

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

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

1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2017. január 01. – 2017. december 31.

Kelt: Budapest, 2018.05.29.

Statisztikai számjel: 12685776-8110-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-698455

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2017. december 31.

MÉRLEG "A" változat

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)	252 064		238 883
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9.sorok)	17 345		12 566
3.	Alapítás-átszervezés altívalt értéke			
4.	Kisérleti fejlesztés altívalt értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok	5 975		5 434
6.	Szellemi termékek	11 370		7 132
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	233 707		225 929
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	184 241		170 806
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 574		51 619
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások	892		3 504
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26.sorok)	1 012		388
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartós részesedés			
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	1 012		388
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (28.+35.+43.+49.sor)	1 752 189		1 572 324
30.	I. KÉSZLETEK (29.-34.sorok)	121 118		267 328
31.	Anyagok	6 104		3 199
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	Növedék-, hízó és egyéb állatok			
34.	Késztermékek			
35.	Áruk	115 014		264 129
36.	Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42.sorok)	1 418 642		1 300 583
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 218 726		936 856
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	199 916		363 727
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48.sorok)	0		0
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	Egyéb részesedés			
50.	Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	212 429		4 413
54.	Pénztár, csekkek	260		2 209
55.	Bankbetétek	212 169		2 204
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (53.-55.sorok)	228 537		578 165
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	227 168		576 154
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 369		2 011
59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52.sor)	2 232 790		2 389 372

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67.sor)	1 120 081		1 127 594
62.	I.JEGYZETT TŐKE	200 000		200 000
63.	58.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK			
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	898 369		920 081
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66.sorok)	0		0
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	21 712		7 513
72.	E. CÉLTARTALAKOK (69.-71.sorok)	85 827		4 092
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	85 827		4 092
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (73.+77.+86.sor)	1 002 884		1 169 090
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.sorok)	0		0
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul.részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85.sorok)	75 266		75 266
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	Átváltoztatható kötvények			
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	Tartós kötelezettségek jelentős tul. részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	75 266		75 266
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.és 89.-97.sorok)	927 618		1 093 824
93.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények			
95.	Rövid lejáratú hitelek			
96.	Vevőktől kapott előlegek	0		0
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	650 803		667 714
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú köt. Jelentős tul. részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
101.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	276 815		426 110
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (99.-101.sorok)	23 998		88 596
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 681		58 176
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	17 317		30 420
108.	Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98.sor)	2 232 790		2 389 372

Budapest, 2018.05.29.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

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

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés árbevétele	4 551 532		3 934 808
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele			0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)	4 551 532	0	3 934 808
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (03.+04.)	0	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	28 739		124 273
	III.sorból: visszaírt értékvesztés			405
5.	Anyagköltség	116 206		111 215
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 059 153		1 481 277
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	15 878		25 744
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 565		623
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 379 636		1 443 712
IV.	ANYAG JELLEGŰ RAFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)	3 572 438	0	3 062 571
10.	Béreköltség	566 435		610 175
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	93 928		109 753
12.	Bérfjárulékok	168 672		158 374
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RAFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)	829 035	0	878 302
VI.	ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	25 066		31 864
VII.	EGYÉB RAFORDÍTÁSOK	127 797		77 405
	VII.sorból: értékvesztés			411
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	25 935	0	8 939
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	812		107
	16.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			283
	17.sorból: értékelési különbözet			0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)	812		390
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			0
	18.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0
	19.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	20		13
	20.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			0
21.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1 803
	22.sorból: értékelési különbözet			0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RAFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)	20	0	1 816
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	792	0	-1 426
C.	ADÓZÁS ELOTTI EREDMÉNY (A+B)	26 727	0	7 513
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	5 015		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C.-X.)	21 712	0	7 513

Budapest, 2018. május 29.

P.H.

.....
Vállalkozás vezetője (képviselője)

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

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

1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2017. január 01. – 2017. december 31.

Kelt: Budapest, 2018.05.29.

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	3
I/A. A társaság és a számviteli politika bemutatása	3
1. A társaság bemutatása	3
2. A számviteli politika bemutatása	5
2.1. Az elszámolás alapja	5
2.2. A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése	7
2.2.1. Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése.....	7
2.2.2. Alapítás, átszervezés költségeinek minősítése.....	7
2.2.3. Kutatás, kísérleti fejlesztés költségeinek minősítése	7
2.2.4. Adósonként együttesen kisösszegű követelés	7
2.2.5. A valuta és deviza tételek értékelése	7
2.2.6. Fajlagosan kis értékű készlet.....	8
2.3. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése	8
2.3.1. A társaság által választott főbb értékelési szabályok bemutatása	8
2.4. Az éves beszámoló összeállításánál alkalmazott értékelések és amortizációs politika ismertetése	9
2.5. Az értékvesztés elszámolásának módja	9
2.6. Céltartalék képzés rendszere.....	13
2.7. A társaság által alkalmazott Számviteli Politika tárgyévi módosítása.....	16
I/B. A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatása.....	17
1. A Társaság vagyoni helyzetének értékelése	17
2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése	18
3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése.....	20
II. SPECIFIKUS RÉSZ.....	21
II/A. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	21
1. A Társaság mérlegének elemzése – Eszközök.....	21
1.1. Befektetett eszközök elemzése	22
1.1.1. Immateriális javak	22
1.1.2. Tárgyi eszközök	23
1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése.....	26
1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele	26
1.1.3.2. Egyéb tartósan adott kölcsön összetétele	26
1.2. Forgóeszközök elemzése	27
1.2.1. Készletek	27
1.2.1.1. Sajáttermelésű készletek összetevőinek bemutatása.....	27
1.2.1.2. Követelések elemzése.....	28
1.2.1.2.1. Vevők	29
1.2.1.2.2. Egyéb követelések összetétele.....	30
1.2.2. Értékpapírok.....	30
1.2.3. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása	31
1.2.4. Pénzeszközök alakulása	31
1.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	32
2. A Társaság mérlegének elemzése – Források	33
2.1. Saját tőke elemzése.....	33
2.1.1. Lekötött tartalék összetevői.....	33
2.2. Céltartalékok elemzése	34

