

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

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

1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2016. január 01. – 2016. december 31.

Kelt: Budapest, 2017.04.21.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2016. 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)	406 379		252 064
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9.sorok)	20 120		17 345
3.	Alapítás-átszervezés altívalt értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés altívalt értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	6 036		5 975
6.	Szellemi termékek	14 084		11 370
7.	Üzleti vagy cégérték	0		
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0		
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	384 598		233 707
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	353 834		184 241
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	29 001		48 574
14.	Tenyészállatok	0		
15.	Beruházások, felújítások	1 763		892
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)	1 661		1 012
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		
23.	Egyéb tartós részesedés			
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	1 661		1 012
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.sor)	1 632 126		1 752 189
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36.sorok)	67 133		121 118
31.	Anyagok	1 685		6 104
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	Növendék-, hízó és egyéb állatok			
34.	Késztermékek			
35.	Áruk	65 448		115 015
36.	Készletekre adott előlegek	0		
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)	887 721		1 418 642
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	841 061		1 218 726
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40.	Követelések jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	46 660		199 916
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52.sorok)	0		0
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	Egyéb részesedés			
50.	Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	677 272		212 429
54.	Pénztár, csekkek	959		260
55.	Bankbetétek	676 313		212 169
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57.-59.sorok)	133 181		228 537
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	132 501		227 168
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	680		1 369
59.	Halasztott ráfordítások	0		
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	2 171 686		2 232 790

Budapest, 2017.04.21.

P.H.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**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
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	1 098 369		1 120 081
62.	I. JEGYZETT TŐKE	200 000		200 000
63.	58.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TÖKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	462 708		898 369
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (68.-69.sorok)	0		
69.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	435 661		21 712
72.	E. CÉLTARTALAKOK (73.-75.sorok)	85 827		85 827
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	85 827		85 827
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92.sor)	937 341		1 002 884
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81.sorok)	0		0
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91.sorok)	186 906		75 266
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	Átváltoztatható kötvények			
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906		75 266
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.és 95.-104.sorok)	750 435		927 618
93.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények			
95.	Rövid lejáratú hitelek			
96.	Vevőktől kapott előlegek	29 064		
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	469 531		650 803
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		
101.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	251 840		276 815
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106.-108.sorok)	50 149		23 998
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	27 945		6 681
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	22 204		17 317
108.	Halasztott bevételek			
109.	Források összesen (61.+72.+76.+105.sor)	2 171 686		2 232 790

Budapest, 2017.04.21.

P.H.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**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	3 835 631		4 551 532
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	3 835 631		4 551 532
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03.+04.)	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	123 438		28 739
	III.sorból: visszaírt értékvesztés			
5.	Anyagköltség	90 144		116 206
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	704 803		1 059 153
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	15 402		15 878
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	122 083		1 565
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 586 685		2 379 636
IV.	ANYAG JELLEGŰ RAFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	2 519 117		3 572 438
10.	Béreköltség	543 202		566 435
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	90 340		93 928
12.	Bérfjárulékok	160 390		168 672
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RAFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	793 932		829 035
VI.	ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	24 662		25 066
VII.	EGYÉB RAFORDÍTÁSOK	140 826		127 797
	VII.sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	480 532		25 935
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 089		812
	16.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			0
	17.sorból: értékelési különbözet			0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	1 089		812
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	18.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0
	19.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	27		20
	20.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
21.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17		
	22.sorból: értékelési különbözet			0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RAFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	44		20
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 045		792
C.	ADÓZÁS ELOTTI EREDMÉNY (A+B)	481 577		26 727
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	45 916		5 015
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C.-X.)	435 661		21 712

Budapest, 2017.04.21.

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**

1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2016. január 01. – 2016. december 31.

Kelt: Budapest, 2017.04.21.

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	9
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.....	26
1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele	26
1.1.3.2. Egyéb tartósan adott kölcsön összetétele	26
1.2. Forgóeszközök elemzése	27
1.2.1. Készletek	27
1.2.1.1. Sajáttermelésű készletek összetevőinek bemutatása.....	28
1.2.1.2. Követelések elemzése.....	28
1.2.2.1. Vevők	29
1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele	30
1.2.3. Értékpapírok.....	31
1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása	31
1.2.5. Pénzeszközök alakulása	31
1.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	32
2. A Társaság mérlegének elemzése – Források	33
2.1. Saját tőke elemzése.....	33
2.1.1. Lekötött tartalék összetevői.....	33
2.2. Céltartalékok elemzése	34

2.3.	Kötelezettségek elemzése	35
2.3.1.	Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése	36
2.3.2.	Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése	37
2.4.	Passzív időbeli elhatárolások elemzése	39
II/B.	Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	39
1.	Az Üzemi eredmény összetevői	39
1.1.	Értékesítés nettó árbevételének elemzése	40
1.2.	Aktivált saját teljesítmények értékének elemzése	41
1.2.1.	Saját termelésű készletek állományváltozása	41
1.2.2.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	41
1.3.	Egyéb bevételek összetétele	41
1.4.	Költségek	42
1.4.1.	Költségek költség nemenkénti összetétele	42
1.4.2.	Értékesítési költségek	43
1.5.	Egyéb ráfordítások összetétele	43
2.	Pénzügyi műveletek eredményének összetétele	44
3.	Adózás	45
3.1.	Társasági adó	45
3.2.	Egyéb adó	46
4.	Az adózott eredmény levezetése	46
1.	Személyi jellegű tájékoztatás	47
2.	Adatközlés a vezető tisztségviselőkről	47
3.	Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók ..	47
4.	Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek	47
5.	Környezetvédelmi tevékenység bemutatása	48
6.	Ellenőrzések	48
7.	Mérleg fordulónapját követő események bemutatása	48
8.	Egyéb tájékoztatás	48
IV.	CASH-FLOW KIMUTATÁS	49

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:	1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.
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:	Puhr Ádám ügyvezető igazgató
A könyvvezetésért 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 szerződése alapján – a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeinek szem előtt tartásával 2 üzletágban végzi :

- üzemeltetés
- 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. 2016-ban 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: Puhr Ádám ügyvezető igazgató

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A társaság könyvvizsgálója: Moore Stephens K-E-S Audit Kft (1054 Budapest, Báthori u. 20. III/1) kamarai nyilvántartási szám 001587, természetes személyként Tóth István (1118 Budapest Radvány u. 30.) Kamarai nyilvántartási szám: 005524

Az éves beszámólót készítette:

Prókai Nanda (2120, Dunakeszi, Dr Bruszniai Árpád utca 25. 2/7, 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, valódiság, 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 a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési, valamint önköltség számítási szabályzatát.

A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályzatok

- Számviteli politika
- Számlarend
- Értékelési szabályzat
- Bizonylati szabályzat
- Befektetési szabályzat
- Leltározási szabályzat
- Selejtezési szabályzat
- Pénzkezelési szabályzat
- Követeléskezelési szabályzat
- Vagyonkezelési szabályzat

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 összeállításakor 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 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 visszaírás) 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 forintértéken.

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
- 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 lejáratí 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.

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 csőd eljárás, 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 mérlegtételei 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 garancia vállalás 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 mérlegételként 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 céltartalékot, valamint a külön kormányrendelet alapján képzett céltartalék összegét.

A devizaszámlán meglévő devizakészlettel nem fedezett, külföldi pénzürtékre szóló – beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó - beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközhöz), 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 céltartalékot 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 módosította, a beszámoló készítés időpontját 2017.03.31.-ével állapította meg. A 2016. évi számviteli szabályok változása miatt a Mérleg és Eredménykimutatás adatai teljesen összehasonlíthatóak, átsorolást igénylő tétel nem szerepelt a 2015. évi beszámolóban.

