid lejáratú kölcsönök	0			0
Rövid lejáratú hitelek	0			0
Vevőktől kapott előlegek	322	100 200	322	100 200
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	278 202	2 864 521	2 647 188	495 535
Váltótartozások	0			0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0			0
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0			0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	141 879	3 597 835	3 497 891	241 823
Összesen:	420 403	6 562 557	6 145 401	837 558

Vevőktől kapott előlegként a Kőszegi Zsinagóga vételár előlege került kimutatásra. Az adásvétel csak a következő évben történik meg az MNV Zrt-vel.

Az MNV Zrt-vel szembeni kötelezettségekből a szállítói tartozás nem nagy volument képvisel (1.216 eFt) értékben, vele szemben főként az egyéb kötelezettségek nagysága jelentős (Terépes ingatlanokkal kapcsolatos elszámolások, vagyonkezelt ingatlanok visszafizetési kötelezettsége). A teljes körű egyeztetés folyamatban van.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetétele és állományváltozása:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Különféle egyéb rövid lejáratú köt.	2 839	2%	14 516	6%	11 677	411%
Személyi jövedelemadó	7 715	5%	10 642	4%	2 927	38%
Szakképzési hozzájárulás	717	1%	971	0%	254	35%
Idegenforgalmi adó	398	0%	72	0%	-326	-82%
Cégautóadó	258	0%	262	0%	4	1%
Jövedelemelszámolás	18 579	13%	25 996	11%	7 418	40%
Fel nem vett járandóságok	188	0%	188	0%	0	0%
Nyugdíjbiztosítási alap	4 720	3%	6 423	3%	1 703	36%
Egészségbiztosítási alap	3 810	3%	5 224	2%	1 414	37%
Önkéntes nyugdíjpénztár	10	0%	24	0%	14	144%
Bírói letiltások	174	0%	435	0%	261	150%
Dolgozóktól levont szakszervezeti díj	9	0%	5	0%	-4	-48%
Kauciók	12 826	9%	12 014	5%	-812	-6%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	-	379	0%	379	-
Egészségügyi hozzájárulás	474	0%	1 009	0%	535	113%
Szociális hozzájárulás	12 040	8%	16 233	7%	4 193	35%
ÁFA	66 421	47%	129 162	53%	62 742	94%
Jóteljesítési garancia	10 310	7%	17 877	7%	7 567	73%
Alapítókkal szembeni rövid lejáratú köt.	391	0%	391	0%	0	0%
Dolgozóktól levont lakbérhátralék	0	-	0	-	0	-
Összesen (Mérlegérték):	141 879	100%	241 823	100%	99 944	70%

Különféle egyéb kötelezettségként a behajtási költségátalányként kimutatott összeg került elszámolásra.

Jóteljesítési garanciaként több céggel szemben fennálló garanciális visszatartások szerepelnek.

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség részletezése

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségünk nincs.

2.4. Passzív időbeli elhatárolások elemzése

Passzív időbeli elhatárolások összetétele és változása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befolyt, elszámolt bevételek elhatárolása	0	-	27	0%	27	-
Üzemeltetés árbevétele	0	-	10	0%	10	-
Bevétel elhatárolások összesen	0	-	37	0%	37	-
Prémiumok és járulékai	7 972	34%	7 972	41%	0	0%
Vendéglátóipari és egyéb anyagköltségek	0	-	894	5%	894	-
Közvetített szolgáltatás: építőipari tevékenység	4 290	18%	0	-	-4 290	-100%
Könyvelési, könyvvizsgálati szolgáltatások	1 233	5%	825	4%	-408	-33%
Telefon, telefax, egyéb telekommunikációs ktg.	10	0%	0	-	-10	-100%
Gázfelhasználás költségei	26	0%	0	-	-26	-100%
Oktatás és továbbképzés költségei	5	0%	0	-	-5	-100%
Szolgáltatási díjak	9 945	42%	9 945	51%	0	0%
Adók, járulékok	0	-	0	-	0	-
Költség elhatárolások összesen	23 480	100%	19 636	100%	-3 844	-16%
Halasztott bevételek összesen	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	23 480	100%	19 673	100%	-3 807	-16%