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

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/A. A társaság és a számviteli politika bemutatása

1. A társaság bemutatása

Neve:	KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás szervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített neve:	KIVING KFT. (a továbbiakban: „Társaság”)
Székhelye:	1033 Budapest Hajógyári (Hajógyári-sziget) utca 132.
Honlapja:	www.kiving.hu
Cégjegyzék száma:	01-09-698455
KSH jelzőszáma:	12685776 -8110-113-01
Adószáma:	12685776-2-43
Alapítás időpontja:	2001. augusztus 8.
Rövid bemutatása:	Kiválás a '96 Beruházás szervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaságból
A társaság tulajdonosa:	Magyar Állam
A tulajdonosi jogok gyakorlója:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság
A társaság képviselőire jogosult személyek:	Puhr Ádám (2094 Nagykovácsi, Mecsek utca 29.) ügyvezető igazgató
A könyvvezetésért és a beszámoló készítéséért felelős személy(ek) adatai:	HSSC Szolgáltató Központ Kft.
A társaság főtevékenysége:	Építményüzemeltetés
Jegyzett tőke:	200.000.000 Forint

A társaság adottságainak, piaci helyzetének bemutatása

A 100%-ban állami tulajdonú KIVING Kft. a tevékenységét – elsősorban a tulajdonosi jogokat gyakorló MNV Zrt.-vel kötött szerződése alapján – a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeinek szem előtt tartásával 2 üzletágban végzi :

- üzemeltetés
- műszaki feladatok.

Ez a szilárd jogi háttér egyszerre jelent előnyt (biztos állami piaci részvétel), illetve hátrányt is (a bürokratikus rendszerből fakadó flexibilitás hiánya). Az eljárásjogi problémákból fakadóan

a társaságnál jelentős követelés-állomány halmozódott fel a tulajdonosi jogok gyakorlójával szemben, melynek rendezésére folyamatos tárgyalások zajlanak.

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

A Kft. a tevékenységét, meglévő kapacitásait természetesen megpróbálta nyílt piaci körülmények között is értékesíteni. 2017-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 február 28.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személy: Pühr Ádám (2094 Nagykovácsi, Mecsek utca 29.) ügyvezető igazgató

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A társaság könyvvizsgálója: Moore Stephens K-E-S Audit Kft (1054 Budapest, Báthori u. 20. III/1) kamarai nyilvántartási szám 001587, természetes személyként Tóth István (1118 Budapest Radvány u. 30.) Kamarai nyilvántartási szám: 005499

Az éves beszámolót 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, valóság, világosság, következetesség, folytonosság,

összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

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

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

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

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

A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályzatok

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

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

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

2.2. A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

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

Nem jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát;

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

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

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

2.2.2. Alapítás, átszervezés költségeinek minősítése

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

2.2.3. Kutatás, kísérleti fejlesztés költségeinek minősítése

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

2.2.4. Adósonként együttesen kisösszegű követelés

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

2.2.5. A valuta és deviza tételek értékelése

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

2.2.6. Fajlagosan kis értékű készlet

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

2.3. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése

2.3.1. A társaság által választott főbb értékelési szabályok bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

Az alkalmazott értékelési eljárások **rövid** ismertetése.

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

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

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

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

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

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

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

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 tételenkénti szerepeltetése jövőbeni eseményektől függ. A függő kötelezettség a mérlegben nem szerepeltethető. A Számviteli törvény előírásai szerint a 0. számla osztályban mérlegen kívüli tételként kell bemutatni. A függő kötelezettségek a következők:

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

2.7. A társaság által alkalmazott Számviteli Politika tárgyévi módosítása

A társaság a számviteli politikáját a tárgyévben módosította, a beszámoló készítés időpontját 2017.02.28.-ával 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 (%)	<i>Saját tőke</i> <i>Források</i>	50,17	47,19	94%
Kötelezettségek aránya (%)	<i>Kötelezettségek</i> <i>Források</i>	44,92	48,93	109%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<i>Hosszú lejáratú köt.</i> <i>Források összesen</i>	3,37	3,15	93%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<i>Rövid lejáratú köt.</i> <i>Források összesen</i>	41,55	45,78	110%
Befektetett eszközök fedezete (%)	<i>Saját tőke</i> <i>Befektetett eszközök</i>	444,36	472,03	106%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	<i>Adózott eredmény</i> <i>Jegyzett tőke</i>	10,86	3,76	35%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	<i>Adózott eredmény</i> <i>Saját tőke</i>	1,94	0,67	34%
Eszköz igényességi mutató	<i>Eszközök összesen</i> <i>Saját tőke</i>	199,34	211,90	106%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	<i>Tárgyi eszközök nettó értéke</i> <i>Tárgyi eszközök bruttó értéke</i>	71,21	67,58	95%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	<i>Tárgyi év során aktivált érték</i> <i>Tárgyi eszközök bruttó értéke</i>	17,96	8,78	49%
Eszközök forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Eszközök összesen</i>	203,85	164,68	81%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Tárgyi eszközök összesen</i>	1 947,54	1 741,61	89%
Készletek forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Készletek</i>	3 757,93	1 471,90	39%
Saját tőke forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Saját tőke</i>	406,36	348,96	86%

Tőkeerősség 47,19%-os értéke azt mutatja, hogy az összes forrásból a saját tőke aránya 47,19%-ot jelent, vagyis a társaság finanszírozásában az idegen tőke aránya (52,81%). A társaság finanszírozása 1/2 arányban idegen tőkéből történik, ez előző évi évhez képest nem változott

A **Kötelezettségek aránya** megmutatja, hogy az összes forráson belül mekkora arányt jelentenek a kötelezettségek, a társaság esetében a tárgy évben a mutató 48,93% értéket vesz fel. A kötelezettségek aránya az előző évi értékhez képest minimálisan változott.

A **Saját tőke növekedésének mértéke I.** 3,76%-os tárgy évi értéke azt mutatja, hogy a 200 millió forintos jegyzett tőkére vetítve 3,76%-os adózott eredményt ért el, vagyis 1.000,- forint jegyzett tőkebefektetéssel 3,76- forint adózott eredményt ért el a társaság. A tárgyévben a mutató jelentős romlást mutat az előző évi adathoz képest.

2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése

Adósságállományra vonatkozó mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú köt.	152,93	118,90	78%
Adósságállomány arány (%)	<u>Adósságállomány</u> Adósságállomány+Saját tőke	0,06	0,06	99%
Adósságállomány fedezettsége (%)	<u>Saját tőke</u> Adósságállomány	14,88	14,98	101%
Átlagos vevő futamidő (nap)	<u>Vevők</u> 1 napi értékesítés nettó árbev	97,73	86,90	89%
Átlagos szállító futamidő (nap)	<u>Szállítók</u> 1 napi anyag jellegű ráf.	66,49	79,58	120%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	<u>Vevők</u> <u>Szállítók</u>	1,87	1,40	75%

A **Hitelfedezeti mutató** 118,9%-os aránya azt mutatja, hogy a társaság a likvid eszköznek tekinthető követelésekből minden tekintetben képes a rövid lejáratú kötelezettségeit teljesíteni. 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** 140%-os értéket mutat, mely azt jelenti, hogy 1.000,- Ft szállítói tartozásra 1.400,- 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.	<i>Forgóeszközök</i> <i>Rövid lejáratú köt.</i>	1,89	1,44	76%
Likviditási mutató II.	<i>Forgóeszközök-Készletek</i> <i>Rövid lejáratú köt.</i>	1,76	1,19	68%
Likviditási mutató III.	<i>Pénzeszközök+Értékpapírok</i> <i>Rövid lejáratú köt.</i>	0,23	0,40	176%
Likviditási mutató IV.	<i>Pénzeszközök</i> <i>Rövid lejáratú köt.</i>	0,23	0,40	176%
EBITDA fedezet I.	<i>Üzemi eredmény+Amortizáció</i> <i>Fizetett kamatok</i>	2 550	3 139	123%

A **Likviditási mutató I-II.** 1,44 és 1,19 értéket mutat a tárgy évben. Az értékek minimálisan változtak az előző évhez viszonyítva. Látható, hogy a likvid eszközöknek tekinthető forgó eszközeiből (1.572.324 E Ft) képes finanszírozni a rövid lejáratú kötelezettségeit (1.093.824 E Ft). A mutató 1 alatti értéke mutatná a fizetéseképtelenséget, a társaság esetében inszolvenciáról nem beszélhetünk. A Likviditási mutató I-II. 2 körüli értéke kedvezőnek tekinthető.

3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	0,57	0,23	40%
Árbevétel arányos adózott eredmény (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	0,48	0,19	40%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	2,32	0,79	34%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	1,94	0,67	34%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	0,97	0,31	32%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	0,48	0,19	40%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke} + \text{Hátrasorolt} + \text{Hosszú lej. Köt.}}$	1,82	0,62	34%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	119,85	33,54	28%
1 főre jutó adózott eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	97,36	33,54	34%
Bérrányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Béreköltség}}$	4,72	1,23	26%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	3,22	0,86	27%

Az **Árbevétel arányos üzemi eredmény** 0,23%-os értéke azt mutatja, hogy minden 100,- forint árbevétel 0,23 forint üzemi eredményt termel.