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

- A

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	51	50	131%
Kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Források összesen}}$	43	45	104%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Hosszú lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	9	3	82%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	35	42	71%
Befektetett eszközök fedezete (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	270	444	214%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	218	11	411%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	40	2	250%
Eszköz igényességi mutató	$\frac{\text{Eszközök összesen}}{\text{Saját tőke}}$	1,98	1,99	101%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	$\frac{\text{Tárgyi eszközök nettó értéke}}{\text{Tárgyi eszközök bruttó értéke}}$	0,87	0,71	82%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	$\frac{\text{Tárgyév során aktivált érték}}{\text{Tárgyi eszközök bruttó értéke}}$	0,06	0,18	100%
Eszközök forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Eszközök összesen}}$	1,77	2,04	98%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Tárgyi eszközök}}$	9,97	19,48	162%
Készletek forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Készletek}}$	57,13	37,58	66%
Saját tőke forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Saját tőke}}$	3,49	4,06	116%

Tőkeerősség 50%-os értéke azt mutatja, hogy az összes forrásból a saját tőke aránya 50%-ot jelent, vagyis a társaság finanszírozásában az idegen tőke aránya (50%). A társaság finanszírozása 1/2 arányban idegen tőkéből történik, ez előző évi évhez képest nem változott

- A **Kötelezettségek aránya** megmutatja, hogy az összes forráson belül mekkora arányt jelentenek a kötelezettségek, a társaság esetében a tárgy évben a mutató 45% értéket vesz fel. A kötelezettségek aránya az előző évi értékhez képest minimálisan változott.

- A **Saját tőke növekedésének mértéke I.** 11%-os tárgy évi értéke azt mutatja, hogy a 200 millió forintos jegyzett tőkére vetítve 11%-os adózott eredményt ért el, vagyis 1.000,- forint jegyzett tőkebefektetéssel 11,- forint adózott eredményt ért el a társaság. A tárgyévben a mutató jelentős romlást 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 (%)	$\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	118	153	129%
Adósságállomány arány (%)	$\frac{\text{Adósságállomány}}{\text{Adósságállomány} + \text{Saját tőke}}$	15	6	68%
Adósságszolgálati fedezeti mutató	$\frac{\text{Adózott eredmény} + \text{Értékcsök.}}{\text{Hosszú lei. köt esedékes törl. részlet}}$	-	-	-
Adósságállomány fedezettsége (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Adósságállomány}}$	588	1 488	166%
Átlagos vevő futamidő (nap)	$\frac{\text{Vevők}}{1 \text{ napi értékesítés nettó árbev.}}$	80,04	97,73	122%
Átlagos szállító futamidő (nap)	$\frac{\text{Szállítók}}{1 \text{ napi anyag jellegű ráf.}}$	68,03	66,49	98%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	$\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	179	187	105%

- A **Hitelfedezeti mutató** 153%-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** 187%-os értéket mutat, mely azt jelenti, hogy 1.000,- Ft szállítói tartozásra 1.870,- Ft vevő követelés jut. A társaság a vevőkkel 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.	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	2,18	1,89	154%
Likviditási mutató II.	$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	2,09	1,76	84%
Likviditási mutató III.	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,90	0,23	2250%
Likviditási mutató IV.	$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,90	0,23	2250%
EBITDA fedezet I.	$\frac{\text{Üzemi eredmény} + \text{Amortizáció}}{\text{Fizetett kamatok}}$	18 711	2 550,05	2417%
EBITDA fedezet II.	$\frac{\text{Szok.váll.ered.} + \text{Fizetett} - \text{Kapott kam.}}{\text{Fizetett kamatok}}$	-	-	2420%

- A **Likviditási mutató I-II.** 1,89 és 1,76 értéket mutat a tárgy évben. Az értékek minimálisan változtak az előző évhez viszonyítva. Látható, hogy a likvid eszközöknek tekinthető forgó eszközeiből (1.752.189 E Ft), képes finanszírozni a rövid lejáratú kötelezettségeit (927.618 E Ft). A mutató 1 alatti értéke mutatná a fizetéseképtelenséget, a társaság esetében inszolvenciáról nem beszélhetünk. A Likviditási mutató I-II. 2 körüli értéke rendkívül kedvezőnek tekinthető.

3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	12,53	0,57	5%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	43,75	2,32	5%
Sajáttőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	39,66	1,94	248%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	20,06	0,97	5%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	11,36	0,48	330%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke + Hátrasorolt + Hosszú lej.köt.}}$	33,90	1,82	5%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	2 149,90	119,85	6%
1 főre jutó adózott eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	1 944,92	97,36	5%
Bérrányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Béreköltség}}$	88,66	4,72	5%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	60,66	3,22	5%

- Az **Árbevétel arányos üzemi eredmény** 0,57%-os értéke azt mutatja, hogy minden 100,- forint árbevétel 0,57 forint üzemi eredményt termel.
- A **Tőkearányos üzemi eredmény** 2,32%-os értéke mutatja, hogy a társaság a tárgyévben az üzemi eredmény szintjén is nyereséges volt, viszont negatív elmozdulás látható, ha a tavalyi év 43,75%-os értékével összehasonlítjuk.
- A **ROE** 1,94%-os értéke azt mutatja, hogy az 1.120,081 millió forint összegű saját tőkéből a társaság pozitív eredményt ért el, és a tavalyi évhez képest minimálisan nőtt a saját tőke értéke. A ROE érték külső befektető számára is vonzó lehetőséget jelenthet, 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

Mérlegtételek	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	406 379	19%	252 064	11%	-154 315	-38%
Immateriális javak	20 120	1%	17 345	1%	-2 775	-14%
Tárgyi eszközök	384 598	18%	233 707	10%	-150 891	-39%
Befektetett pénzügyi eszk.	1 661	0%	1 012	0%	-649	-39%
Forgóeszközök	1 632 126	75%	1 752 189	78%	120 063	7%
Készletek	67 133	3%	121 118	5%	53 985	80%
Követelések	887 721	41%	1 418 642	64%	530 921	60%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	677 272	31%	212 429	10%	-464 843	-69%
Aktív időbeli elhatárolás	133 181	6%	228 537	10%	95 356	72%
Eszközök összesen	2 171 686	100%	2 232 790	100%	61 104	3%
Saját tőke	1 098 369	51%	1 120 081	50%	21 712	2%
Jegyzett tőke	200 000	9%	200 000	9%	0	0%
Tőke tartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	462 708	21%	898 369	40%	435 661	94%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Adózott eredmény	435 661	20%	21 712	1%	-413 949	-95%
Céltartalékok	85 827	4%	85 827	4%	0	0%
Kötelezettségek	937 341	43%	1 002 884	45%	65 543	7%
Hátrasorolt köt.	0	-	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	186 906	9%	75 266	3%	-111 640	-60%
Rövid lejáratú köt.	750 435	35%	927 618	42%	177 183	24%
Passzív időbeli elhatárolás	50 149	2%	23 998	1%	-26 151	-52%
Források összesen	2 171 686	100%	2 232 790	100%	61 104	3%

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	20 120	5%	17 345	7%	-2 775	-14%
Tárgyi eszközök	384 598	95%	233 707	93%	-150 891	-39%
Befektetett pénzügyi eszközök	1 661	0%	1 012	0%	-649	-39%
Összesen:	406 379	100%	252 064	100%	-154 315	-38%

