

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

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

1117 Budapest, Fehérvári út 70.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2015. január 01. – 2015. december 31.

Kelt: Budapest, 2016.05.11.

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. 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)	527 171		406 379
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9.sorok)	23 683		20 120
3.	Alapítás-átszervezés altívalt értéke			0
4.	Kísérleti fejlesztés altívalt értéke			0
5.	Vagyoni értékű jogok	5 599		6 036
6.	Szellemi termékek	18 084		14 084
7.	Üzleti vagy cégérték			0
8.	Immateriális javakra adott előlegek			0
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése			0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	501 339		384 598
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	356 822		353 834
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18 759		29 001
14.	Tenyészállatok			0
15.	Beruházások, felújítások	125 758		1 763
16.	Beruházásokra adott előlegek			0
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26.sorok)	2 149		1 661
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			0
21.	Egyéb tartós részesedés			0
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			0
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	2 149		1 661
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			0
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			0
27.	B. FORGÓESZKÖZÖK (28.+35.+43.+49.sor)	1 176 176		1 632 126
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34.sorok)	23 369		67 133
29.	Anyagok	6 052		1 685
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			0
31.	Növendék-, hízó és egyéb állatok			0
32.	Késztermékek			0
33.	Áruk	17 317		65 448
34.	Készletekre adott előlegek			0
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42.sorok)	1 120 517		887 721
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 071 907		841 061
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			0
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			0
39.	Váltókövetelések			0
40.	Egyéb követelések	48 610		46 660
41.	Követelések értékelési különbözete			0
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			0
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48.sorok)	0		0
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			0
45.	Egyéb részesedés			0
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			0
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			0
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			0
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51.sorok)	32 290		677 272
50.	Pénztár, csekkék	80		959
51.	Bankbetétek	32 210		676 313
52.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53.-55.sorok)	3 498		133 181
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 943		132 501
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	555		680
55.	Halasztott ráfordítások			0
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52.sor)	1 706 845		2 171 686

Budapest, 2016.05.11.

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
57.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67.sor)	662 708		1 098 369
58.	I. JEGYZETT TŐKE	200 000		200 000
59.	58.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			0
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0
61.	III. TÖKETARTALÉK			0
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	356 761		462 708
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			0
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66.sorok)	0		0
65.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			0
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			0
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	105 947		435 661
68.	E. CÉLTARTALAKOK (69.-71.sorok)	0		85 827
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			85 827
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			0
71.	Egyéb céltartalék			0
72.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.sor)	1 024 464		937 341
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.sorok)	0		0
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			0
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			0
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85.sorok)	186 906		186 906
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			0
79.	Átváltoztatható kötvények			0
80.	Tartozások kötvénykibocsátásból			0
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek			0
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			0
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			0
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906		186 906
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.és 89.-97.sorok)	837 558		750 435
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			0
88.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények			0
89.	Rövid lejáratú hitelek			0
90.	Vevőktől kapott előlegek	100 200		29 064
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	495 535		469 531
92.	Váltótartozások			0
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0
94.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			0
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	241 823		251 840
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			0
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			0
98.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99.-101.sorok)	19 673		50 149
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	37		27 945
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 636		22 204
101.	Halasztott bevételek			0
102.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.sor)	1 706 845		2 171 686

Budapest, 2016.05.11.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2015. december 31.

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

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés árbevétele	3 080 536		3 835 631
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele			0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	3 080 536		3 835 631
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03.+04.)	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 446		123 438
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	206		0
5.	Anyagköltség	51 236		90 144
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 098 698		704 803
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 926		15 402
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		122 083
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 088 293		1 586 685
IV.	ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	2 248 153		2 519 117
10.	Béreköltség	373 038		543 202
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	62 151		90 340
12.	Bérfelrakások	106 975		160 390
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	542 164		793 932
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	13 988		24 662
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	150 885		140 826
	VII.sorból: értékvesztés	83 075		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	126 792		480 532
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			0
	13.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			0
	14.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			0
	15.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	431		1 089
	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.)	431		1 089
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamnyeresége			0
	18.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	182		27
	19.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
20.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5		17
	21.sorból: értékelési különbözet			0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)	187		44
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	244		1 045
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	127 036		481 577
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.+XI.)	0		0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	127 036		481 577
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	21 089		45 916
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E.-XII.)	105 947		435 661
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F.+22.-23.)	105 947		435 661

Budapest, 2016.05.11.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

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

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

1117 Budapest, Fehérvári út 70.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2015. január 01. – 2015. december 31.

Kelt: Budapest, 2016.05.11.

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.....	25
1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele	26
1.1.3.2. Egyéb tartósan adott kölcsön összetétele	26
1.2. Forgóeszközök elemzése	26
1.2.1. Készletek	27
1.2.1.1. Sajáttermelésű készletek összetevőinek bemutatása.....	27
1.2.2. Követelések elemzése.....	27
1.2.2.1. Vevők	28
1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele	29
1.2.3. Értékpapírok.....	29
1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása	30
1.2.5. Pénzeszközök alakulása	30
1.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	30
2. A Társaság mérlegének elemzése – Források	31
2.1. Saját tőke elemzése	31
2.1.1. Lekötött tartalék összetevői.....	31
2.2. Céltartalékok elemzése	32
2.3. Kötelezettségek elemzése	33

2.3.1.	Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése	34
2.3.2.	Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése	35
2.4.	Passzív időbeli elhatárolások elemzése	37
II/B.	Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	37
1.	Az Üzemi eredmény összetevői	37
1.1.	Értékesítés nettó árbevételének elemzése.....	38
1.2.	Aktivált saját teljesítmények értékének elemzése	39
1.2.1.	Saját termelésű készletek állományváltozása	39
1.2.2.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke.....	39
1.3.	Egyéb bevételek összetétele	39
1.4.	Költségek	40
1.4.1.	Költségek költség nemenkénti összetétele	40
1.4.2.	Értékesítési költségek	41
1.5.	Egyéb ráfordítások összetétele	41
2.	Pénzügyi műveletek eredményének összetétele.....	42
3.	Adózás	43
3.1.	Társasági adó	43
3.2.	Egyéb adó	44
4.	A mérleg szerinti eredmény levezetése	44
1.	Személyi jellegű tájékoztatás	45
2.	Adatközlés a vezető tisztségviselőkről.....	45
3.	Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók..	45
4.	Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek.....	45
5.	Környezetvédelmi tevékenység bemutatása.....	46
6.	Ellenőrzések.....	46
7.	Mérleg fordulónapját követő események bemutatása	46
8.	Egyéb tájékoztatás	46
IV.	CASH-FLOW KIMUTATÁS	47

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/A. A társaság és a számviteli politika bemutatása

1. A társaság bemutatása

Neve:	KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve:	KIVING KFT. (a továbbiakban: „Társaság”)
Székhelye:	1117 Budapest, Fehérvári út 70.
Honlapja:	www.kiving.hu
Cégjegyzék száma:	01-09-698455
KSH jelzőszáma:	12685776 -8110-113-01
Adószáma:	12685776-2-43
Alapítás időpontja:	2001. augusztus 8.
Rövid bemutatása:	Kiválás a '96 Beruházás szervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaságból
A társaság tulajdonosa:	Magyar Állam
A tulajdonosi jogok gyakorlója:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő 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 szerződésai alapján – a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeinek szem előtt tartásával 3 üzletágban végzi :

- üzemeltetés,
- gondnokolás,
- műszaki feladatok.