A **Tőkearányos üzemi eredmény** 0,79%-os értéke mutatja, hogy a társaság a tárgyévben az üzemi eredmény szintjén is nyereséges volt,

A **ROE** 0,67%-os értéke azt mutatja, hogy az 1.127,594 millió forint összegű saját tőkéből a társaság pozitív eredményt ért el, és a tavalyi évhez képest minimálisan nött 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	252 064	11%	238 883	10%	-13 181	-5%
Immateriális javak	17 345	1%	12 566	1%	-4 779	-28%
Tárgyi eszközök	233 707	10%	225 929	9%	-7 778	-3%
Befektetett pénzügyi eszk.	1 012	0%	388	0%	-624	-62%
Forgóeszközök	1 752 189	79%	1 572 324	66%	-179 865	-10%
Készletek	121 118	5%	267 328	11%	146 210	121%
Követelések	1 418 642	64%	1 300 583	55%	-118 059	-8%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	212 429	10%	4 413	0%	-208 016	-98%
Aktív időbeli elhatárolás	228 537	10%	578 165	24%	349 628	153%
Eszközök összesen	2 232 790	100%	2 389 372	100%	156 582	7%

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Saját tőke	1 120 081	50%	1 127 594	47%	7 513	1%
Jegyzett tőke	200 000	9%	200 000	8%	0	0%
Tőke tartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	898 369	40%	920 081	39%	21 712	2%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Adózott eredmény	21 712	1%	7 513	0%	-14 199	-65%
Céltartalékok	85 827	4%	4 092	0%	-81 735	-95%
Kötelezettségek	1 002 884	45%	1 169 090	49%	166 206	17%
Hátrasorolt köt.	0	-	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	75 266	3%	75 266	3%	0	0%
Rövid lejáratú köt.	927 618	42%	1 093 824	46%	166 206	18%
Passzív időbeli elhatárolás	23 998	1%	88 596	4%	64 598	269%
Források összesen	2 232 790	100%	2 389 372	100%	156 582	7%

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	17 345	7%	12 566	5%	-4 779	-28%
Tárgyi eszközök	233 707	93%	225 929	95%	-7 778	-3%
Befektetett pénzügyi eszközök	1 012	0%	388	0%	-624	-62%
Összesen:	252 064	100%	238 883	100%	-13 181	-5%

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 cégerék	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak érték- lyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	0	0	14 434	25 380	0	0	0	39 814
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			2 034					2 034
3. Térítés nélkülvétel								0
4. Leltári többlet								0
5. Térítés nélkülatadás								0
6. Társaságba vitt								0
7. Értékesítés								0
8. Selejtezés, részelejt								0
12. Bruttó érték záró állománya	0	0	16 468	25 380	0	0	0	41 848
13. Értékcsökkenés nyitó állománya	0	0	8 459	14 010	0	0	0	22 469
14. Tárgyévi tervszerinti leírás			2 575	4 238				6 813
15. Előző évi tervszerinti leírás								0
22. Értékesítés								0
23. Selejtezés								0
27. Értékcsökkenés záró állománya	0	0	11 034	18 248	0	0	0	29 282
28. Nyitó állomány nettó értéke	0	0	5 975	11 370	0	0	0	17 345
29. Záró állomány nettó értéke	0	0	5 434	7 132	0	0	0	12 566

A vagyoni értékű jogok 2.034 E Ft összegű növekedése a működéshez szükséges számítástechnikai eszközök szoftverjeinek beszerzése (894 E Ft) és fejlesztése (1.140 E Ft)

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 értékelyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	218 024	0	109 247	0	892	0	0	328 163
2. Tárgyévi beszerzés (beruh., felújítás)			27 333		32 041			59 374
3. Térítés nélk.átvétel								0
4. Vagyonkezelt ingatlan visszaadása								0
5. Térítés nélk.átadás vagyonkezelt ingatlan visszaadás								0
6. Vagyonkezelt ingatlan visszaadott elfogadott érték növelő beruházás								0
7. Értékesítés	-9 305		-14 524					-23 829
8. Eladás	0							0
9. Hiány								0
10. Átsorolás készletek közé					0			0
11. Aktiválás tárgyévi beszerzésből					-29 429			-29 429
14. Bruttó érték záró állománya	208 719	0	122 056	0	3 504	0	0	334 279
15. Értéksökkenés nyitó állománya	33 784	0	60 673	0	0	0	0	94 457
16. Tárgyévi tervszerinti leírás	4 129		20 922					25 051
17. Előző évi tervszerinti leírás								0
18. Tárgyévi terven felüli leírás								0
19. Terven felüli écs. visszaírása								0
20. Térítés nélk.átvétel								0
21. Vagyonkezelt ingatlan visszaadása								0
22. Térítés nélk.átadás vagyonkezelt ingatlan visszaadás								0
23. Vagyonkezelt ingatlan visszaadott elfogadott érték növelő beruházás								0
24. Értékesítés			-11 158					-11 158
25. Eladás								0
29. Értéksökkenés záró állománya	37 913	0	70 437	0	0	0	0	108 350
30. Nyitó állomány nettó értéke	184 240	0	48 574	0	892	0	0	233 706
31. Záró állomány nettó értéke	170 806	0	51 619	0	3 504	0	0	225 929

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

Tárgyi eszközök beszerzéséből a legnagyobb értéket a Balaton Golf Klub üzemeltetéséhez szükséges eszközök beszerzése képviselte 10.945 E Ft értékben.