1.1.1. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	Alapítás- át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégerék	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak értékke- lyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	0	0	12 327	24 000	0	0	0	36 327
2. Beszerzés-felújítás (aktíválás)			2 202	1 380				3 582
3. Térítés nélkülvétel								0
4. Leltári többlet								0
5. Térítés nélkülvétel								0
6. Társaságba vitt								0
7. Értékesítés			95					95
8. Selejtezés, részelejt								0
12. Bruttó érték záró állománya	0	0	14 624	25 380	0	0	0	40 004
13. Értékcsökkenés nyitó állománya	0	0	6 291	9 916	0	0	0	16 207
14. Tárgyévi tervszerinti leírás			2 263	4 094				6 357
15. Előző évi tervszerinti leírás								0
22. Értékesítés			95					95
23. Selejtezés			0					0
27. Értékcsökkenés záró állománya	0	0	8 649	14 010	0	0	0	22 659
28. Nyitó állomány nettó értéke	0	0	6 036	14 084	0	0	0	20 119
29. Záró állomány nettó értéke	0	0	5 975	11 370	0	0	0	17 345

A vagyoni értékű jogok 2.202 E Ft összegű növekedése a működéshez szükséges számítástechnikai eszközök szoftverjeinek beszerzését és fejlesztését (859 E Ft), illetve az Orfű aquapark szolgáltatáshoz szükséges ún. Hostware fürdőbeléptető ügyviteli programok beszerzését (1.343 E Ft) jelentették. Szellemi terméként az Orfű Aquapark honlapja lett beszerezve.

Értékesítés a Lovasberényi szálloda üzemeltetésének megszüntetésével a számítógépekhez kapcsolódó immateriális javak tekintetében történt.

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 értékelésének módja	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	392 654	0	75 995	0	1 763	0	0	470 412
2. Tárgyévi beszerzés (beruh., felújítás)	20 234		35 113		58 059			113 406
3. Térítés nélk.átvétel								0
4. Vagyonezelt ingatlan visszaadása	-114 000							-114 000
5. Térítés nélk.átadás vagyonezelt ingatlan visszaadás	-56 784							-56 784
6. Vagyonezelt ingatlan visszaadott elfogadott érték növelő beruházás	-24 080							-24 080
7. Értékesítés			-1 861					-1 861
8. Eladás	0							0
9. Hiány								0
10. Átsorolás készletek közé					0			0
11. Aktiválás tárgyévi beszerzésből					-58 930			-58 930
14. Bruttó érték záró állománya	218 024	0	109 247	0	892	0	0	328 163
15. Értécsökkenés nyitó állománya	38 820	0	46 994	0	0	0	0	85 815
16. Tárgyévi tervszerinti leírás	3 601		15 108					18 709
17. Előző évi tervszerinti leírás								0
18. Tárgyévi terven felüli leírás								0
19. Terven felüli écs. visszaírása								0
20. Térítés nélk.átvétel								0
21. Vagyonezelt ingatlan visszaadása	-2 360							-2 360
22. Térítés nélk.átadás vagyonezelt ingatlan visszaadás	-5 453							-5 453
23. Vagyonezelt ingatlan visszaadott elfogadott érték növelő beruházás	-825							-825
24. Értékesítés			-1 429					-1 429
25. Eladás	0							0
29. Értécsökkenés záró állománya	33 783	0	60 673	0	0	0	0	94 456
30. Nyitó állomány nettó értéke	353 834	0	29 001	0	1 763	0	0	384 598
31. Záró állomány nettó értéke	184 241	0	48 574	0	892	0	0	233 707

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

Tárgyi eszközök beszerzéséből a legnagyobb értéket a Tihany kikötő felújítás képviselte 20.234 E Ft értékben és az edző s kísérő hajó 9.290 E Ft értékben. Mindemellett Orfű üzemeltetésével kapcsolatban merültek fel eszközbeszerzések (riasztórendszer, pénztárgép), a szokásos irodai berendezések, fűkaszák, fűnyírók és egyéb eszközök beszerzése mellett.

Átadásra kerültek a Lovasberényi szálloda üzemeltetésének visszaadásával az ott fellelhető tárgyi eszközök, mindemellett okos telefonok és tabletek kerültek értékesítésre.

A vagyonezelésbe vett eszközökre vonatkozóan a tárgyévi visszapótlási kötelezettség az MNV Zrt-vel szemben 439 E Ft, a bázisúvra vonatkozóan 439 E Ft. A vagyonezelt ingatlanokon végzett beruházások közül az Elnök utcai beruházás elszámolása a mérlegkészítés időszaka alatt benyújtásra került. Az ingatlan átadása 2016. március 30-án megtörtént. Az egyeztetés, valamint az ingatlanokon történt beruházások szabályzat szerinti elszámolása, valamint a többi ingatlan esetében történő teljes körű elszámolás a mérlegkészítés időpontjában is még folyamatban van.

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált Écs	Kivezetés	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telkek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	774		3 528
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	108	968		4 408
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	2 205		10 045
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	91	1 496		19
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	27	199		248
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	76		395
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331	0
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykezszerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255	0
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800	0
Összesen:	-	219 225	566	14 356	186 226	18 643

A KIVING Kft. és az MNV Zrt. jogelődje (KVI) között létrejött, 10 évre szóló vagyonkezelési szerződés 2013. november 9-én lejárt.

A KIVING Kft. ezt megelőzően, illetve azóta is folyamatosan jelezte az MNV Zrt. számára ezt a tényt, azonban a vagyonkezelt eszközök visszaadása elhúzódott.

A vagyonkezelt ingatlanok közül a Lovag utcai ingatlan 2014. év folyamán, a Fővárosi Törvényszék 40.P.24.699/2013/11sz. végzése alapján – teljes körű pénzügyi elszámolást követően - visszaadásra került a volt tulajdonos örökösei számára.

A Bogdányfy u. 10/a sz. alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, ideiglenes használatbavételi engedéllyel rendelkező könnyűfém szerkezetes irodaépület vagyonkezelési joga a 620301/2001/0200 sz. KVI-vel 2001. szeptember 3-án kötött vagyonkezelési szerződés alapján került a KIVING Kft. vagyonkezelésébe. Tekintettel az épület ideiglenes jellegére az ingatlan nem szerepel értékkel a KIVING Kft. kimutatásaiban.

A KVI-vel 2003. november 9-én kötött, 620301/2003/201 sz. Vagyonkezelési szerződés szerint a vagyonkezelésbe adott Elnök utca 1. alatti ingatlan vagyonkezelői jogának ellenértéke – többek között – a Bogdányfy utca 10/a. sz. alatti épület elbontása volt. Az Önkormányzat által elrendelt bontás elrendelésében több mint 10 év után született határozat. Ez idő alatt az ingatlan bérlőinek kiszolgálása érdekében a KIVING Kft. parkoló-bővítő beruházást eszközölt.

A bontásra végül 2014. nyarán került sor. A bontási költség meghaladta a 105 M Ft-ot. Az ingatlan földterülete jelenleg az NSK vagyonkezelésében van. Az értéknövelő beruházás (parkoló) nem került elbontásra. A beruházással történő teljeskörű elszámolás folyamatban van.

A Wesselényi és a Kapás utcai ingatlanok elszámolása, és az MNV Zrt. számára történő visszaadása még nem történt meg, az elszámolás a Beszámoló készítése idején megkezdődött, szintén folyamatban van.

A vagyonkezelt eszközök visszaadása a vagyonkezelt eszközökön vagyonkezelés időszaka alatt végrehajtott (aktivált) beruházások jogszabály és a beruházás elszámolására vonatkozó szabályzat szerinti elszámolásának elhúzódása miatt tárgyévben sem zárult le. Emiatt a vagyonkezelt eszközök még nem kerültek kivezetésre. Az Elnök utca tekintetében a visszaadás megtörtént 2016.03.30-án, így az a tárgyi eszközök közül kivezetésre került a hosszú lejáratú kötelezettségek szemben, de a pénzügyi elszámolás még ezen ingatlannal kapcsolatosan is folyamatban van.