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

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

A Kft. a tevékenységét, meglévő kapacitásait természetesen megpróbálta nyílt piaci körülmények között is értékesíteni. 2015-ben is. A jelenlegi stagnáló gazdasági környezetben is tervezzük az üzletági tevékenységek piaci jelenlétének fokozását.

2. A számviteli politika bemutatása

2.1. Az elszámolás alapja

A beszámoló formája, a könyvvezetés rendszere és az alkalmazott szabályzatok

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

Az éves beszámoló felépítése:

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

Az éves zárás fordulónapja: december 31.

A mérlegkészítés időpontja: tárgyévet követő év március 31.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személy: Puhr Ádám ügyvezető igazgató

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A társaság könyvvizsgálója: EX ASSE Könyvvizsgáló Adó- és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zrt (1027, Budapest, Fő utca 71. II/1.) kamarai nyilvántartási szám JT 000118, természetes személyként Fiedler Gábor (1027, Budapest, Fő utca 71. II/1.) Kamarai nyilvántartási szám: 000255

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 összeállítása során 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 csődlejárás, a felszámolási eljárás, az önkormányzatok adósságrendezési eljárása során egyezségi megállapodás keretében elengedett,
- amelyre a felszámoló által adott írásbeli igazolás (nyilatkozat) szerint nincs fedezet,
- amelyre a felszámolás, az adósságrendezési eljárás befejezésekor a vagyonfelosztási javaslat szerinti értékben átvett eszköz nem nyújt fedezetet,
- amelyet eredményesen nem lehet érvényesíteni,
- amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget),
- amelynél az adós nem lelhető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltnak” nem járt eredménnyel,
- amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,
- amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

A behajthatatlanság tényét és mértékét bizonyítani kell.

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

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

Az értékvesztés visszairása

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

A visszairás összege

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

a kisebb érték lehet.

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

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

2.6. Céltartalék képzés rendszere

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

A céltartalékok 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 eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó – hiteltartozások, továbbá devizakötvény kibocsátásából származó - beruházáshoz (beruházással megvalósuló tárgyi eszközökhöz), vagyoni értékű joghoz kapcsolódó - tartozások nem realizált árfolyamveszteség halasztott ráfordításként történő kimutatása esetén az üzleti év végén az így elhatárolt halmozott összegnek a hitelfelvételtől eltelt időtartam és a hitel figyelembe vehető futamideje arányában számított hányadának megfelelő összegű céltartalék kerül kimutatásra. Amennyiben az előző üzleti év végéig ilyen címen képzett céltartalék ennél kevesebb, illetve több, a különbözettel a tárgyévben kell a 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 tételekénti 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 2016.03.31.-ével állapította meg.

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

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

1. A Társaság vagyoni helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	39	51	131%
Kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Források összesen}}$	60	43	72%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Hosszú lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	11	9	82%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	49	35	71%
Befektetett eszközök fedezete (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	126	270	214%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	$\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	53	218	411%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	$\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	16	40	250%
Eszköz igényességi mutató	$\frac{\text{Eszközök összesen}}{\text{Saját tőke}}$	2,58	1,98	77%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	$\frac{\text{Tárgyi eszközök nettó értéke}}{\text{Tárgyi eszközök bruttó értéke}}$	0,87	0,82	94%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	$\frac{\text{Tárgyév során aktivált érték}}{\text{Tárgyi eszközök bruttó értéke}}$	0,06	0,06	100%
Eszközök forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Eszközök összesen}}$	1,80	1,77	98%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Tárgyi eszközök}}$	6,14	9,97	162%
Készletek forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Készletek}}$	131,82	57,13	43%
Saját tőke forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Saját tőke}}$	4,65	3,49	75%

- A **Tőkeerősség 51%-os** értéke azt mutatja, hogy az összes forrásból a saját tőke aránya 51%-ot jelent, vagyis a társaság finanszírozásában az idegen tőke aránya (49%). A társaság finanszírozása közel 1/2 arányban idegen tőkéből történik, ez előző évi értékhez képest alacsonyabb idegen tőke arányt mutat.
- A **Kötelezettségek aránya** megmutatja, hogy az összes forráson belül mekkora arányt jelentenek a kötelezettségek, a társaság esetében a tárgy évben a mutató 43% értéket vesz fel. A kötelezettségek aránya az előző évi értékhez képest csökkent.
- A **Saját tőke növekedésének mértéke I.** 218%-os tárgy évi értéke azt mutatja, hogy a 200 millió forintos jegyzett tőkére vetítve 218%-os mérleg szerinti eredményt ért el, vagyis 1.000,- forint jegyzett tőkebefektetéssel 2180,- forint mérleg szerinti eredményt

ért el a társaság. A tárgyévben a mutató jelentős javulást mutat az előző évi adathoz képest.

2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése

Adósságállományra vonatkozó mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	$\frac{\text{Követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	134	118	88%
Adósságállomány arány (%)	$\frac{\text{Adósságállomány}}{\text{Adósságállomány} + \text{Saját tőke}}$	22	15	68%
Adósságszolgálati fedezeti mutató	$\frac{\text{Adózott eredmény} + \text{Értékcsökk.}}{\text{Hosszú lei. köt esedékes törll. részlet}}$	-	-	-
Adósságállomány fedezettsége (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Adósságállomány}}$	355	588	166%
Átlagos vevő futamidő (nap)	$\frac{\text{Vevők}}{1 \text{ napi értékesítés nettó árbev.}}$	127,01	80,04	63%
Átlagos szállító futamidő (nap)	$\frac{\text{Szállítók}}{1 \text{ napi anyag jellegű ráf.}}$	80,45	68,03	85%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	$\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	216	179	83%

- A **Hitelfedezeti mutató** 118%-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** 179%-os értéket mutat, mely azt jelenti, hogy 1.000,- Ft szállítói tartozásra 1.790,- 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.	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,41	2,17	154%
Likviditási mutató II.	$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	1,38	2,09	152%
Likviditási mutató III.	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{Értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,04	0,90	2250%
Likviditási mutató IV.	$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,04	0,90	2250%
EBITDA fedezet I.	$\frac{\text{Üzemi eredmény} + \text{Amortizáció}}{\text{Fizetett kamatok}}$	774	18 710,89	2417%
EBITDA fedezet II.	$\frac{\text{Szok.váll.ered.} + \text{Fizetett} - \text{Kapott kam.}}{\text{Fizetett kamatok}}$	773	18 710,26	2420%

- A **Likviditási mutató I-II.** 2,17 és 2,09 értéket mutat a tárgy évben. Az értékek közel 50 %-kal javultak az előző évhez viszonyítva. Látható, hogy a likvid eszközöknek tekinthető forgó eszközeiből (1.632.126 E Ft), képes finanszírozni a rövid lejáratú kötelezettségeit (750.435 E Ft). A mutató 1 alatti értéke mutatná a fizetési képtelenséget, 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 (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	4,12	12,53	304%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	19,13	43,75	229%
Sajáttőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	15,99	39,66	248%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	6,21	20,06	323%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	3,44	11,36	330%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	$\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Saját tőke + Hátrasorolt + Hosszú lej. köt.}}$	12,47	33,90	272%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	774,61	2 149,90	278%
1 főre jutó adózott eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	646,02	1 944,92	301%
Bérearányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Béreköltség}}$	34,05	88,66	260%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	23,43	60,66	259%