Értékesítésre személygépkocsik kerültek, valamint Allegro matrac, és az Érd, Mázoló utca 32. szám alatti ingatlan.

A vagyonkezelésbe vett eszközökre vonatkozóan a tárgyévi visszafizetési kötelezettség az MNV Zrt-vel szemben 438 E Ft, a bázisra vonatkozóan 439 E Ft. A vagyonkezelt ingatlanokon végzett beruházások közül az Elnök utcai beruházás elszámolása a mérlegkészítés időszaka alatt benyújtásra került. Az ingatlan átadása 2016. március 30-án megtörtént. Az egyeztetés, valamint az ingatlanokon történt beruházások szabályzat szerinti elszámolása, valamint a többi ingatlan esetében történő teljes körű elszámolás a mérlegkészítés időpontjában is még folyamatban van.

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

adatok ezer Ft-ban						
Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált Écs	Kivezetés	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	860		3 442
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	107	1 075		4 301
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	2 450		9 800
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	19	1 515		0
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	27	226		221
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	85		386
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331	0
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykezszer.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255	0
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800	0
Összesen:	-	219 225	493	14 849	186 226	18 150

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

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

Befejezetlen beruházások állománya:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nyitó	1 763	892
Beszerezés	58 059	32 041
Egyéb növekedés	0	0
Tárgyévi ráfordítás	0	0
Aktiválás	58 930	29 429
Terven felüli écs.		
Egyéb csökkenés		
Záró	892	3 504

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

Az Immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése leírási módonként

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Tervszerinti					Terven felüli	Visszaírt terven felüli
	Lineáris	Degresz-szív	Telj. arányos	Egyéb módon	Összesen		
Vagyoni értékű jogok	2 575				2 575		
Szellemi termékek	4 238				4 238		
További im. javak	0				0		
Immateriális javak összesen	6 813	0	0	0	6 813	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 129				4 129		
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0				0		
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	20 922				20 922		
Tenyészállatok	0				0		
Tárgyi eszközök összesen	25 051	0	0	0	25 051	0	0
Mindösszesen:	31 864	0	0	0	31 864	0	0

1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése

Befektetett pénzügyi eszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		-		-	0	-
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		-		-	0	-
Egyéb tartós részesedés		-		-	0	-
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		-		-	0	-
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 012	100%	388	100%	-624	-62%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		-		-	0	-
Összesen:	1 012	100%	388	100%	-624	-62%

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

1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele

A társaság nem rendelkezik tartós részesedéssel.

1.1.3.2. Egyéb tartósan adott kölcsön összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Dolgozói lakásépítési kölcsön	1 012	100%	388	100%	-624	-62%
Dolgozói gépkocsi vásárlási kölcsön		-		-	0	-
Vállalkozóknak adott kölcsönök		-		-	0	-
Magánszemélynek adott kölcsön		-		-	0	-
Egyéb		-		-	0	-
Összesen:	1 012	100%	388	100%	-624	-62%

1.2. Forgóeszközök elemzése

Forgóeszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	121 118	7%	267 328	17%	146 210	121%
Követelések	1 418 642	81%	1 300 583	83%	-118 059	-8%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	212 429	12%	4 413	0%	-208 016	-98%
Összesen:	1 752 189	100%	1 572 324	100%	-179 865	-10%

1.2.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Anyagok	6 104	0	2 905	3 199	-48%
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0			0	-
Növendék, hízó és egyéb állatok	0			0	-
Késztermékek	0			0	-
Áruk	115 014	1 836 579	1 687 464	264 129	130%
Készletre adott előleg	0			0	-
Összesen:	121 118	1 836 579	1 690 369	267 328	121%

Készletek:

Az anyagok között került kimutatásra a munkaruha készlet értéke.

Az áruk között a Balatonudvari Golf Klub-ban keletkező 2017.12.31-ei leltárkészlet szerepel és az áruk között mutatjuk ki az ad hoc (építőipari) munkák közül azokat, melyek az MNV Zrt. részére a tárgyévben még nem kerültek továbbszámlázásra.

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	1 218 726	11 997 822	12 279 692	936 856	-23%
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0			0	-
Követelés egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0			0	-
Váltókövetelés	0			0	-
Egyéb követelés	199 916	16 400 547	16 236 736	363 727	82%
Összesen:	1 418 642	28 398 369	28 516 428	1 300 583	-8%

A vevő követelések állományából a legnagyobb tételek:

- MNV ZRt. 794.604 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.