Az Elnök utcával kapcsolatos MNV Zrt-vel való elszámolás keretében a következő rendező tételek lettek elfogadva 2017.03.31. dátummal:

- 24.080 E Ft értéknövelő beruházás elfogadásra került, így az térítés ellenében kerül átadásra

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

- 56.784 E Ft értékű növelő beruházás nem került elfogadásra, ezen tétel térítés nélkül kerül átadásra.

Befejezetlen beruházások állománya:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nyitó	125 758	1 763
Beszerezés	26 194	58 059
Egyéb növekedés	0	0
Tárgyévi ráfordítás	0	0
Aktiválás	28 106	58 930
Terven felüli écs.		
Egyéb csökkenés	122083	
Záró	1 763	892

A társaság még üzembe nem helyezett beruházásai használatba még nem vett táblagépek és okos telefonok.

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	2 263				2 263		
Szellemi termékek	4 094				4 094		
További im. javak	0				0		
Immateriális javak összesen	6 357	0	0	0	6 357	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 601				3 601		
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0				0		
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	15 108				15 108		
Tenyészállatok	0				0		
Tárgyi eszközök összesen	18 709	0	0	0	18 709	0	0
Mindösszesen:	25 066	0	0	0	25 066	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	1 661	100%	1 012	100%	-649	-39%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		-		-	0	-
Összesen:	1 661	100%	1 012	100%	-649	-39%

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	1 661	100%	1 012	100%	-649	-39%
Dolgozói gépkocsi vásárlási kölcsön		-		-	0	-
Vállalkozóknak adott kölcsönök		-		-	0	-
Magánszemélynek adott kölcsön		-		-	0	-
Egyéb		-		-	0	-
Összesen:	1 661	100%	1 012	100%	-649	-39%

1.2. Forgóeszközök elemzése

Forgóeszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	67 133	4%	121 118	7%	53 985	80%
Követelések	887 721	54%	1 418 642	81%	530 921	60%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	677 272	41%	212 429	12%	-464 843	-69%
Összesen:	1 632 126	100%	1 752 189	100%	120 063	7%

1.2.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Anyagok	1 685	5 052	633	6 104	262%
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0			0	-
Növendék, hízó és egyéb állatok	0			0	-
Késztermékek	0			0	-
Áruk	65 448	2 494 412	2 444 846	115 014	76%
Készletre adott előleg	0			0	-
Összesen:	67 133	2 499 464	2 445 479	121 118	80%

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. 2014-ben a Kiving Kft üzemeltetési szerződés keretében átvette az érsekcsanádi Hotel Veránka, a Hotel Lovasberényi, a tihanyi Honthy Villa üzemeltetését és működtetését. A Tihany Yacht Club üzemeltetése és működtetése 2015-ben került az üzemeltetési üzletághoz. Az anyagbeszerzéseket év közben 5-ösbe rögzítettük, majd év végén, leltár alapján átkönyveltük a készletek közé. Mennyiségi és értékbeni nyilvántartás nem vezetünk.

A vendéglátásból és szállodai szolgáltatásból a KIVING Kft-nél keletkezett árbevétel elszámolás, és az MNV Zrt. részére történő átadása kérdésében jelenleg egyeztetés zajlik az MNV Zrt. és Kiving Kft. között. A bevételek átadása miatti jövőbeni kötelezettségre a KIVING Kft. céltartalékot képzett 2015-ben, ennek feloldása elszámolás hiányában 2016-ban nem történt meg (lásd 2.2. pont).

1.2.1.1. Sajáttermelésű készletek összetevőinek bemutatása

A társaságnak nincs saját termelésű készlete.

1.2.2. Követelések elemzése

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Vevők	841 061	7 040 890	6 663 225	1 218 726	45%
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0			0	-
Követelés egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0			0	-
Váltókövetelés	0			0	-
Egyéb követelés	46 660	24 440 328	24 287 072	199 916	328%
Összesen:	887 721	31 481 218	30 950 297	1 418 642	60%

A vevő követelések állományából a legnagyobb tételek:

- MNV ZRt. 1.167.765 E Ft.

Az MNV Zrt-vel szembeni nagy összegű kintlévőség egy részének indoka az MNV Zrt. belső ügyviteli rendszere, amely tulajdonképpen kétszeri igazolást jelent (egyszer a KIVING Kft. általi számlázást megelőzően teljesítésigazolás történik, majd a számla beérkezését követően a számla leigazolása). Ennek időigényessége miatt fordulhat elő, hogy a vevő nem tudja tartani a fizetési határidőt.

A nagymértékű év végi követelések egy része a számlázások KIVING Kft. általi megkésetttségének a rovására is írható. Ezek közül a legnagyobb tétel a 2016. 10-11-12. havi, mindösszesen 157,1 M Ft üzemeltetési díj, illetve ugyan ezen időszak fűkaszalás bevételeinek összesen 65,5 M késői teljesítés igazoltatását követő későn történő leszámlázása.

Az Egyéb követelések között mutatja ki a Társaság a különböző adó-, és társadalombiztosítási, stb. követeléseken túlmenően 71.311 E Ft 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 38%-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	700 035	83%	1 114 754	91%	414 719	59%
Határidőn túli:						
- 1-30 nap	16 127	2%	52 802	4%	36 675	227%
- 31-60 nap	3 039	0%	1 903	0%	-1 136	-37%
- 61-90 nap	5 755	1%	5 811	0%	56	1%
- 91-180 nap	86 184	10%	7 331	1%	-78 853	-91%
- 181-360 nap	12 938	2%	19 497	2%	6 559	51%
- 360 napon túli	107 375	13%	107 020	9%	-355	0%
Értékvesztés	0	-	0	-	0	-
Értékvesztés előző évekről	90 392	11%	90 392	7%	0	0%
Összesen (Mérlegérték):	841 061	100%	1 218 726	100%	377 665	45%

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

2016. évben értékvesztés elszámolás nem történt.

1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Munkavállalókkal szembeni követelések	8 281	18%	8 294	4%	12	0%
Egyéb elszámolások munkavállalókkal	24	0%	24	0%	0	0%
Szállítói követelések	8 978	19%	0	-	-8 978	-100%
Munkáltatói kölcsön és kés.kamat köv. OTP-től	56	0%	56	0%	0	0%
Pénzforgalmi áfa átvez.	146	0%	125	0%	-21	-14%
Különféle egyéb követelések	267	1%	267	0%	0	0%
POS terminál átvezetés	450	1%	739	0%	289	64%
Adott előleg	0	-	12 700	6%	12 700	-
Tb kifizetések és nyugdíjpénztár	11 651	25%	2 701	1%	-8 950	-77%
Cash-pool miatti követelés	1 332	3%	71 311	36%	69 979	5254%
Szép kártya, utazási bérlet	27	0%	127	0%	100	370%
Erzsébet utalvány	2 117	5%	150	0%	-1 967	-93%
MOL kártya feltöltés miatti követelés	439	1%	0	-	-439	-100%
Innovációs járulék	0	-	16	0%	16	-
Illeték követelés	4	0%	4	0%	0	0%
Iparüzési adó	4 654	10%	11 456	6%	6 802	146%
Társasági adó	8 213	18%	46 643	23%	38 430	468%
Váltópénz	0	-	228	0%	228	-
MNV által el nem fogadott követelés áfa	0	-	34 986	18%	34 986	-
Rövid lejáratú kölcsön	0	-	10 000	5%	10 000	-
Alapítókkal szembeni rövid lej.köt.	21	0%	91	0%	70	332%
Összesen (Mérlegérték):	46 660	100%	199 916	100%	153 256	328%

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.