A halasztott bevétel összetevőinek alakulása

Halasztott bevételekkel nem rendelkezik a Társaság

II/B. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Az Üzemi eredmény összetevői

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 855 155	10586%	3 080 536	2430%	1 225 381	66%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	-	0	-	0	-
Egyéb bevételek	2 965	17%	1 446	1%	-1 519	-51%
Anyagjellegű ráfordítások	1 268 416	7238%	2 248 153	1773%	979 737	77%
Személyi jellegű ráfordítások	463 922	2647%	542 164	428%	78 242	17%
Értécsökkenési leírás	19 929	114%	13 988	11%	-5 941	-30%
Egyéb ráfordítás	88 329	504%	150 885	119%	62 556	71%
Üzemi eredmény	17 524	100%	126 792	100%	109 268	624%

1.1. Értékesítés nettó árbevételének elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 855 155	100%	3 080 536	100%	1 225 381	66%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	1 855 155	100%	3 080 536	100%	1 225 381	66%

Az értékesítés nettó árbevételének összetétele főbb tevékenységkénti bontásban

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás %
	Belföldi	Export	Belföldi	Export	
Építőipari tevékenység	503 187	0	1 277 228	0	254%
Üzemeltetési tevékenység	975 079	0	1 319 278	0	135%
Vendéglátás árbevétele	0	0	3 210	0	-
Fűkaszálás árbevétele	64 142	0	155 580	0	243%
Szakértői tevékenység árbevétele	100	0	5 086	0	5086%
Egyéb árbevétel	72 263	0	16 959	0	23%
Gondnoksági tevékenység bevétele	240 364	0	302 649	0	126%
Áru és anyageladás bevétele	21	0	546	0	2605%
Összesen:	1 855 155	0	3 080 536	0	166%

A társaság nem realizált árbevételt exportértékesítésből.

A 2014-ben több mint 66%-kal emelkedett a társaság nettó árbevétele.

A bővülés eltérő mértékben érintette a különböző üzletágakat.

Meghatározó mértékben nőtt a műszaki üzletág aktivitása (+ 154 %), ahol több, előre nem tervezett megbízást kellett végrehajtani (Orczy tér – egységes kormányzati ügyiratkezelő rendszer építési beruházása; Klebelsberg Kastély veszély elhárítási, állagmegőrző, tervezési feladat; Regéci vár veszélyelhárítás; Budai Vár – Püspökkert).

Emellett jelentősen emelkedett az üzemeltetés bevétele is (+ 35%), mely területen 2013-hoz képest ismételten többlet feladatokat láttunk el (Citadella sétány, Északi Járműjavító, Jancsitelep, volt KIH-es üdülők, stb).

1.2. Aktivált saját teljesítmények értékének elemzése

1.2.1. Saját termelésű készletek állományváltozása

A társaság nem rendelkezik saját termelésű készletekkel.

1.2.2. Saját előállítású eszközök aktivált értéke

1.3. Egyéb bevételek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamat, kártérítés	0	-	677	47%	677	-
Visszafizetési kötelezettség nélkül adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, igényelt (járó) támogatás a ktg-ek és ráfordítások ellentételezésére	0	-	236	16%	236	-
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	0	-	178	12%	178	-
Értékvesztések visszaírt értéke	13	0%	206	14%	193	1494%
Egyéb ki nem emelt bevételek	2 952	100%	150	10%	-2 802	-95%
Összesen:	2 965	100%	1 446	100%	-1 518	-51%

A 236 eFt támogatást a Magyar Honvédség és az önkéntes tartalékos foglalkoztató munkáltató közötti megállapodás alapján kapta a Társaság, mely keretében a Honvédség vállalja, hogy a Munkáltatót a szolgálatot teljesítő önkéntes tartalékos Munkavállaló katonai szolgálatteljesítés időtartamára a jogszabályban meghatározott összegű és feltételek szerinti kompenzációban részesíti. Munkáltató akkor jogosult a kompenzáció teljes összegre, ha vállalja, hogy a Munkavállaló önkéntes tartalékos katonai szolgálatteljesítését a Honvédség által meghatározott időpontban biztosítja, és nem kezdeményezi a behívás átütemezését.