Az Egyéb követelések között mutatja ki a Társaság a különböző adó-, és társadalombiztosítási, stb. követeléseken túlmenően 195.534 E Ft értékben a cash-pool miatti követelés összegét. Ez azt mutatja, hogy a HSSC Kft-vel és a Priv-Dat Kft-vel közös cash-pool számlán a Kiving Kft-nek ekkora összegű része van.

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	1 114 754	91%	564 876	60%	-549 878	-49%
Határidőn túli:						
- 1-30 nap	52 802	4%	160 777	17%	107 975	204%
- 31-60 nap	1 903	0%	54 221	6%	52 318	2749%
- 61-90 nap	5 811	0%	12 362	1%	6 551	113%
- 91-180 nap	7 331	1%	73 559	8%	66 228	903%
- 181-360 nap	19 497	2%	8 060	1%	-11 437	-59%
- 360 napon túli	107 020	9%	153 397	16%	46 377	43%
Értékvesztés	0	-	6	0%	6	-
Értékvesztés előző évekről	90 392	7%	90 392	10%	0	0%
Összesen (Mérlegérték):	1 218 726	100%	936 856	100%	-281 870	-23%

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

2017. évben értékvesztést számolt el a Társaság 411 e Ft értékben, s visszairásra került 405 E Ft előző évekből elszámolt értékvesztés.

1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Munkavállalókkal szembeni követelések	8 294	4%	10 684	3%	2 390	29%
Egyéb elszámolások munkavállalókkal	24	0%	24	0%	0	0%
Egyszerűsített foglalkoztató közteher	0	-	2	0%	2	-
Munkáltatói kölcsön és kés.kamat köv. OTP-től	56	0%	56	0%	0	0%
Pénzforgalmi, időszaki áfa átvez.	125	0%	67 750	19%	67 625	54057%
Különféle egyéb követelések	267	0%	267	0%	0	0%
POS terminál átvezetés	739	0%	0	-	-739	-100%
Adott kaució	0	-	1 525	0%	1 525	-
Adott előleg	12 700	6%	0	-	-12 700	-100%
Tb kifizetések és nyugdíjpénztár	2 701	1%	2 131	1%	-570	-21%
Cash-pool miatti követelés	71 311	36%	195 534	54%	124 223	174%
Szép kártya, utazási bérlet	127	0%	129	0%	2	2%
Erzsébet utalvány	150	0%	0	-	-150	-100%
Rehabilitációs hozzájárulás	0	-	8 620	2%	8 620	-
Innovációs járulék	16	0%	0	-	-16	-100%
Illeték követelés	4	0%	3	0%	-1	-25%
Iparüzési adó	11 456	6%	0	-	-11 456	-100%
Társasági adó	46 643	24%	65 773	18%	19 130	41%
Váltópénz	228	0%	668	0%	440	193%
MNV által el nem fogadott követelés áfa	34 986	18%	465	0%	-34 521	-99%
Rövid lejáratú kölcsön	10 000	5%	10 000	3%	0	0%
Alapítókkal szembeni rövid lej.köt.	91	0%	96	0%	5	5%
Összesen (Mérlegérték):	199 916	100%	363 727	100%	163 811	82%

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

Az MNV Zrt vevői követeléseivel közül kiveztük a mérlegkészítés után el nem fogadott követeléseket, így azok áfáját 2017-ben egyéb követelésként mutattuk ki 465 E Ft értékben.

2016-ban 10.000 E Ft rövid lejáratú kölcsönt nyújtott a Társaság a Fórum Hungarikum Közhasznú Kft-nek 2017.09.14-ig, majd a fizetési határidőt meghosszabbították 2018.09.14-re, így az továbbra is rövid lejáratú kölcsönként kerül kimutatásra.

Társaságunknak nincs követelése kapcsolt vállalkozással szemben.

1.2.3. Értékpapírok

Társaságunk nem rendelkezik értékpapírokkal.

1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	-
Készlet	0	0	0	0	-
Követelés	90 392	411	405	90 398	100%
Értékpapír	0	0	0	0	-
Összesen:	90 392	411	405	90 398	100%

1.2.5. Pénzeszközök alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	260	0%	2 209	50%	1 949	750%
Bankbetétek	212 169	100%	2 204	50%	-209 965	-99%
Összesen:	212 429	100%	4 413	100%	-208 016	-98%

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	%
Gondnokság bevétele	0	-	9 352	2%	9 352	-
Elnök u. megtérítendő értéknövelő beruházás	17 602	8%	0	-	-17 602	-100%
Fűkaszalás bevétele	17 000	7%	0	-	-17 000	-100%
Építőipari tevékenység bevétele	0	-	14 891	3%	14 891	-
Üzemeltetési díj bevétele	192 566	84%	551 911	95%	359 345	187%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	227 168	99%	576 154	100%	348 986	154%
Karbantartási díj	610	0%	253	0%	-357	-59%
Előfizetések	186	0%	243	0%	57	31%
Bérleti díj	18	0%	1 058	0%	1 040	5778%
Áramdíj	1	0%	0	-	-1	-100%
Telekommunikációs ktg	1	0%	1	0%	0	0%
Biztosítási díjak	553	0%	456	0%	-97	-18%
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen:	1 369	1%	2 011	0%	642	47%
Halasztott ráfordítások összesen:	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	228 537	100%	578 165	100%	349 628	153%

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként 2017. évi gondnoksági díjak 9.352e Ft értékben.