Az MNV Zrt vevői követeléseivel közül kiveztük a mérlegkészítés után el nem fogadott követeléseket (164.565 E Ft), így azok áfáját 2016-ban egyéb követelésként mutattuk ki. Az Orfű aquapark veszélyelhárítási munkák (bruttó 164.129 E Ft) 2017-ben elfogadásra fognak kerülni, teljesítésük 2016-ban meg is történt, így azt a bevételek között aktív időbeli elhatárolásként szerepeltettük.

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	90 392	0	0	90 392	100%
Értékpapír	0	0	0	0	-
Összesen:	90 392	0	0	90 392	100%

1.2.5. Pénzeszközök alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	959	0%	260	0%	-699	-73%
Bankbetétek	676 313	100%	212 169	100%	-464 144	-69%
Összesen:	677 272	100%	212 429	100%	-464 843	-69%

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	%
Elnök u. megtérítendő értéknövelő beruházás	0	-	17 602	8%	17 602	-
Fűkaszálás bevétele	0	-	17 000	7%	17 000	-
Üzemeltetési díj bevétele	132 501	99%	192 566	84%	60 065	45%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	132 501	99%	227 168	99%	94 667	71%
Karbantartási díj	66	0%	610	0%	544	824%
Előfizetések	228	0%	186	0%	-42	-18%
Bérleti díj	0	-	18	0%	18	-
Áramdíj	0	-	1	0%	1	-
Telekommunikációs ktg	0	-	1	0%	1	-
Biztosítási díjak	386	0%	553	0%	167	43%
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen:	680	1%	1 369	1%	689	101%
Halasztott ráfordítások összesen:	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	133 181	100%	228 537	100%	95 356	72%

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként 2016. évi üzemeltetési díjak (Hajógyári sziget, M3 Irodaház, Békéscsaba AB Expo stb.), gondnoklási díj (BAZ megye), Pozsonyi úti tűzvédelmi kapcsoló javítás került elszámolásra a fűkaszálás 17 M Ft értékű szolgáltatása mellett. Az Elnök utca értéknövelő beruházásával kapcsolatos elszámolási szerződés alapján elhatárolt a társaság 17.602 E Ft összeget, melyet az elfogadott beruházásokkal kapcsolatban az MNV Zrt vállalt, hogy a Társaságnak megtérít.

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	18%	200 000	18%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-	0	-	0	-
Tőketartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	462 708	42%	898 369	80%	435 661	94%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Adózott eredmény	435 661	40%	21 712	2%	-413 949	-95%
Összesen:	1 098 369	100%	1 120 081	100%	21 712	2%

Saját tőke állományváltozása

adatok eFt-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
<i>Nyitó egyenleg</i>	200 000	0	0	462 708	0	0	435 661	1 098 369
Növekedés								
Tőkeemelés								0
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Értékhelyesbítés								0
Előző évi eredmény				435 661				435 661
Tárgy évi eredmény							21 712	21 712
Előző évi korrekció								0
Növekedés összesen	0	0	0	435 661	0	0	21 712	457 373
Csökkenés								
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átvez. eredménytartalékba							435 661	435 661
Előző évi korrekció								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	435 661	435 661
<i>Záró egyenleg</i>	200 000	0	0	898 369	0	0	21 712	1 120 081

2.1.1. Lekötött tartalék összetevői

A Társaságnál lekötött tartalék nem volt.

2.2. Céltartalékok elemzése

adatok ezer Ft-ban					
Mérlegtételek	Nyitó állomány	Céltartalék képzés	Céltartalék felhasználás	Egyéb jogcímen változás	Záró állomány
Céltartalék a várható kötelezettségekre:	85 827				85 827
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0				0
Egyéb céltartalék	0				0
Összesen:	85 827	0	0	0	85 827

A KIVING Kft. 2015-ben 4 volt KIH-es üdülőt üzemeltetett az SzT-39572 sz. üzemeltetési keretszerződés alapján. Az üzemeltetés mellett a társaság az üdülők működtetését is végezte. Mivel a szerződés nem rendelkezett a vendéglátásból és szállodai szolgáltatásból keletkezett bevétel sorsáról, ezért a cég a saját nevében végzett tevékenység bevételét saját bevételként számolta el.

Az MNV Zrt. az ingatlanok üzemeltetési díjaiban azonban a működtetés egyes költségeit is megfinanszírozta (ital-, és élelmiszer beszerzés, a személyzet személyi jellegű ráfordításai), ezért a mérlegkészítés időpontjában zajló egyeztetések szerint igényt tart a bevételeknek a KIVING Kft. által megfizetett költségekkel csökkentett különbözetére.

Az érsekcsanádi Hotel Veránka, a Tihanyi Yacht Club és a Hotel Lovasberény vendéglátásból és szállodai szolgáltatásból 2015-ben keletkezett nettó árbevétele meghaladja a 85 M Ft-ot. A folyamatban lévő elszámolásra való tekintettel, az óvatosság elve alapján a KIVING Kft. 85 M Ft céltartalékot képez a jövőbeni várható kötelezettségre.

2015. évben a KIVING Kft. a volt munkatársának felmondással szüntette meg a munkaviszonyát, aki felperesként keresetet terjesztett elő a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon a munkáltatói felmondás jogellenességének megállapítására. A kereseti követelés összege 827 E Ft.

A Kiving Kft. egyezséget ajánlott a felperesnek 410 E Ft megfizetésével, melyet a felperes egyelőre megfontolás tárgyává tett. Tekintettel arra, hogy az Beszámoló készítésének időpontjában a jelzett ok miatt a per szünetel, a társaság a felperesi követelés teljes összegére céltartalékot képez.

A 2015. évben képzett céltartalékok 2016. évben nem kerültek feloldásra az elszámolások hiánya miatt.

2.3. 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	20%	75 266	8%	-111 640	-60%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906	20%	75 266	8%	-111 640	-60%
Vevőktől kapott előlegek	29 064	3%	0	-	-29 064	-100%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	469 531	50%	650 803	65%	181 272	39%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	251 840	27%	276 815	28%	24 975	10%
Rövid lejáratú kötelezettségek	750 435	80%	927 618	92%	177 183	24%
Mindösszesen:	937 341	100%	1 002 884	100%	65 543	7%

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

Budapest, Wesselényi u. 2. sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés), 4.302 E Ft

Budapest, Lovag u.6. sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés), 5.376 E Ft

Budapest, Kapás u. 31. sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés) 12.250 E Ft

Budapest, Bogdánffy u.10/a sz. alatti ingatlan (620301/2003/201 sz. szerződés), (az ingatlan – tekintettel ideiglenes jellegére – nem szerepel értéken.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált Écs	Kivezetés	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telkek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	774		3 528
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	108	968		4 408
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	2 205		10 045
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	91	1 496		19
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	27	199		248
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	76		395
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331	0
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykez.szerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255	0
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800	0
Összesen:	-	219 225	566	14 356	186 226	18 643

2016. évben az Elnök utcai ingatlan visszaadásra került az MNV Zrt-nek. A vagyonkezelt ingatlanok elszámolási szerződéseik megkötésére kerültek. Az ehhez kapcsolódó pénzügyi elszámolás folyamatban van.

2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése

adatok ezer Ft-ban

Szerződés	Előző év	Tárgyév
Budapest, Elnök u. 1.	114 000	2 360
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	75 266

A Kiving Kft. 2015. 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 E Ft**. (Ezeknek az ingatlanoknak az elszámolt écs.-je után keletkezik a visszapótlás kötelezettség.) 2016.03.30-án az Elnök utcai ingatlan visszaadásra került a MNV Zrt-nek, így a nyilvántartási bruttó érték **24.288 E Ft**-ra csökkent év közben.