1.4. Költségek

1.4.1. Költségek költség nemenkénti összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Anyagköltség	47 289	3%	51 236	2%	3 947	8%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	677 262	39%	1 098 698	39%	421 436	62%
Egyéb szolgáltatások értéke	7 679	0%	9 926	0%	2 247	29%
Eladott áruk beszerzési értéke	13	0%	0	-	-13	-100%
Eladott (közvetített) szolg. értéke	536 173	31%	1 088 293	39%	552 120	103%
Anyagjellegű ráfordítások	1 268 416	72%	2 248 153	80%	979 737	77%
Béreköltség	321 213	18%	373 038	13%	51 825	16%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	54 227	3%	62 151	2%	7 924	15%
Bérfajulékok	88 482	5%	106 975	4%	18 493	21%
Személyi jellegű ráfordítások	463 922	26%	542 164	19%	78 242	17%
Immateriális javak értékcsökkenés	5 177	0,3%	4 623	0,2%	-554	-11%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	14 752	0,8%	9 365	0,3%	-5 387	-37%
Értékcsökkenési leírás	19 929	1,1%	13 988	0,5%	-5 941	-30%
Mindösszesen:	1 752 267	100%	2 804 305	100%	1 052 038	60%

Tárgyévben az anyagjellegű ráfordítások 77 %-kal meghaladták a 2013. évit, azonban mindez bővülő árbevétel (+ 66 %) mellett történt. A társaság tevékenységében enyhe hatékonyságronlás figyelhető meg. Ennek oka az üzemeltetési üzletági tevékenység előző évihez képest csökkenő nyereségtartalma.

A ráfordítások között az **igénybe vett szolgáltatások** 62 %-kal nőttek. Ennek két oka van:

- a nem folyamatos teljesítésű, hanem ad-hoc jellegű megbízásokat végrehajtó műszaki terület tevékenysége során az adott munkálathoz több alvállalkozói (előleg-, rész)számla is keletkezik, kerül befogadásra. Ezen számlák összege (a KIVING Kft. rögzített hasznával együtt) a megrendelő (pl. MNV Zrt.) teljesítésigazolását követően egyösszegű számlaként kerül továbbszámlázásra a megrendelő felé.

Itt az alábbi nagyobb tételek szerepelnek: Budai vár (59,3 M Ft); Elnöki rezidencia területrendezése (53,7 M Ft); Püspökkert (39,6 M Ft); Stromfeld A. u-i kerítés helyreállítás (8,3 M Ft)

- szintén az igénybe vett szolgáltatások között szerepel részben az üzemeltetési tevékenységhez kapcsolódó, tovább nem számlázható alvállalkozói díjak összege (Hajógyári sziget: 74,2 M Ft; OPNI: 33 M Ft; Bogdánfy u. 15,3 M Ft – melyből a bontás 10,5 M Ft volt).

- ide kerül könyvelésre a társaság által igénybe vett szolgáltatások (90,8 M Ft) pl. pénzügyi szolgáltatás, valamint pl. a fűkaszálás alvállalkozói díja (143,6 M Ft).

A **közvetített szolgáltatások** a továbbszámlázott szolgáltatások (karbantartás, egyéb építőipari szolgáltatás, stb.), melyeket az MNV Zrt. megrendelése alapján végeztetünk el alvállalkozóinkkal.

- műszaki terület (Orczy tér: 235 M Ft; Kelenhegyi úti támfalépítés: 78,4 M Ft; Klebelsberg Kastély: 64,5 M Ft; Regéci vár: 62,8 M Ft; stb.)
- üzemeltetés (OPNI: 85,7 M Ft; Hajógyári sziget: 19,7 M Ft; Andrassy út 88-90: 15,7 M Ft; Szabolcs utca: 8,4 M Ft; stb.)

A **személyi jellegű ráfordítások** területén mind a 2013. évi tény, mind a 2014. évi tervadatokhoz képest túllépés jelentkezik. Ennek oka részben a gondnokolás területén az év közben felmerült, az MNV Zrt. által megrendelt többletmunkákhoz kapcsolódó létszámbővítés, részben pedig az évvégén történt volt KIH-es ingatlanok üzemeltetésbe illetve gondnokolásba történő átvételéhez kapcsolódó munkavállalói átvétel. A KIVING Kft. a 2014-es évet 149 fővel kezdte, és 208 fővel zárta. Az átlaglétszám (szemben a 2013. évi 146 fővel) 164 fő volt.