A 2017. évi Erzsébet téri elszámolások 2018-ban fognak megtörténni, így az arra vonatkozó bevételek aktív elhatárolásként mutattuk ki tárgyévben 131.208 E Ft értékben. Az Erzsébet tér open book elszámolási rendszeréből adódóan havonta csak közüzemi díjakat és meghatározott alap üzemeltetési díjat számláz Társaságunk. Tárgyévet követően kerül elszámolásra az open book rendszerben áttekintett számlák és a már kiszámlázott összegek különbözete.

A teljesítés igazolás hiányában ki nem állított üzemeltetési (beleértve az előzőekben részletezett Erzsébet tér üzemeltetését), gondnoksági díjakat és Ad-hoc munkák elszámolását tartalmazza az aktív időbeli elhatárolások üzemeltetési díj bevétel sora 551 911 E 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	18%	200 000	18%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-	0	-	0	-
Tőketartalék	0	-	0	-	0	-
Eredménytartalék	898 369	80%	920 081	82%	21 712	2%
Lekötött tartalék	0	-	0	-	0	-
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Adózott eredmény	21 712	2%	7 513	0%	-14 199	-65%
Összesen:	1 120 081	100%	1 127 594	100%	7 513	1%

Saját tőke állományváltozása

adatok eFt-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
<i>Nyitó egyenleg</i>	200 000	0	0	898 369	0	0	21 712	1 120 081
Növekedés								
Tőkeemelés								0
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Értékhelyesbítés								0
Előző évi eredmény				21 712				21 712
Tárgy évi eredmény							7 513	7 513
Előző évi korrekció								0
Növekedés összesen	0	0	0	21 712	0	0	7 513	29 225
Csökkenés								
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átvez. eredménytartalékba							21 712	21 712
Előző évi korrekció								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	21 712	21 712
<i>Záró egyenleg</i>	200 000	0	0	920 081	0	0	7 513	1 127 594

2.1.1. Lekötött tartalék összetevői

A Társaságnál lekötött tartalék nem volt.

2.2. Céltartalékok elemzése

adatok ezer Ft-ban					
Mérlegtételek	Nyitó állomány	Céltartalék képzés	Céltartalék felhasználás	Egyéb jogcímen változás	Záró állomány
Céltartalék a várható kötelezettségekre:	85 827	3 265	85 000		4 092
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0				0
Egyéb céltartalék	0				0
Összesen:	85 827	3 265	85 000	0	4 092

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 képzett a jövőbeni várható kötelezettségre.

2017. évben a bizonylati elszámolás megtörtént, így a céltartalék feloldásra került.

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 első fokon a pert elveszítette, de fellebbezést nyújtott be. Az új eljárásban idéző végzés még nem érkezett mérlegkészítésig.

Tárgyévben a teljesítményösztönzőkre képeztünk 3.265 E Ft céltartalékot.

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	75 266	8%	75 266	6%	0	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	75 266	8%	75 266	6%	0	0%
Vevőktől kapott előlegek	0	-	0	-	0	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	650 803	65%	667 714	58%	16 911	3%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	276 815	28%	426 110	36%	149 295	54%
Rövid lejáratú kötelezettségek	927 618	92%	1 093 824	94%	166 206	18%
Mindösszesen:	1 002 884	100%	1 169 090	100%	166 206	17%

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

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

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

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

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Cím	Bruttó	Tárgyévi ÉCS	Kumulált ÉCS	Kivezetés	Nettó
Vagyonkezelt telkek	Kezelt telkek Bp. VIII. Elnök u. 1.	55 000	0	0	55 000	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vagyonkez.épül./Bp., elnök u. 1.	54 000	0	2 160	51 840	0
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Wesselényi u. 2.	4 302	86	860		3 442
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Lovag u. 6.	5 376	107	1 075		4 301
Vagyonkezelt épületek, ép.részek,tul.hányadok	Vkez.ép. Bp. Kapás u. 31.	12 250	245	2 450		9 800
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.beruh: Bogdányfy 10/A	1 515	19	1 515		0
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Telefonvon.kiép. Fehérvári u./KÖRTEL	447	27	226		221
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kez.ing.v.ber: Bogdány u. parkoló bőv.	471	9	85		386
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Kezelt ing.vég.beruh./Elnök u.	56 784	0	5 453	51 331	0
Vagyonkezelt ingatlanon végzett beruházás	Vagykez.szerz.szer. Elnök u.ép.felújít.	24 080	0	825	23 255	0
Vagyonkezelt egyéb építmények	Kezelt.egy.ép./Elnök u. 1.	5 000	0	200	4 800	0
Összesen:	-	219 225	493	14 849	186 226	18 150

2016. évben az Elnök utcai ingatlan visszaadásra került az MNV Zrt-nek. A vagyonkezelt ingatlanok elszámolási szerződése megkötésre kerültek. Az ehhez kapcsolódó pénzügyi elszámolás folyamatban van. A vagyon kezelt ingatlanra elszámolt értékcsökkenés nem került kivezetésre a hosszú lejáratú kötelezettségek közül (2.360 E Ft), mert annak pénzügyi elszámolása a visszafizetési kötelezettségből kifolyólag folyamatban van.