- Az **Árbevétel arányos üzemi eredmény** 12,53%-os értéke azt mutatja, hogy minden 100,- forint árbevétel 12,53 forint üzemi eredményt termel.
- A **Tőkearányos üzemi eredmény** 43,75%-os értéke mutatja, hogy a társaság a tárgyévben az üzemi eredmény szintjén is nyereséges volt. Pozitív elmozdulás látható, ha a tavalyi év 19,13%-os értékével összehasonlítjuk.
- A **ROE** 39,66%-os értéke azt mutatja, hogy az 1.098,369 millió forint összegű saját tőkéből a társaság pozitív eredményt ért el, és a tavalyi évhez képest nőtt a saját tőke értéke. A ROE érték külső befektető számára is vonzó lehetőséget jelenthetne, hiszen a ROE ezen értéke piaci átlag hozam feletti értéket jelent.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

II/A. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. A Társaság mérlegének elemzése – Eszközök

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	527 171	31%	406 379	19%	-120 792	-23%
Immateriális javak	23 683	1%	20 120	1%	-3 563	-15%
Tárgyi eszközök	501 339	29%	384 598	18%	-116 741	-23%
Befektetett pénzügyi eszk.	2 149	0%	1 661	0%	-488	-23%
Forgóeszközök	1 176 176	69%	1 632 126	75%	455 950	39%
Készletek	23 369	1%	67 133	3%	43 764	187%
Követelések	1 120 517	66%	887 721	41%	-232 796	-21%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	32 290	2%	677 272	31%	644 982	1997%
Aktív időbeli elhatárolás	3 498	0%	133 181	6%	129 683	3707%
Eszközök összesen	1 706 845	100%	2 171 686	100%	464 841	27%
Saját tőke	662 708	39%	1 098 369	51%	435 661	66%
Jegyzett tőke	200 000	12%	200 000	9%	0	0%
Tőke tartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	356 761	21%	462 708	21%	105 947	30%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Mérleg szerinti eredmény	105 947	6%	435 661	20%	329 714	311%
Céltartalékok	0	-	85 827	4%	85 827	-
Kötelezettségek	1 024 464	60%	937 341	43%	-87 123	-9%
Hátrasorolt köt.	0	-	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	186 906	11%	186 906	9%	0	0%
Rövid lejáratú köt.	837 558	49%	750 435	35%	-87 123	-10%
Passzív időbeli elhatárolás	19 673	1%	50 149	2%	30 476	155%
Források összesen	1 706 845	100%	2 171 686	100%	464 841	27%

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	23 683	4%	20 120	5%	-3 563	-15%
Tárgyi eszközök	501 339	95%	384 598	95%	-116 741	-23%
Befektetett pénzügyi eszközök	2 149	0%	1 661	0%	-488	-23%
Összesen:	527 171	100%	406 379	100%	-120 792	-23%

1.1.1. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS		Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1.	Bruttó érték nyitó állománya	0	0	9 393	24 000	0	0	0	33 393
2.	Beszermzés-felújítás (aktiválás)			2 934	0				2 934
8.	Selejtezés, részszelejt			0					0
12.	Bruttó érték záró állománya	0	0	12 327	24 000	0	0	0	36 327
13.	Értékcsökkenés nyitó állománya	0	0	3 794	5 916	0	0	0	9 710
14.	Tárgyévi tervszerinti leírás			2 497	4 000				6 497
23.	Selejtezés			0					0
27.	Értékcsökkenés záró állománya	0	0	6 291	9 916	0	0	0	16 207
28.	Nyitó állomány nettó értéke	0	0	5 599	18 084	0	0	0	23 683
29.	Záró állomány nettó értéke	0	0	6 036	14 084	0	0	0	20 120

A vagyoni értékű jogok 2.934 e Ft összegű növekedése részben a 2013-ban beszerzett RegDoc iktatóprogram fejlesztésével kapcsolatos értéknövelő beruházásokat (1.044 e Ft), részben a működéshez szükséges számítástechnikai eszközök szoftverjeinek (1.109 e Ft), illetve a szállodai szolgáltatáshoz szükséges ún. Hostware ügyviteli programok beszerzését (780 e Ft) jelentették.

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

1.1.2. Tárgyi eszközök

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékelésének módja	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	392 655	0	59 350	0	125 758	0	0	577 763
2. Tárgyévi beszerzés (beruh., felújítás)	0		28 106		26 194			54 300
8. Eladás	0		11 461					11 461
9. Hiány								0
10. Átsorolás készletek közé					122 083			122 083
11. Aktiválás tárgyévi beszerzésből					28 106			28 106
14. Bruttó érték záró állománya	392 655	0	75 995	0	1 763	0	0	470 413
15. Értécsökkenés nyitó állománya	35 833	0	40 591	0	0	0	0	76 424
16. Tárgyévi tervszerinti leírás	2 988		15 177					18 165
25. Eladás	0		8 774					8 774
29. Értécsökkenés záró állománya	38 820	0	46 994	0	0	0	0	85 815
30. Nyitó állomány nettó értéke	356 822	0	18 759	0	125 758	0	0	501 339
31. Záró állomány nettó értéke	353 834	0	29 001	0	1 763	0	0	384 598

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

A tárgyévi saját beszerzések közül a legnagyobb értékben irodai és a szállodák üzemeltetéséhez szükséges konyhai berendezések (pl. hűtők, átadó polc, stb.), használt személygépkocsik (1 db Ford Fiesta, 1 db Volkswagen Caddy és 3 Opel Astra), robogó és a gondnoki tevékenység elvégzéséhez szükséges fűkaszák, ágvágók, stb. kerültek aktiválásra. Az irodai berendezések, felszerelések (notebook, asztali számítógép, telefon, online pénztárgép, stb.)

Eladásra került 3 db használt személygépkocsi.

A vagyonkezelésbe vett eszközökre vonatkozóan a tárgyévi visszapótlási kötelezettség az MNV-vel szemben 439 E Ft, a bázisévre vonatkozóan 564 E Ft. A vagyonkezelt ingatlanokon végzett beruházások közül az Elnök utcai beruházás elszámolása a mérlegkészítés időszaka alatt benyújtásra került, azonban elszámolásának MNV Zrt. általi elfogadása a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg. 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.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált ÉCS	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	688	3 614
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	108	861	4 515
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	1 960	10 290
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	91	1 405	110
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	27	172	274
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	66	405
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykez.szerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800
Összesen:	-	219 225	566	13 791	205 434

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 – teljeskörű pénzügyi elszámolást követően - visszaadásra került a volt tulajdonos örökösei számára.

A Bogdánfy u. 10/a sz. alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, ideiglenes használatbavételi engedéllyel rendelkező könnyűfémszerkezetes 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 Bogdánfy 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.