Import beszerzése a társaságnak nem volt.

1.4.2. Értékesítési költségek

Társaságunk nem tartja tételesen nyilván az értékesítés közvetlen és közvetett költségeit, összköltség típusú eredmény kimutatást készít.

1.5. Egyéb ráfordítások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hiányzó, megsemm.,áll-ból kivez.immat.,tárgyi eszk	221	0%	0	-	-221	-100%
Bírságok, kötbérek, kamatok	909	1%	763	1%	-146	-16%
Alapítványi támogatás	0	-	2	0%	2	-
Követelések értékvesztése	55 004	62%	83 075	55%	28 071	51%
Adók, járulékok	32 125	36%	46 140	31%	14 015	44%
Különféle egyéb ráfordítások	0	0%	8	0%	8	13732%
Kártérítések	0	-	2 066	1%	2 066	-
Behajtási költségátalány	0	-	14 516	10%	14 516	-
Behajthatatlan követelés leírása	0	-	4 315	3%	4 315	-
Vissza nem igényelhető, arányosított ÁFA	70	0%	0	-	-70	-100%
Összesen:	88 329	100%	150 885	100%	62 556	71%

A tervezettnél magasabb egyéb ráfordítást részben az előre nem látható nagyobb összegű értékvesztés (83,075 M Ft) képzése, részben a tevékenységbővülése miatti adó- és illetéktöbblet (46,14 M Ft) kifizetése, valamint az év első felében fellépő likviditási problémák miatti késedelmes alvállalkozói kifizetések „behajtási költségátalánya” (14,5 M Ft) okozta.

Az évek óta fennálló, a tárgyévben behajthatatlannak ítélt követelések is leírása kerültek, 4,315 M Ft összegben.

2. Pénzügyi műveletek eredményének összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	3 020	100%	431	176%	-2 589	-86%
Pénzítézettől kapott kamat	1 450	48%	366	150%	-1 084	-75%
Kamatozó betét kapott kamata	1 570	52%	65	26%	-1 506	-96%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei	3 020	100%	431	176%	-2 589	-86%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5	0%	182	74%	177	3531%
Pénzintézet részére fizetendő kamat	5	0%	182	74%	177	3531%
Egyéb fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	-	5	2%	5	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5	0%	187	76%	182	3632%
Pénzügyi műveletek eredménye	3 015	100%	244	100%	-2 771	-92%

2. Rendkívüli eredmény összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Egyéb vagyonnövekedéssel járó rendk.bev.	217	100%	0	-	-217	-100%
Rendkívüli bevételek összesen:	217	100%	0	-	-217	-100%
Rendkívüli ráfordítások összesen:	0	-	0	-	0	-
Rendkívüli eredmény	217	100%	0	-	-217	-100%

Rendkívüli eredménye nem keletkezett a Társaságnak tárgyévben.

3. Adózás

3.1. Társasági adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	20 756	127 036
Adóalap növelő tételek		
-Értécsökkenés a Sztv.szerint	19 929	7 363
-Behajthatatlan követelések kivezetése	0	4 315
-Jogerős határozatban megállapított bírság	205	175
-Adóévben elszámolt értékvesztés	55 004	83 075
Növelő tételek összesen	75 138	94 928
Adóalap csökkentő tételek		
-Értécsökkenés a Tao.szerint	23 228	11 077
Csökkentő tételek összesen	23 228	11 077
Adóalap	72 666	210 887
Számított adó	7 267	21 089
Fizetendő adó	7 267	21 089
Adózott eredmény	13 489	105 947
Jóváhagyott osztalék		
Mérleg szerinti eredmény	13 489	105 947

3.2. Egyéb adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nettó árbevétel	1 855 155	3 080 536
- anyagköltség (51)	47 289	51 236
- ELÁBÉ	13	0
- közvetített szolgáltatások	477 462	1 088 293
Adó Alap	1 330 391	1 941 007
2% iparűzési adó	26 608	38 820