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 E Ft** 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 E Ft** értékben. A beruházásokat a Kiving Kft. saját forrásból eszközölte, annak MNV Zrt. általi megtérítése a mai napig nem történt meg.

Az Elnök utcával kapcsolatos MNV Zrt-vel való elszámolás keretében a következő rendező tételek lettek elfogadva:

- 24.080 E Ft értéknövelő beruházás elfogadásra került, így az térítés ellenében kerül átadásra
- 56.784 E Ft értéknövelő beruházás nem került elfogadásra, ezen tétel térítés nélkül kerül átadásra.

2012. évig a vagyonkezelt ingatlanokra elszámolt - és a visszapótlási kötelezettséggel addig még nem kompenzált - értékcsökkenés 3.942 E Ft, 2013-ban pedig 969 E Ft volt, 2014-ben 564 E Ft, 2015-ben pedig 439 E Ft (összesen 5.914 E Ft) képezi a visszapótlási kötelezettséget a Kiving Kft. számára. 2016-ban 439 E Ft a visszapótlási kötelezettség összege, így az összértéke 6.353 E Ft-ra nőtt.

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.

2.3.2. 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	29 064	515	29 579	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	469 531	4 646 620	4 465 348	650 803
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	251 840	6 554 198	6 529 223	276 815
Összesen:	750 435	11 201 333	11 024 150	927 618

A szállítói kötelezettségekből 82.062 E Ft az MNV Zrt-vel szembeni kötelezettség.

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.	2 279	1%	0	-	-2 279	-100%
Személyi jövedelemadó	11 496	5%	11 123	4%	-373	-3%
Szakképzési hozzájárulás	1 051	0%	1 042	0%	-9	-1%
Idegenforgalmi adó	111	0%	305	0%	194	175%
Cégautóadó	269	0%	548	0%	279	104%
Jövedelemelszámolás	29 290	12%	28 953	10%	-337	-1%
Fel nem vett járandóságok	188	0%	188	0%	0	0%
Nyugdíjbiztosítási alap	6 936	3%	6 870	2%	-66	-1%
Egészségbiztosítási alap	5 624	2%	5 563	2%	-61	-1%
Önkéntes nyugdíjpénztár	4	0%	14	0%	10	252%
Bírói letiltások	946	0%	705	0%	-241	-25%
Dolgozóktól levont szakszervezeti díj	51	0%	0	-	-51	-100%
Kauciók	12 014	5%	12 064	4%	50	0%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 185	0%	1 687	1%	502	42%
Egészségügyi hozzájárulás	1 328	1%	1 981	1%	653	49%
Szociális hozzájárulás	17 653	7%	17 510	6%	-143	-1%
ÁFA	138 107	55%	168 431	61%	30 324	22%
Jóteljesítési garancia	22 209	9%	19 436	7%	-2 773	-12%
Alapítókkal szembeni rövid lejáratú köt.	391	0%	391	0%	0	0%
Egyszerűsített foglalkoztató	0	-	2	0%	2	-
Innovációs járulék	708	0%	0	-	-708	-100%
Összesen (Mérlegérték):	251 840	100%	276 815	100%	24 975	10%

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	1 366	3%	6 681	28%	5 315	389%
Üzemeltetés árbevétele	26 579	53%		-	-26 579	-100%
Bevétel elhatárolások összesen	27 945	56%	6 681	28%	-21 264	-76%
Prémiumok és járuléka	7 972	16%	3 395	14%	-4 577	-57%
Vendéglátóipari és egyéb anyagköltségek	0	-	2	0%	2	-
Hagyatéki szállítási szolgáltatás	2 182	4%	0	-	-2 182	-100%
Könyvelési, könyvvizsgálati szolgáltatások	1 375	3%	0	-	-1 375	-100%
Telefon, telefax, egyéb telekommunikációs ktg.	19	0%		-	-19	-100%
Gázfelhasználás költségei	58	0%		-	-58	-100%
Repi ktg	0	-	21	0%	21	-
Szolgáltatási díjak	10 598	21%	13 818	58%	3 220	30%
Közvetített szolgáltatás	0	-	81	0%	81	-
Költség elhatárolások összesen	22 204	44%	17 317	72%	-4 887	-22%
Halasztott bevételek összesen	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	50 149	100%	23 998	100%	-26 151	-52%

A prémium elhatárolás a tárgyévi prémium előírásnak megfelelő összeg.

Szolgáltatási díjként üzemeltetési költségek, bérleti díj, szakértői díj került elhatárolásra.

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	3 835 631	798%	4 551 532	17550%	715 901	19%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	-	0	-	0	-
Egyéb bevételek	123 438	26%	28 739	111%	-94 699	-77%
Anyagjellegű ráfordítások	2 519 117	524%	3 572 438	13775%	1 053 321	42%
Személyi jellegű ráfordítások	793 932	165%	829 035	3197%	35 103	4%
Értécsökkenési leírás	24 662	5%	25 066	97%	404	2%
Egyéb ráfordítás	140 826	29%	127 797	493%	-13 029	-9%
Üzemi eredmény	480 532	100%	25 935	100%	-454 597	-95%

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	3 835 631	100%	4 551 532	100%	715 901	19%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	3 835 631	100%	4 551 532	100%	715 901	19%

Az értékesítés nettó árbevételének összetétele főbb tevékenységenkénti bontásban

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás %
	Belföldi	Export	Belföldi	Export	
Építőipari tevékenység	1 303 084	0	2 136 852	0	164%
Üzemeltetési tevékenység	1 832 479	0	1 590 412	0	87%
Vendéglátás árbevétele	85 824	0	183 810	0	214%
Fűkaszás árbevétele	98 760	0	95 460	0	97%
Egyéb árbevétel	15 563	0	279	0	2%
Gondnoklási tevékenység bevétele	399 722	0	434 761	0	109%
Áru és anyageladás bevétele	100 200	0	2 161	0	2%
Összesen:	3 835 631	0	4 551 532	0	119%

A társaság nem realizált árbevételt exportértékesítésből.

A 2016-ben 19%-kal emelkedett a társaság nettó árbevétele. A bővülés eltérő mértékben érintette a különböző üzletágakat.

Az üzemeltetési tevékenység (mely magába foglalja az üdülőingatlanok működtetéséből, azaz a szállodai szolgáltatásból, vendéglátásból származó bevételeket is) 87 %-kal bővült.

A növekedésben részben a 2014. novemberében üzemeltetésbe vett szállodák (Hotel Lovasberény, Hotel Veránka – Érsekcsanád, Tihanyi Yacht Club, Tihanyi Honthy Villa) előző évhez viszonyított egész éves üzemeltetéséből fakadó díjbevétel-többlet, a feladatbővülésből (üzemeltetett ingatlanok számának növekedéséből) eredő többlet, valamint az üzemeltetett ingatlanok karbantartásából, felújításából keletkező közvetített szolgáltatás-többlet a meghatározó tényező.

A fűkaszás bevételeinek visszaesését kompenzálta a területi és helyi gondnokolás, valamint a hagyatékolási tevékenység élénkülése.

A műszaki üzletág 64%-os teljesítménynövekedését tulajdonképpen az MNV megrendelés állomány növekedése indokolja.