Befejezetlen beruházások állománya:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nyitó	233	125 758
Beszerezés	160 719	26 194
Egyéb növekedés		0
Tárgyévi ráfordítás	0	0
Aktiválás	35 194	28 106
Terven felüli écs.	0	
Egyéb csökkenés	0	122 083
Záró	125 758	1 763

A társaság még üzembe nem helyezett beruházása recepciós pult és a hozzá tartozó berendezések és egy kerti talicska.

Egyéb csökkenésként a kőszegi Zsinagóga készletté minősítését szerepelteti a Társaság. A Zsinagóga 2015. év elején értékesítésre került az MNV Zrt. részére.

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	2 497				2 497		
Szellemi termékek	4 000				4 000		
További im. javak	0				0		
Immateriális javak összesen	6 497	0	0	0	6 497	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 988				2 988		
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0				0		
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	15 177				15 177		
Tenyészállatok	0				0		
Tárgyi eszközök összesen	18 165	0	0	0	18 165	0	0
Mindösszesen:	24 662	0	0	0	24 662	0	0

1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése

Befektetett pénzügyi eszközök összetétele

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

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	2 149	100%	1 661	100%	-488	-23%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		-		-	0	-
Összesen:	2 149	100%	1 661	100%	-488	-23%

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	2 149	100%	1 661	100%	-488	-23%
Dolgozói gépkocsi vásárlási kölcsön		-		-	0	-
Vállalkozóknak adott kölcsönök		-		-	0	-
Magánszemélynek adott kölcsön		-		-	0	-
Egyéb		-		-	0	-
Összesen:	2 149	100%	1 661	100%	-488	-23%

1.2. Forgóeszközök elemzése

Forgóeszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	23 369	2%	67 133	4%	43 764	187%
Követelések	1 120 517	95%	887 721	54%	-232 796	-21%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	32 290	3%	677 272	41%	644 982	1997%
Összesen:	1 176 176	100%	1 632 126	100%	455 950	39%

1.2.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Anyagok	6 052	1 223	5 590	1 685	-72%
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0			0	-
Növendék, hízó és egyéb állatok	0			0	-
Késztermékek	0			0	-
Áruk	17 317	1 649 084	1 600 953	65 448	278%
Készletre adott előleg	0			0	-
Összesen:	23 369	1 650 307	1 606 543	67 133	187%

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 (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	1 071 907	5 520 351	5 751 197	841 061	-22%
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0			0	-
Követelés egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0			0	-
Váltókövetelés	0			0	-
Egyéb követelés	48 610	13 460 211	13 462 161	46 660	-4%
Összesen:	1 120 517	18 980 562	19 213 358	887 721	-21%

A vevő követelések állományából a legnagyobb tételek:

- MNV ZRt.

811.311 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 91-180 napos lejárt határidejű követelések között szerepel a 84,6 M Ft bruttó összegű 2015. 5. havi üzemeltetési díj, melyet az MNV Zrt. a KIVING Kft-vel történő un. TERÉP-házasszámolás (lásd 2.3.1. pont) miatt tart vissza. Az elszámolás a mérlegkészítés időpontjában folyamatban van.

A nagymértékű év végi követelések egy része a számlázások KIVING Kft. általi megkésettiségeinek a rovására is írható. Ezek közül a legnagyobb tétel a 2015. 10-11-12. havi, mindösszesen 340 M Ft üzemeltetési díj késői teljesítés igazoltatását követő későn történő leszámlázása.

Az Egyéb követelések között mutatja ki a Társaság a különböző adó-, és társadalombiztosítási, stb. követeléseken túlmenően 1.332 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 27,06%-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	776 917	72%	700 035	83%	-76 882	-10%
Határidőn túli:						
- 1-30 nap	272 410	25%	16 127	2%	-256 283	-94%
- 31-60 nap	3 138	0%	3 039	0%	-99	-3%
- 61-90 nap	642	0%	5 755	1%	5 113	796%
- 91-180 nap	2 140	0%	86 184	10%	84 044	3927%
- 181-360 nap	2 177	0%	12 938	2%	10 761	494%
- 360 napon túli	222 302	21%	107 375	13%	-114 927	-52%
Értékvesztés	83 075	8%	0	-	-83 075	-100%
Értékvesztés előző évekről	124 744	12%	90 392	11%	-34 352	-28%
Összesen (Mérlegérték):	1 071 907	100%	841 061	100%	-230 846	-22%

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

2015. évben értékvesztés elszámolás nem történt. Értékvesztett követelés viszont kiegyenlítésre került, így az arra elszámolt értékvesztés kivezetése is megtörtént tárgyévben 107.296 E Ft értékben 2 cég tekintetében (Munkaadók és Gyáriparosok Országos Szövetsége és Műszaki és Természettudományi Egyesületek Szövetsége).

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	4 591	9%	8 281	18%	3 690	80%
Egyéb elszámolások munkavállalókkal	24	0%	24	0%	0	0%
Szállítói követelések	0	-	8 978	19%	8 978	-
Munkáltatói kölcsön és kés.kamat köv. OTP-től	57	0%	56	0%	-1	-2%
Pénzforgalmi áfa átvez.	26	0%	146	0%	120	462%
Különféle egyéb követelések	45	0%	267	1%	222	493%
POS terminál átvezetés	0	-	450	1%	450	-
Adott előleg	183	0%	0	-	-183	-100%
Tb kifizetések és nyugdíjpénztár	9 153	19%	11 651	25%	2 498	27%
Cash-pool miatti követelés	23 114	48%	1 332	3%	-21 782	-94%
Szép kártya, utazási bérlet	0	-	27	0%	27	-
Erzsébet utalvány	1 765	4%	2 117	5%	352	20%
MOL kártya feltöltés miatti követelés	118	0%	439	1%	321	272%
Innovációs járulék	1 615	3%	0	-	-1 615	-100%
Illeték követelés	3	0%	4	0%	1	33%
Iparüzési adó	2 953	6%	4 654	10%	1 701	58%
Társasági adó	4 942	10%	8 213	18%	3 271	66%
Alapítókkal szembeni rövid lej.köt.	21	0%	21	0%	0	0%
Összesen (Mérlegérték):	48 610	100%	46 660	100%	-1 950	-4%

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

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

Társaságunknak nincs követelése kapcsolt vállalkozással szemben.

1.2.3. Értékpapírok

Társaságunk nem rendelkezik értékpapírokkal.

1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	-
Készlet	0	0	0	0	-
Követelés	197 688	0	107 296	90 392	46%
Értékpapír	0	0	0	0	-
Összesen:	197 688	0	107 296	90 392	46%

A vevő követeléseknél értékvesztett követelés kiegyenlítése miatt 107.296 E Ft értékvesztés került kivezetésre a tárgyévben.