4. A mérleg szerinti eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	20 756	127 036
Fizetendő adó	7 267	21 089
Adózott eredmény	13 489	105 947
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék és részesedés	0	0
Mérleg szerinti eredmény	13 489	105 947

A mérleg szerinti eredmény átvezetésre kerül eredménytartalékba.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. Személyi jellegű tájékoztatás

Kereset - és létszámadatok

Megnevezés	Előző év			Tárgy év		
	Szellemi	Fizikai	Összesen	Szellemi	Fizikai	Összesen
Átl. Statisztikai Létszám (fő)	23	123	146	29	135	164
Béreköltség (E Ft)	107 038	207 628	314 666	128 334	231 454	359 788
Személyi jellegű egyéb kifizetés (E Ft)	5 167	18 508	23 675	13 754	48 397	62 151
Bérfelrakások (E Ft)	28 933	56 124	85 057	36 400	67 139	103 539

2. Adatközlés a vezető tisztségviselőkről

A társaság vezető tisztségviselői és a felügyelő bizottság tagjai az alábbi díjazásban részesültek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Vezető tisztségviselők	9 926	88%	9 000	87%	-926	-9%
Igazgatóság	0	-	0	-	0	-
Felügyelő Bizottság	1 339	12%	1 320	13%	-19	-1%
Összesen:	11 265	100%	10 320	100%	-945	-8%

3. Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók

A társaság nem áll részesedési viszonyban vállalkozásokkal.

4. Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek

Mérlegen kívüli tételek

A társaságnak nincs nyugdíjfizetési, végkielégítési, valamint kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettsége, mely a mérlegben nem jelenik meg.

A társaság nem kötött olyan megállapodást, melynek pénzügyi hatásai, kockázatai vannak és a mérlegben nem jelennek meg.

A társaságnak nincs mérlegen kívüli függő és biztos jövőbeni kötelezettsége.

A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze.

5. Környezetvédelmi tevékenység bemutatása

A társaság környezetre veszélyes tevékenységet nem folytat.

6. Ellenőrzések

A társaságnál 2014-ben ellenőrzés nem történt.

7. Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

A mérleg fordulónapja után nem zajlott le olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság éves beszámolóját.

8. Egyéb tájékoztatás

A pénzeszközök között szerepel a 10.000.000 Ft-os Citi Bankos bankgaranciaért adott óvadék, melynek lejáratát 2017.06.15. és egy 9.941.536 Ft-os Evo Bankos bankgarancia óvadéka, 2017.07.30. lejáratával.

A tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a Even Balance Kft 1.500.000.-Ft +ÁFA szolgáltatást nyújtott, melyből 825.000-Ft időbeli elhatárolásba került.

A könyvvizsgálatért felelős cég megnevezésére: Even Balance Kft

A társaság könyvvizsgálója: Helyes-Pongó Ágnes

A társaságnak nincs külföldi telephelye.

Székhely: 1117 Budapest, Fehérvári út 70.

Web: <http://www.kiving.hu/>

Budapest, 2015. március 31.

képviselőre jogosult személy

IV. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-4 554	166 375
1.	Adózás előtti eredmény ±	20 756	127 036
1/a.	Befektetésekre megállapított (járó) osztalék (-)	0	0
1/b.	Befektetés év végi átértékelése ±	0	0
1/c.	(Pénz)eszköz ellenérték nélküli átadása (+)	0	0
2.	Elszámolt amortizáció (+)	19 929	13 988
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	54 991	82 869
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	-178
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	100 626	217 333
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	9 424	199 822
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	12 242	-3 807
9.	Vevőkövetelés változása ±	-123 831	-574 279
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-97 609	121 135
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	6 184	3 545
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-7 267	-21 089
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-27 797	-160 541
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-27 797	-160 719
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	0	178
15/a.	Befektetett eszközök hiánya/többlete és egyéb mozgása ±	0	0
16.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	1 170
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh.bankbet. törl., megszünt., bev. (+)	0	1 170
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-32 350	7 004
	Nyitó pénzeszköz állomány	57 636	25 286
	Záró pénzeszköz állomány	25 286	32 290



EVEN BALANCE KFT.