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	-	57	0%	57	-
Elévült behajtási költségátalány	14 516	12%	0	-	-14 516	-100%
Visszafizetési kötelezettség nélkül adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, igényelt (járó) támogatás a ktg-ek és ráfordítások ellentételezésére	0	-	343	1%	343	-
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	1 530	1%	19 925	69%	18 395	1202%
Biztosító által visszaigazolt kártérítés	0	-	232	1%	232	-
Értékvesztés kivezetése, a követelés könyv szerinti értékét meghaladán realizált összeg elszámolása	107 296	87%	0	-	-107 296	-100%
Tárgyévvel megelőző években elhatárolt prémium és járulékaik visszavezetése bevételként	0	-	7 972	28%	7 972	-
Egyéb ki nem emelt bevételek	96	0%	210	1%	114	119%
Összesen:	123 438	100%	28 739	100%	-94 699	-77%

Egyéb ki nem emelt bevételként került elszámolásra a fel nem használt Szép kártya visszautalt összege, a munkaruha kihordási idő előtti leszárolás miatt megtérítése és az egyéb, kerekítés miatti bevétel. A 2013. évre elhatárolt prémium és járulékaik (7.972 E Ft) visszavezetésre kerültek az egyéb bevételekkel szemben, annak kifizetése nem fog megtörténni.

Tárgyi eszköz értékesítésként a Lovasberényi szállodában lévő eszközök értékesítése mellett irodai eszközök értékesítése és egy Dacia Pick Up került értékesítésre.

Az Elnök utca értéknövelő beruházásaiból 17.602 E Ft + áfa értékben elszámolási szerződés keretén belül kaptunk ígéretet az MNV Zrt-ről a beruházás megtérítésére, ezen összeget aktív időbeli elhatárolással szemben szerepeltette a Társaság az egyéb bevételei között.

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	90 144	3%	116 206	3%	26 062	29%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	704 803	21%	1 059 153	24%	354 350	50%
Egyéb szolgáltatások értéke	15 402	0%	15 878	0%	476	3%
Eladott áruk beszerzési értéke	122 083	4%	1 565	0%	-120 518	-99%
Eladott (közvetített) szolg. értéke	1 586 685	48%	2 379 636	54%	792 951	50%
Anyagjellegű ráfordítások	2 519 117	75%	3 572 438	81%	1 053 321	42%
Béreköltség	543 202	16%	566 435	13%	23 233	4%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	90 340	3%	93 928	2%	3 588	4%
Bérfelrakások	160 390	5%	168 672	4%	8 282	5%
Személyi jellegű ráfordítások	793 932	24%	829 035	19%	35 103	4%
Immateriális javak értékcsökkenés	4 623	0,1%	0	-	-4 623	-100%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	9 365	0,3%	0	-	-9 365	-100%
Értécsökkenési leírás	24 662	0,7%	25 066	0,6%	404	2%
Mindösszesen:	3 337 711	100%	4 426 539	100%	1 088 828	33%

Tárgyévben az anyagjellegű ráfordítások 42 %-kal meghaladták a 2015. évit, azonban mindez bővülő árbevétel mellett történt. A társaság tevékenységében jelentős hatékonyság-javulás figyelhető meg. Ennek oka az üzemeltetési üzletági tevékenység előző évihez képest emelkedő nyereségtartalma.

A ráfordítások között az **anyagköltség** emelkedése elsősorban az üdülőingatlanok vendéglátása alapanyagának értékbeni növekedésével van összefüggésben, valamint a 2016. évben üzemeltetésben, majd bérleti konstrukció keretében üzemeltetett Orfű Aquaparknál felhasznált jelentős anyag mennyiségel.

Az **igénybe vett szolgáltatások** 50 %-kal növekedtek. Ennek két oka van:

- a megnövekedett üzemeltetési feladatok hatására emelkedett az igénybevett szolgáltatások értéke is.
- szintén az igénybe vett szolgáltatások között szerepel részben az üzemeltetési tevékenységhez kapcsolódó, tovább nem számlázható alvállalkozói díjak összege.
- ide kerül könyvelésre a társaság által igénybe vett szolgáltatások pl. pénzügyi szolgáltatás, valamint pl. a fűkaszálás alvállalkozói díja.

A 50%-kal bővült **közvetített szolgáltatások** a továbbszámlázott szolgáltatások (karbantartás, egyéb építőipari szolgáltatás, stb.), melyeket az MNV Zrt. megrendelése alapján végeztetünk el alvállalkozóinkkal. Ez mind a műszaki terület, mind az üzemeltetésnél felmerült.

Az **eladott áruk beszerzési értéke** a Lovasberényi szálloda üzemeltetésének megszűnésekor az áruk beszerzési értéke az értékesítés miatt.

A **személyi jellegű ráfordítások** területén a 4 %-os növekedés egyrészt az üdülőingatlanok egész éves üzemeltetéséből keletkezett, valamint a szokásos fluktuációból adódik.

A KIVING Kft. a 2016-ös évet 228 fővel kezdte, és 215 fővel zárta. Az átlaglétszám (szemben a 2015. évi 224 fővel) 223 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	2 686	2%	23 687	19%	21 001	782%
Bírságok, kötbérek, kamatok	711	1%	2 476	2%	1 765	248%
Alapítványi támogatás	1	0%	1	0%	0	0%
Követelések értékesítése	0	-	0	-	0	-
Adók, járulékok	51 371	36%	49 922	39%	-1 449	-3%
Különféle egyéb ráfordítások	185	0%	322	0%	137	74%
Trités nélkü átadott értéknövelő beruházás (Elnök u)	0	-	51 331	40%	51 331	-
Behajtási költségátalány	0	-	0	-	0	-
Behajthatatlan követelés leírása	0	-	0	-	0	-
Vissza nem igényelhető, arányosított ÁFA	45	0%	58	0%	13	29%
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre	85 827	61%	0	-	-85 827	-100%
Összesen:	140 826	100%	127 797	100%	-13 029	-9%

A bírságok, kötbérek kamatok tételnél 14 E Ft késedelmi kamat, 1.450 E Ft közbeszerzési határozat alapján fizetett bírság, 600 E Ft kötbérfizetési kötelezettség és 412 E Ft önellenőrzési pótlék lett kimutatva.

Különféle egyéb ráfordításként Erzsébet utalvány és Iskolakezdési utalvány selejtezése került elszámolásra az egyéb, kerekítési különbözetek mellett.

Az elnök utca értéknövelő beruházásaival kapcsolatos elszámolás alapján egyrészt állományból kivezetett nyilvántartási értéként mutatunk ki 23.255 E Ft-ot a 432 E Ft értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke mellett, és 51.331 E Ft nyilvántartási érték került kivezetésre a térítés nélkül átadott beruházási értékekre vonatkozóan.

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	1 089	104%	812	103%	-277	-25%
Pénzintézettől kapott kamat	1 089	104%	812	103%	-277	-25%
Kamatkozó betét kapott kamata	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei	1 089	104%	812	103%	-277	-25%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	27	3%	20	3%	-7	-26%
Pénzintézet részére fizetendő kamat	27	3%	20	3%	-7	-26%
Egyéb fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17	2%	0	-	-17	-100%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	44	4%	20	3%	-24	-55%
Pénzügyi műveletek eredménye	1 045	100%	792	100%	-253	-24%

3. Adózás

3.1. Társasági adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	481 577	26 727
Adóalap növelő tételek		
-Értécsökkenés a Sztv.szerint	19 929	25 066
-Sztv.szerinti TE állományból kivezetett könyv szerinti értéke	0	186 226
-Jogerős határozatban megállapított bírság	205	1 450
-Adóévben elszámolt értékvesztés	55 004	0
- Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség, ráfordítás		0
Növelő tételek összesen	75 138	212 742
Adóalap csökkentő tételek		
-Értécsökkenés a Tao.szerint	23 228	26 679
-Tao tv. szerinti TE állományból kivezetett könyv szerinti értéke	0	162 636
-Visszaírt értékvesztés	0	0
-Behajthatatlan követelésnek nem minősülő adóévben elengedett követelés	0	0
- Követelés kiegyenlítésekor elszámolt bevétel, max a nyilvánított C19 értékvesztés összege	0	0
Csökkentő tételek összesen	23 228	189 315
Számított adó	45 916	5 015
Adóellenőrzés során megállapított adó	0	0
Fizetendő adó	45 916	5 015
Adózott eredmény	435 661	21 712