1.2.5. Pénzeszközök alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	80	0%	959	0%	879	1099%
Bankbetétek	32 210	100%	676 313	100%	644 103	2000%
Összesen:	32 290	100%	677 272	100%	644 982	1997%

1.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Vendéglátás árbevétele	225	6%	0	-	-225	-100%
Bérbeadás bevétele	4	0%	0	-	-4	-100%
Üzemeltetési díj bevétele	2 715	78%	132 501	99%	129 786	4780%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	2 943	84%	132 501	99%	129 558	4402%
Karbantartási díj	95	3%	66	0%	-29	-31%
Előfizetések	0	-	228	0%	228	-
Biztosítási díjak	460	13%	386	0%	-74	-16%
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen:	555	16%	680	1%	125	23%
Halasztott ráfordítások összesen:	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	3 498	100%	133 181	100%	129 683	3707%

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként 2015. évi hagyatéki szállítás, épületbontás és tárgyévre vonatkozó üzemeltetési bevételek (Szabolcs utca, Tihany, Lovasberény, Hajógyári sziget, Bajcsy-Zsilinszki utca) kerültek elhatárolásra a kamatozó betét időarányos kamatbevétele mellett. A kamatozó betét két lekötés után (2015.12.28. 598.000.000 Ft 81.394 Ft kamatösszeg és 2015.12.30. 24.000.000 Ft 1667 Ft kamatösszeg) időarányos kamatelhatárolása történt 35e Ft értékben.

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	30%	200 000	18%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-	0	-	0	-
Tőketartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	356 761	54%	462 708	42%	105 947	30%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Mérleg szerinti eredmény	105 947	16%	435 661	40%	329 714	311%
Összesen:	662 708	100%	1 098 369	100%	435 661	66%

Saját tőke állományváltozása

adatok eFt-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Összesen
<i>Nyitó egyenleg</i>	200 000	0	0	356 761	0	0	105 947	662 708
Növekedés								
Tőkeemelés								0
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Értékhelyesbítés								0
Előző évi eredmény				105 947				105 947
Tárgy évi eredmény							435 661	435 661
Előző évi korrekció								0
Növekedés összesen	0	0	0	105 947	0	0	435 661	541 608
Csökkenés								
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átvez. eredménytartalékba							105 947	105 947
Előző évi korrekció								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	105 947	105 947
<i>Záró egyenleg</i>	200 000	0	0	462 708	0	0	435 661	1 098 369

2.1.1. Lekötött tartalék összetevői

A Társaságnál lekötött tartalék nem volt.

2.2. Céltartalékok elemzése

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

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.

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	18%	186 906	20%	0	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906	18%	186 906	20%	0	0%
Vevőtől kapott előlegek	100 200	10%	29 064	3%	-71 136	-71%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	495 535	48%	469 531	50%	-26 004	-5%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	241 823	24%	251 840	27%	10 017	4%
Rövid lejáratú kötelezettségek	837 558	82%	750 435	80%	-87 123	-10%
Mindösszesen:	1 024 464	100%	937 341	100%	-87 123	-9%

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

- Budapest, Elnök u.1. sz. alatti ingatlan,(620301/2003/201 sz. szerződés) 114.000 E Ft
- 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	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	688	3 614
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	108	861	4 515
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	1 960	10 290
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	91	1 405	110
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	27	172	274
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	66	405
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykez.szerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800
Összesen:	-	219 225	566	13 791	205 434

2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése

adatok ezer Ft-ban

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

A Kiving Kft. 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.)

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.

A vagyonkezelt ingatlanokra vonatkozó táblázat nemcsak a vagyonkezelt ingatlanok nyilvántartási értékét (összesen 135.928 E Ft), hanem az ezeken az ingatlanokon a Társaság által végrehajtott beruházások értékét (összesen 83.297 E Ft) is tartalmazza. A két tétel együttes bruttó értéke: 219.225 E Ft, nettó összértéke: 205.434 E Ft.

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

2012. évig a vagyonkezelt ingatlanokra elszámolt - és a visszapótlási kötelezettséggel addig még nem kompenzált - értékcsökkenés 3.942 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.

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	100 200	100 594	29 458	29 064
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	495 535	3 302 296	3 328 300	469 531
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	241 823	5 245 890	5 235 873	251 840
Összesen:	837 558	8 648 780	8 593 631	750 435

Vevőktől kapott előlegként a Klebersberg kastély felújítására kapott előleg került kimutatásra. A vég számla 2016.02. hóban kiállításra került az MNV Zrt-vel szemben.

Az MNV Zrt-vel szembeni kötelezettségekből a szállítói tartozás (1.231 E Ft) nem képvisel nagy volument.

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.	14 516	6%	2 279	1%	-12 237	-84%
Személyi jövedelemadó	10 642	4%	11 496	5%	854	8%
Szakképzési hozzájárulás	971	0%	1 051	0%	80	8%
Idegenforgalmi adó	72	0%	111	0%	39	54%
Cégaudó	262	0%	269	0%	7	3%
Jövedelemelszámolás	25 996	11%	29 290	12%	3 294	13%
Fel nem vett járandóságok	188	0%	188	0%	0	0%
Nyugdíjbiztosítási alap	6 423	3%	6 936	3%	513	8%
Egészségbiztosítási alap	5 224	2%	5 624	2%	400	8%
Önkéntes nyugdíjpénztár	24	0%	4	0%	-20	-83%
Bírói letiltások	435	0%	946	0%	511	117%
Dolgozóktól levont szakszervezeti díj	5	0%	51	0%	46	920%
Kauciók	12 014	5%	12 014	5%	0	0%
Rehabilitációs hozzájárulás	379	0%	1 185	0%	806	213%
Egészségügyi hozzájárulás	1 009	0%	1 328	1%	319	32%
Szociális hozzájárulás	16 233	7%	17 653	7%	1 420	9%
ÁFA	129 162	53%	138 107	55%	8 945	7%
Jóteljesítési garancia	17 877	7%	22 209	9%	4 332	24%
Alapítókkal szembeni rövid lejáratú köt.	391	0%	391	0%	0	0%
Innovációs járulék	0	-	708	0%	708	-
Összesen (Mérlegérték):	241 823	100%	251 840	100%	10 017	4%

Jóteljesítési garanciaként több céggel szemben fennálló garanciális visszatartások szerepelnek.

Különféle egyéb rövid lejáratú kötelezettségként ajánlati biztosíték kötelezettség (1500 E Ft) és a vevői tartozások kerültek kimutatásra.

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	27	0%	1 366	3%	1 339	4959%
Üzemeltetés árbevétele	10	0%	26 579	53%	26 569	265690%
Bevétel elhatárolások összesen	37	0%	27 945	56%	27 908	75427%
Prémiumok és járuléka	7 972	41%	7 972	16%	0	0%
Vendéglátóipari és egyéb anyagköltségek	894	5%	0	-	-894	-100%
Hagyatéki szállítási szolgáltatás	0	-	2 182	4%	2 182	-
Könyvelési, könyvvizsgálói szolgáltatások	825	4%	1 375	3%	550	67%
Telefon, telefax, egyéb telekommunikációs ktg.	0	-	19	0%	19	-
Gázfelhasználás költségei	0	-	58	0%	58	-
Oktatás és továbbképzés költségei	0	-	0	-	0	-
Szolgáltatási díjak	9 945	51%	10 598	21%	653	7%
Adók, járulékok	0	-	0	-	0	-
Költség elhatárolások összesen	19 636	100%	22 204	44%	2 568	13%
Halasztott bevételek összesen	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	19 673	100%	50 149	100%	30 476	155%

A prémium elhatárolás 2013. évre vonatkozó prémium kitűzés előírása, amely kifizetésre még nem került.