Könyvvizsgálat, számviteli szolgáltatás

Székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. 1. em. 105.

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai azonosító: 004136

Független könyvvizsgálói jelentés

**A KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 01-09-698455**

tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a **KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.706.845 eFt , a mérleg szerinti eredmény 105.947 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredmény kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az Éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.



EVEN BALANCE KFT.

Könyvvizsgálat, számviteli szolgáltatás

Székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10. 1. em. 105.

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai azonosító: 004136

A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelősségű Társaság** 2014. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2014. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** 2014. évi üzleti jelentése a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. március 31.

Helyes-Pongó Ágnes
ügyvezető igazgató
Even Balance Kft.
nyilvántartásba-vételi szám: 004136

Helyes-Pongó Ágnes
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 006824

140/2015. (V.19.) számú

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1117 Budapest, Fehérvári út 70., cg: 01-09-698455) [a továbbiakban: Társaság] alapítói hatáskörében eljárva az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 20. § (4) bekezdése dc) pontjában, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109 § (4) bekezdése, valamint a Társaság Alapító Okiratának 10.2.9. pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

1. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint Alapító a Társaság Felügyelő Bizottságának jelentését megismerve elfogadta a Társaság 2014. évi beszámolójáról készített üzleti jelentést.

Az Alapító a Társaság 2014. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját – amelyet a könyvvizsgáló korlátozás nélküli hitelesítő záradékkal látott el, valamint a Felügyelő Bizottság jelentésében elfogadásra javasol – 1 706 845 e Ft mérlegfőösszeggel, 662.708 e Ft saját tőke összeggel és 105 947 e Ft mérleg szerinti eredménnyel a következők szerint fogadja el:

				adatok e Ft-ban
EREDMÉNYKIMUTATÁS				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 855 155		3 080 536
II.	Aktivált saját teljesítmények	-		-
III.	Egyéb bevételek	2 965		1 446
IV.	Anyag jelleű ráfordítások	1 268 416		2 248 153
V.	Személyi jelleű ráfordítások	463 922		542 164
VI.	Értékcsökkenési leírás	19 929		13 988
VII.	Egyéb ráfordítások	88 329		150 885
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	17 524		126 792
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3 020		431
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5		187
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	3 015		244
C.	 Szokásos vállalkozási eredmény	20 539		127 036

X.	Rendkívüli bevételek	217	-
XI.	Rendkívüli ráfordítások	-	-
D.	Rendkívüli eredmény	217	-
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	20 756	127 036
XII.	Adófizetési kötelezettség	7 267	21 089
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	13 489	105 947
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	13 489	105 947
MÉRLEG			
A.	Befektetett eszközök	381 676	527 171
I.	Immateriális javak	19 313	23 683
II.	Tárgyi eszközök	359 044	501 339
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	3 319	2 149
B.	Forgó eszközök	798 831	1 176 176
I.	Készletek	116	23 369
II.	Követelések	773 429	1 120 517
III.	Értékpapírok	-	-
IV.	Pénzeszközök	25 286	32 290
C.	Aktív időbeli elhatárolások	7 043	3 498
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 187 550	1 706 845
D.	Saját tőke	556 761	662 708
I.	Jegyzett tőke	200 000	200 000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-	-
III.	Tőketartalék	-	-
IV.	Eredménytartalék	343 272	356 761
V.	Lekötött tartalék	-	-
VI.	Értéklési tartalék	-	-
VII.	Mérleg szerinti eredmény	13 489	105 947
E.	Céltartalékok	-	-
F.	Kötelezettségek	607 309	1 024 464
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	-	-
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906	186 906
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	420 403	837 558
G.	Passzív időbeli elhatárolások	23 480	19 673
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 187 550	1 706 845

Az Alapító dönt a mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba helyezéséről.

A Társaság 2014. évi átlagos statisztikai létszáma: 164 fő.

Az Alapító felhatalmazza és felkéri a KIVING Kft. ügyvezetőjét, hogy a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírt közzétételi kötelezettségnek tegyen eleget.

Budapest, 2015. május 19.

Pál Ákos Bertalan
igazgató

Gungl Beáta
igazgatóhelyettes