3.2. Egyéb adó

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nettó árbevétel	3 835 631	4 551 532
- anyagköltség (51)	90 144	116 206
- ELÁBÉ	0	1 565
- közvetített szolgáltatások	1 586 685	2 379 636
Adó Alap	2 158 802	2 054 125
2% iparűzési adó	43 176	41 083

4. Az adózott eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	481 577	26 727
Fizetendő adó	45 916	5 015
Adózott eredmény	435 661	21 712

Az adózott eredmény átvezetésre kerül eredménytartálékba.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. Személyi jellegű tájékoztatás

Kereset - és létszámadatok

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év		
	Szellemi	Fizikai	Összesen	Szellemi	Fizikai	Összesen
Átl. Statisztikai Létszám (fő)	41	183	224	38	185	223
Béreköltség (E Ft)	178 636	334 860	513 496	177 800	365 058	542 858
Személyi jellegű egyéb kifizetés (E Ft)	11 693	63 677	75 370	11 678	59 432	71 110
Bérijáradékok (E Ft)	52 231	93 373	145 604	57 198	98 699	155 897

Az eredménykimutatásban szereplő béreköltség mindezekon kívül tartalmazza a megbízási díjakat (19.301 E Ft) és a tiszteletdíjakat, míg a személyi jellegű egyéb kifizetésekből benne van a Társaság reprezentációs költsége, az üzleti ajándékok, a dolgozóknak juttatott munkaruha hozzájárulás, szemüveg térítés összege is.

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	15 756	92%	14 580	91%	-1 176	-7%
Igazgatóság	0	-		-	0	-
Felügyelő Bizottság	1 315	8%	1 385	9%	70	5%
Összesen:	17 071	100%	15 965	100%	-1 106	-6%

3. Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók

A társaság nem áll részesedési viszonyban vállalkozásokkal.

4. Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek

Mérlegben 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 2016-ban 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 lejáratja 2017.06.15. és egy 10.340.184 Ft-os Evo Bankos bankgarancia óvadéka, 2017.07.30. lejáráttal.

A tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a Moore Stephens K-E-S Audit Kft 2.500.000.-Ft +ÁFA szolgáltatást nyújtott.

A könyvvizsgálatért felelős cég megnevezésre: Moore Stephens K-E-S Audit Kft
A társaság könyvvizsgálója: Tóth István

A társaságnak nincs külföldi telephelye.

Székhely: 1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.

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

Budapest, 2017. április 21.

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)	672 092	-481 983
1.	Adózás előtti eredmény ±	481 577	59 465
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 (+)	24 662	25 066
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	85 827	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	1 157	-1 891
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	-26 004	181 272
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-61 119	-4 089
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	30 476	-18 179
9.	Vevőkövetelés változása ±	230 846	-542 230
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-41 814	-243 949
10/a.	Átminősített tárgyi eszköz (készlet) csökkenés	122 083	0
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-129 683	68 482
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-45 916	-5 930
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-27 598	16 491
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-29 128	-58 059
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	1 530	74 550
16.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	488	649
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. (+)	488	649
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) ±	644 982	-464 843
	Nyitó pénzeszköz állomány	32 290	677 272
	Záró pénzeszköz állomány	677 272	212 429

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft. tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **2.232.790 E Ft**, az adózott eredmény **21.712 E Ft** nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás:

A véleményünk korlátozása nélkül az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

A Társaság és az MNV Zrt jogelődje (KVI) között létrejött budapesti ingatlanok (Lovag u. 6., Wesselényi u. 2., Kapás u. 31., Elnök utca 1. és Bogdánfy u. 10/a.) vagyonkezelésére vonatkozó szerződések 2013. november 9. napjával megszűntek. A kiegészítő melléklet 1.1.2 pontja szerint (23. oldal) az Elnök u. 1. szám alatti ingatlan 2016. március 30-i dátummal visszaadásra került az MNV Zrt-nek, így annak tárgyi eszközökből való kivezetése a hosszú lejáratú kötelezettségekkel szemben megtörtént. A vagyonkezelt ingatlanokkal kapcsolatos pénzügyi elszámolások rendezése az MNV Zrt-vel 2016 évben még nem történt meg.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a **KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a **KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolójában való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 21.

dr. Sugár Dezső
ügyvezető igazgató
MOORE STEPHENS K-E-S AUDIT Kft.
1054 Budapest, Báthori u. 20. 3/1.
MKVK nyilv. sz.:001587

Tóth István
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK nyilv. sz.: 005499

254/2017. (V.30.) számú

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

Az MNV Zrt. a KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság [székhely: H-1033 Budapest Hajógyár utca, Hajógyári-sziget 132. számú épület; adószám: 12685776-2-41; cg: 01-09-698455; a továbbiakban: Társaság] alapítói hatáskörében eljárva az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 20.§ (4) bekezdés d) pontjának dc) alpontja, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (2) és (4) bekezdései, valamint a Társaság Alapító Okiratának 10.2.19. pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

Az MNV Zrt. a Társaság 2016. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját – amelyet a könyvvizsgáló korlátozás nélküli hitelesítő záradékkal látott el, valamint a Felügyelő Bizottság jelentésében elfogadásra javasol – 2 232 790 E Ft mérlegfőösszeggel, 1 120 081 E Ft saját tőke összeggel és 21 712 E Ft adózott eredménnyel a következők szerint fogadja el:

EREDMÉNYKIMUTATÁS				adatok e Ft-ban
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	3 835 631		4 551 532
II.	Aktivált saját teljesítmények	-		-
III.	Egyéb bevételek	123 438		28 739
IV.	Anyag jellegű ráfordítások	2 519 117		3 572 438
V.	Személyi jellegű ráfordítások	793 932		829 035
VI.	Értécsökkenési leírás	24 662		25 066
VII.	Egyéb ráfordítások	140 826		127 797
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	480 532		25 935
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 089		812
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	44		20
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	1 045		792
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	481 577		26 727
XII.	Adófizetési kötelezettség	45 916		5 015
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	435 661		21 712

				adatok e Ft-ban
MÉRLEG				
A.	Befektetett eszközök	406 379		252 064
I.	Immateriális javak	20 120		17 345
II.	Tárgyi eszközök	384 598		233 707
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	1 661		1 012
B.	Forgó eszközök	1 632 126		1 752 189
I.	Készletek	67 133		121 118
II.	Követelések	887 721		1 418 642
III.	Értékpapírok	-		-
IV.	Pénzeszközök	677 272		212 429
C.	Aktív időbeli elhatárolások	133 181		228 537
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 171 686		2 232 790
D.	Saját tőke	1 098 369		1 120 081
I.	Jegyzett tőke	200 000		200 000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-		-
III.	Tőketartalék	-		-
IV.	Eredménytartalék	462 708		898 369
V.	Lekötött tartalék	-		-
VI.	Értéklési tartalék	-		-
VII.	Adózott eredmény	435 661		21 712
E.	Céltartalékok	85 827		85 827
F.	Kötelezettségek	937 341		1 002 884
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	-		-
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906		75 266
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	750 435		927 618
G.	Passzív időbeli elhatárolások	50 149		23 998
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 171 686		2 232 790

Az MNV Zrt. úgy határoz, hogy a Társaság 2016. évi adózott eredménye a Társaság eredménytartalékába kerül átvezetésre.

A Társaság 2016. évi átlagos statisztikai létszáma: 223 fő.

Budapest, 2017. május 30.

Dr. Csertus Mónika Katalin
igazgató

Gungl Beáta
igazgatóhelyettes