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	3 080 536	2430%	3 835 631	798%	755 095	25%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	-	0	-	0	-
Egyéb bevételek	1 446	1%	123 438	26%	121 992	8437%
Anyagjellegű ráfordítások	2 248 153	1773%	2 519 117	524%	270 964	12%
Személyi jellegű ráfordítások	542 164	428%	793 932	165%	251 768	46%
Értékcsökkenési leírás	13 988	11%	24 662	5%	10 674	76%
Egyéb ráfordítás	150 885	119%	140 826	29%	-10 059	-7%
Üzemi eredmény	126 792	100%	480 532	100%	353 740	279%

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	3 080 536	100%	3 835 631	100%	755 095	25%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	3 080 536	100%	3 835 631	100%	755 095	25%

Az értékesítés nettó árbevételének összetétele főbb tevékenységenkénti bontásban

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás %
	Belföldi	Export	Belföldi	Export	
Építőipari tevékenység	1 277 228	0	1 303 084	0	102%
Üzemeltetési tevékenység	1 319 278	0	1 832 479	0	139%
Vendéglátás árbevétele	3 210	0	85 824	0	2674%
Fűkaszalás árbevétele	155 580	0	98 760	0	63%
Szakértői tevékenység árbevétele	5 086	0	0	0	0%
Egyéb árbevétel	16 959	0	15 563	0	92%
Gondnoki tevékenység bevétele	302 649	0	399 722	0	132%
Áru és anyageladás bevétele	546	0	100 200	0	18347%
Összesen:	3 080 536	0	3 835 631	0	125%

A társaság nem realizált árbevételt exportértékesítésből.

A 2015-ben 25%-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) 46 %-kal bővült.

A növekedésben részben a 2014. novemberében üzemeltetésbe vett szállodák (Hotel Lovasberény, Hotel Veránka – Érseksanád, 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 műszaki üzletág 5%-os teljesítménynövekedése tulajdonképpen a kőszegi Zsinagóga értékesítéséből keletkezett.

A gondnoklás aktivitása 6%-kal emelkedett. Itt a fűkaszalás bevételeinek visszaesését kompenzálta a területi és helyi gondnoklás, valamint a hagyatékolási tevékenység élénkülése.

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	677	47%	0	-	-677	-100%
Elévült behajtási költségátalány	0	-	14 516	12%	14 516	-
Visszafizetési kötelezettség nélkül adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, igényelt (járó) támogatás a ktg-ek és ráfordítások ellentételezésére	236	16%	0	-	-236	-100%
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	178	12%	1 530	1%	1 352	760%
Értékvesztés visszaírása, értékvesztések elszámolt értéke követelés térülés miatt	206	14%	0	-	-206	-100%
Értékvesztés kivezetése, a követelés könyv szerinti értékét meghaladán realizált összeg elszámolása	0	-	107 296	87%	107 296	-
Egyéb ki nem emelt bevételek	150	10%	96	0%	-54	-36%
Összesen:	1 446	100%	123 438	100%	121 992	8437%

Egyéb ki nem emelt bevételként került elszámolásra a biztosító által visszaigazolt kártérítés összege (44 E Ft) a kerekítés és a kifizetőhelyek költségtérítése mellett.

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	51 236	2%	90 144	3%	38 908	76%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 098 698	39%	704 803	21%	-393 895	-36%
Egyéb szolgáltatások értéke	9 926	0%	15 402	0%	5 476	55%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	-	122 083	4%	122 083	-
Eladott (közvetített) szolg. értéke	1 088 293	39%	1 586 685	48%	498 392	46%
Anyagjellegű ráfordítások	2 248 153	80%	2 519 117	75%	270 964	12%
Béreköltség	373 038	13%	543 202	16%	170 164	46%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	62 151	2%	90 340	3%	28 189	45%
Bérráulékok	106 975	4%	160 390	5%	53 415	50%
Személyi jellegű ráfordítások	542 164	19%	793 932	24%	251 768	46%
Immateriális javak értékcsökkenés	4 623	0,2%	0	-	-4 623	-100%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	9 365	0,3%	0	-	-9 365	-100%
Értékcsökkenési leírás	13 988	0,5%	24 662	0,7%	10 674	76%
Mindösszesen:	2 804 305	100%	3 337 711	100%	533 406	19%

Tárgyévben az anyagjellegű ráfordítások 12 %-kal meghaladták a 2014. 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 (a 2014. évi 2 hónaphoz képes 2015-ben 12 hónapon keresztül működött a legtöbb üdülő) van összefüggésben.

Az **igénybe vett szolgáltatások** 36 %-kal csökkentek. Ennek két oka van:

- a nem folyamatos teljesítésű, hanem ad-hoc jellegű megbízásokat végrehajtó műszaki terület tevékenysége során az adott munkálathoz több alvállalkozói (előleg-, rész) számla is keletkezik, kerül befogadásra. Ezen számlák összege (a KIVING Kft. rögzített hasznával együtt) a megrendelő (pl. MNV Zrt.) teljesítésigazolását követően egyösszegű számlaként kerül továbbszámlázásra a megrendelő felé.
- 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 46%-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 áru beszerzési értéke** a 2015. elején értékesítésre került, készletre vett kőszegi Zsinagóga nyilvántartási értéke.

A **személyi jellegű ráfordítások** területén a 46 %-os növekedés szinte kizárólag az üdülőingatlanok (korábbi évhez képesti) egész éves üzemeltetéséből keletkezett.

A KIVING Kft. a 2015-ös évet 208 fővel kezdte, és 233 fővel zárta. Az átlaglétszám (szemben a 2014. évi 164 fővel) 224,2 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 kiv. immat., tárgyi eszk	0	-	2 686	2%	2 686	-
Bírságok, kötbérek, kamatok	763	1%	711	1%	-52	-7%
Alapítványi támogatás	2	0%	1	0%	-1	-43%
Követelések értékvesztése	83 075	55%	0	-	-83 075	-100%
Adók, járulékok	46 140	31%	51 371	36%	5 231	11%
Különféle egyéb ráfordítások	8	0%	185	0%	177	2247%
Kártérítések	2 066	1%	0	-	-2 066	-100%
Behajtási költségátalány	14 516	10%	0	-	-14 516	-100%
Behajthatatlan követelés leírása	4 315	3%	0	-	-4 315	-100%
Vissza nem igényelhető, arányosított ÁFA	0	-	45	0%	45	-
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre	0	-	85 827	61%	85 827	-
Összesen:	150 885	100%	140 826	100%	-10 059	-7%

2015-ben a követelésekre értékvesztést nem kellett elszámolni, viszont a bázisidőszakhoz képest 85,8 M Ft összegben került sor céltartalék képzésére.

A tevékenység bővülésével párhuzamosan növekedtek az adók, járulékok (11%), ugyanakkor (nem utolsósorban a jogszabályi változások miatt) 2015-ben nem merült fel behajtási költségátalány elszámolási kötelezettség. A jelzett okokból kifolyólag az egyéb ráfordítások összege minimálisan (7 %) csökkent.

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	431	177%	1 089	104%	658	153%
Pénztézettől kapott kamat	366	150%	1 089	104%	723	198%
Kamatkozó betét kapott kamata	65	27%	0	-	-65	-100%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei	431	177%	1 089	104%	658	153%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	182	75%	27	3%	-155	-85%
Pénzintézet részére fizetendő kamat	182	75%	27	3%	-155	-85%
Egyéb fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5	2%	17	2%	12	240%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	187	77%	44	4%	-143	-76%
Pénzügyi műveletek eredménye	244	100%	1 045	100%	801	328%

2. Rendkívüli eredmény összetétele

Rendkívüli eredménye nem keletkezett a Társaságnak tárgyévben.

3. Adózás

3.1. Társasági adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	127 036	481 577
Adóalap növelő tételek		
-Értékcsökkenés a Sztv.szerint	19 929	27 349
- Céltartalékképzés várható köteleettségekre	0	85 827
-Jogerős határozatban megállapított bírság	205	116
-Adóévben elszámolt értékvesztés	55 004	0
- Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség, ráfordítás		183
Növelő tételek összesen	75 138	113 475
Adóalap csökkentő tételek		
-Behajthatatlan követelésnek nem minősülő adóévben elengedett követelés	0	0
- Követelés kiegyenlítésekor elszámolt bevétel, max a nyilvánított C19 értékvesztés összege	0	107 296
Csökkentő tételek összesen	23 228	135 888
Számított adó	21 089	45 916
Adóellenőrzés során megállapított adó	0	0
Fizetendő adó	21 089	45 916
Adózott eredmény	105 947	435 661
Jóváhagyott osztalék		
Mérleg szerinti eredmény	105 947	435 661

3.2. Egyéb adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nettó árbevétel	3 080 536	3 835 631
- anyagköltség (51)	51 236	90 144
- ELÁBÉ	0	0
- közvetített szolgáltatások	1 088 293	1 586 685
Adó Alap	1 941 007	2 158 802
2% iparűzési adó	38 820	43 176

4. A mérleg szerinti eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	127 036	481 577
Fizetendő adó	21 089	45 916
Adózott eredmény	105 947	435 661
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0
Jóváhagyott osztalék és részesedés	0	0
Mérleg szerinti eredmény	105 947	435 661

A mérleg szerinti eredmény átvezetésre kerül eredménytartalékba.

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)	29	135	164	41	183	224
Béreköltség (E Ft)	128 334	231 454	359 788	178 636	334 860	513 496
Személyi jellegű egyéb kifizetés (E Ft)	13 754	48 397	62 151	11 693	63 677	75 370
Bérráulékok (E Ft)	36 400	67 139	103 539	52 231	93 373	145 604

Az eredménykimutatásban szereplő béreköltség mindezekon kívül tartalmazza a megbízási díjakat (28.391 E Ft) és a tiszteletdíjakat, míg a személyi jellegű egyéb kifizetésekben 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	9 000	87%	15 756	92%	6 756	75%
Igazgatóság	0	-	0	-	0	-
Felügyelő Bizottság	1 320	13%	1 315	8%	-5	0%
Összesen:	10 320	100%	17 071	100%	6 751	65%

3. Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók

A társaság nem áll részesedési viszonyban vállalkozásokkal.

4. Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek

Mérlegen kívüli tételek

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

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

A társaságnak nincs mérlegen kívüli függő és biztos jövőbeni kötelezettsége.

A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze.

5. Környezetvédelmi tevékenység bemutatása

A társaság környezetre veszélyes tevékenységet nem folytat.

6. Ellenőrzések

A társaságnál 2015-ben ellenőrzés nem történt.

7. Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

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

8. Egyéb tájékoztatás

A pénzeszközök között szerepel a 10.000.000 Ft-os Citi Bankos bankgaranciaért adott óvadék, melynek lejáratát 2017.06.15. és egy 10.171.552 Ft-os Evo Bankos bankgarancia óvadéka, 2017.07.30. lejáratával.

A tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért a EX ASSE Könyvvizsgáló, Adó- és Pénzügyi, Gazdasági Tanácsadó Zrt 1.375.000.-Ft +ÁFA szolgáltatást nyújtott, mely passzív időbeli elhatárolásba került.

A könyvvizsgálatért felelős cég megnevezésre: EX ASSE Zrt

A társaság könyvvizsgálója: Fiedler Gábor

A társaságnak nincs külföldi telephelye.

Székhely: 1117 Budapest, Fehérvári út 70.

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

Budapest, 2016. május 11.

képviselőre jogosult személy

IV. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
b	c	d
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	166 375	672 092
Adózás előtti eredmény ±	127 036	481 577
Befektetésekre megállapított (járó) osztalék (-)	0	0
Befektetés év végi átértékelése ±	0	0
(Pénz)eszköz ellenérték nélküli átadása (+)	0	0
Elszámolt amortizáció (+)	13 988	24 662
Elszámolt értékvesztés és visszafizetés ±	82 869	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	85 827
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-178	1 157
Szállítói kötelezettség változása ±	217 333	-26 004
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	199 822	-61 119
Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-3 807	30 476
Vevőkövetelés változása ±	-574 279	230 846
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	121 135	-41 814
Átminősített tárgyi eszköz (készlet) csökkenés		122 083
Aktív időbeli elhatárolások változása ±	3 545	-129 683
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-21 089	-45 916
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-160 541	-27 598
Befektetett eszközök beszerzése (-)	-160 719	-29 128
Befektetett eszközök eladása (+)	178	1 530
Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	1 170	488
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh.bankbet. törl., megszünt., bev. (+)	1 170	488
Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	7 004	644 982
Nyitó pénzeszköz állomány	25 286	32 290
Záró pénzeszköz állomány	32 290	677 272

Független könyvvizsgálói jelentés

A KIVING Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosának:

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a KIVING Kft. mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.171.686 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 435.661 E Ft (nyereség) –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelőségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. A könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

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

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint a 2015. évi éves beszámoló megbízható és valós képet ad a KIVING Kft. 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen

időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a KIVING Kft. mellékelt 2015. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a KIVING Kft. 2015. évi üzleti jelentése a KIVING Kft. 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a Kiegészítő melléklet alábbiakban ismertetett megjegyzéseire:

- a KIVING Kft. és az MNV Zrt. jogelődje (KVI) között létrejött hosszú távú vagyongazdálkodási szerződés lejárt, azonban a vagyongazdálkodás eszközeinek visszaadása a vagyongazdálkodás eszközein időközben végrehajtott beruházások elszámolásának elhúzódása miatt tárgyévben nem zárult le. Emiatt a vagyongazdálkodás eszközeinek még nem kerültek kivezetésre. (23. oldal)
- Az MNV Zrt.-vel szembeni nagy összegű kintlévőség indoka, hogy az MNV Zrt. belső ügyviteli rendszerében a számlák leigazolása és kiegyenlítése a fordulónapig nem történt meg. (27. oldal) Továbbá, a Társaságnak az MNV Zrt.-vel kötött vállalkozási szerződésekben vállalt feladat-teljesítésekhez kapcsolódó igazolások, illetve az ezekkel együtt járó elszámolások folyamatosan késedelmet szenvednek.

Az állami vagyongazdálkodásával kapcsolatos jogszabályi előírások maradéktalan teljesítésének – mind a vagyongazdálkodásba adó és mind a vagyongazdálkodásba vevő oldaláról történő – elmaradása ellenére a Társaság a beszámolójában az MNV által még el nem fogadott – amortizációval csökkentett, beruházással növelt – értéken szerepelteti a vagyongazdálkodásba adott eszközök értékét. A vagyongazdálkodás eszközein végrehajtott beruházások utólagos elszámolása hatást gyakorolhat a jelen és következő év beszámolójára. Véleményünket nem korlátozzuk az előző kérdések vonatkozásában.

Budapest, 2016. május 11.

(A papír alapú könyvvizsgálói jelentés került aláírásra.)

.....
Bernáth János igazgató
EX ASSE Zrt.
1027 Budapest, Fő u. 71. II/1.
MKVK nyilvánt.sz.: JT 000118

.....
Fiedler Gábor
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK tagsági szám: 000255

396/2016. (V.31.) számú

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

Az MNV Zrt. a KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1117 Budapest, Fehérvári út 70., cg: 01-09-698455) [a továbbiakban: Társaság] alapítói hatáskörében eljárva az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 20. § (4) 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 10.2.10., 10.2.19., 13.1. és 13.7. pontjai alapján az alábbi határozatot hozza:

I.1.

Az MNV Zrt., mint Alapító a Társaság Felügyelőbizottságának jelentését megismerve jóváhagyja a Társaság 2015. évi beszámolójáról készített üzleti jelentést.

Az Alapító a Társaság 2015. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját jóváhagyja 2 171 686 E Ft mérlegfőösszeggel, 1 098 369 E Ft saját tőke összeggel és 435 661 E Ft mérleg szerinti eredménnyel a következők szerint:

EREDMÉNYKIMUTATÁS				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	3 080 536		3 835 631
II.	Aktivált saját teljesítmények	-		-
III.	Egyéb bevételek	1 446		123 438
IV.	Anyag jellegű ráfordítások	2 248 153		2 519 117
V.	Személyi jellegű ráfordítások	542 164		793 932
VI.	Értékcsökkenési leírás	13 988		24 662
VII.	Egyéb ráfordítások	150 885		140 826
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	126 792		480 532
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	431		1 089
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	187		44
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	244		1 045
C.	Szokásos vállalkozási eredmény	127 036		481 577

				adatok e Ft-ban
EREDMÉNYKIMUTATÁS				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
X.	Rendkívüli bevételek	-		-
XI.	Rendkívüli ráfordítások	-		-
D.	Rendkívüli eredmény	-		-
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	127 036		481 577
XII.	Adófizetési kötelezettség	21 089		45 916
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	105 947		435 661
	<i>Jóváhagyott osztalék, részesedés</i>	-		-
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	105 947		435 661
MÉRLEG				
A.	Befektetett eszközök	527 171		406 379
I.	Immateriális javak	23 683		20 120
II.	Tárgyi eszközök	501 339		384 598
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	2 149		1 661
B.	Forgó eszközök	1 176 176		1 632 126
I.	Készletek	23 369		67 133
II.	Követelések	1 120 517		887 721
III.	Értékpapírok	-		-
IV.	Pénzeszközök	32 290		677 272
C.	Aktív időbeli elhatárolások	3 498		133 181
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 706 845		2 171 686
D.	Saját tőke	662 708		1 098 369
I.	Jegyzett tőke	200 000		200 000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-		-
III.	Tőketartalék	-		-
IV.	Eredménytartalék	356 761		462 708
V.	Lekötött tartalék	-		-
VI.	Értéklési tartalék	-		-
VII.	Mérleg szerinti eredmény	105 947		435 661
E.	Céltartalékok	-		85 827
F.	Kötelezettségek	1 024 464		937 341
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	-		-
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	186 906		186 906
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	837 558		750 435
G.	Passzív időbeli elhatárolások	19 673		50 149
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 706 845		2 171 686

Az Alapító dönt a mérlegszerinti eredmény eredménytartalékba helyezéséről.

A Társaság 2015. évi átlagos statisztikai létszáma: 224 fő.

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

I.2. Az MNV Zrt., mint Alapító megválasztja a Társaság állandó könyvvizsgálójának a 2016. 2017. és 2018. üzleti évek könyvvizsgálatára a MOORE STEPHENS K-E-S AUDIT Könyvvizsgáló, Könyvvezető és Adószakértő Korlátolt Felelősségű Társaságot [székhelye: 1054 Budapest, Báthori utca 20. 3.em 1/a. cégjegyzékszám: Cg.01-09-681313], melynek nevében eljáró, személyében felelős könyvvizsgáló Tóth István (könyvvizsgálói kamara száma: 005499), akinek tartós távolléte esetén helyettesítésére jogosult könyvvizsgáló: dr. Sugárné Kéri Anna (könyvvizsgálói kamara szám: 000691).

A 2016., 2017. és 2018. üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálati feladatok ellátására vonatkozó megbízási díj évente 2 500 000,- Ft + ÁFA (azaz kétfélmillió-ötszáz ezer forint + ÁFA), mindösszesen 7 500 000,- Ft + ÁFA (azaz hétmillió-ötszáz ezer forint + ÁFA).

A könyvvizsgáló megbízásának időtartama 2016. június 01. napjától 2019. május 31-ig tart.

Az Alapító felkéri a Társaság ügyvezetőjét, hogy a Társaság jogi képviselőjének bevonásával gondoskodjon az állandó könyvvizsgáló megválasztásának Cégbíróság felé történő bejelentéséről, a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő módon és határidőn belül.

Az Alapító felhatalmazza a Társaság ügyvezetőjét, hogy az új állandó könyvvizsgálóval a megbízási szerződést az MNV Zrt. mintaszerződése alapján, a jelen határozatban foglaltak figyelembe vételével haladéktalanul, legkésőbb a könyvvizsgáló megválasztását követő 90 napon belül megkösse.

I.3. Az MNV Zrt. 2016. június 01. napjától határozatlan időtartamra a Felügyelőbizottság elnökének újra választja Gyáfrás Sándor urat [anyja neve: Horváth Éva Márta, lakcíme: 2092 Budakeszi, Honfoglalás sétány 1., adóazonosító jel: 8378981193].

Az MNV Zrt. 2016. június 01. napjától határozatlan időtartamra a Társaság Felügyelőbizottsága tagjainak újra választja Nagy Tímea Zsuzsanna úrnőket [anyja neve: Zsigmond Mária Katalin, lakcíme: 1181 Budapest, Csontváry u. 2., adóazonosító jel: 8396645752] és Beke Gabriella úrnőket [anyja neve: Nagy Erzsébet, lakcíme: 1141 Budapest, Lipótvár utca 17/B adóazonosító jel: 8402581803].

Az MNV Zrt. a Társaság Felügyelőbizottsága tagjainak díjazását 50 000,- Ft/hó/fő (azaz ötvétezer Forint/hó/fő) összegben, illetve a Társaság Felügyelőbizottsága elnökének díjazását 60 000,- Ft/hó (azaz hatvétezer Forint/hó) összegben állapítja meg.

Az MNV Zrt. felkéri a Társaság ügyvezetőjét, hogy a Társaság jogi képviselőjének bevonásával gondoskodjon a Társaság Felügyelőbizottsági tagjainak személyében történt változások Cégbíróság felé történő bejelentéséről a jogszabályi előírásoknak megfelelő módon és határidőn belül.

Budapest, 2016. május 31.

Pál Ákos Bertalan
igazgató

Gungl Beáta
igazgatóhelyettes