2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése

adatok ezer Ft-ban

Szerződés	Előző év	Tárgyév
Budapest, Elnök u. 1.	114 000	2 360
Budapest, Wesselényi u. 2.	4 302	4 302
Budapest, Lovag u. 6.	5 376	5 376
Budapest, Kapás u. 31.	12 250	12 250
Terézvárosi ingatlanok	50 977	50 977
Összesen:	186 906	75 266

A Kiving Kft. 2017. évi hosszú lejáratú kötelezettsége 2 tételcsoportból áll:

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

A vagyonkezelt ingatlanok (*Elnök u., Wesselényi u., Lovag u., Kapás u. Bogdánffy u.10/a*) nyilvántartási értéke bruttó **135.928 E Ft**. (Ezeknek az ingatlanoknak az elszámolt écs.-je után keletkezik a visszapótlás kötelezettség.) 2016.03.30-án az Elnök utcai ingatlan visszaadásra került a MNV Zrt-nek, így a nyilvántartási bruttó érték **24.288 E Ft**-ra csökkent év közben.

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

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

A Kiving Kft. az első tételhez kapcsolódó vagyonkezelt ingatlanokon a korábbiakban beruházásokat hajtott végre, bruttó **80.864 E Ft** értékben. A beruházásokat a Kiving Kft. saját forrásból eszközölte, annak MNV Zrt. általi megtérítése a mai napig nem történt meg.

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

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

2012. évig a vagyonkezelt ingatlanokra elszámolt - és a visszapótlási kötelezettséggel addig még nem kompenzált - értékcsökkenés 3.942 E Ft, 2013-ban pedig 969 E Ft volt, 2014-ben 564 E Ft, 2015-ben pedig 439 E Ft (összesen 5.914 E Ft) képezi a visszapótlási kötelezettséget a Kiving Kft. számára. 2016-ban 439 E Ft, 2017-ben 438 E Ft a visszapótlási kötelezettség összege, így az összértéke 6.791 E Ft-ra nőtt.

Hosszú- és rövidlejáratú hitelek tárgyévi alakulása

A társaságnak nincsen rövid- illetve hosszú lejáratú hitele.

Pénzügyi lízingszerződésből eredő kötelezettség bemutatása

Társaságunk nem rendelkezik pénzügyi lízing miatti kötelezettséggel.

2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Rövid lejáratú kölcsönök	0			0
Rövid lejáratú hitelek	0			0
Vevőktől kapott előlegek	0			0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	650 803	4 405 021	4 388 110	667 714
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	276 815	10 211 580	10 062 285	426 110
Összesen:	927 618	14 616 601	14 450 395	1 093 824

A szállítói kötelezettségekből 191.598 E Ft az MNV Zrt-vel szembeni kötelezettség.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetétele és állományváltozása:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Különféle egyéb rövid lejáratú köt.	0	-	0	-	0	-
Személyi jövedelemadó	11 123	4%	13 365	3%	2 242	20%
Egészségügy hozzájárulás	0	-	1 267			
Szakképzési hozzájárulás	1 042	0%	1 312	0%	270	26%
Idegenforgalmi adó	305	0%	206	0%	-99	-32%
Cégautóadó	548	0%	521	0%	-27	-5%
Jövedelemelszámolás	28 953	10%	36 614	9%	7 661	26%
Fel nem vett járandóságok	188	0%	188	0%	0	0%
Munkavállalók munkaruha tartozás	0	-	10	0%	10	-
Nyugdíjbiztosítási alap	6 870	2%	8 617	2%	1 747	25%
Egészségbiztosítási alap	5 563	2%	7 060	2%	1 497	27%
Önkéntes nyugdíjpénztár	14	0%	36	0%	22	156%
Bírói letiltások	705	0%	837	0%	132	19%
Helyi iparüzési adó	0	-	17 168	4%	17 168	-
Kauciók	12 064	4%	12 223	3%	159	1%
Rehabilitációs hozzájárulás	1 687	1%	0	-	-1 687	-100%
Egészségügyi hozzájárulás	1 981	1%	0	-	-1 981	-100%
Szociális hozzájárulás	17 510	6%	18 105	4%	595	3%
ÁFA	168 431	61%	280 327	66%	111 896	66%
POS terminál átvezetés	0	-	4 196	1%	4 196	-
Jóteljesítési garancia	19 436	7%	20 300	5%	864	4%
Alapítókkal szembeni rövid lejáratú köt.	391	0%	391	0%	0	0%
Egyszerűsített fogl.közteher	2	0%	0	-	-2	-100%
Innovációs járulék	0	-	3 367	1%	3 367	-
Összesen (Mérlegérték):	276 815	100%	426 110	100%	148 028	53%

Jóteljesítési garanciaként több céggel szemben fennálló garanciális visszatartások szerepelnek.

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség részletezése

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségünk nincs.

2.4. Passzív időbeli elhatárolások elemzése

Passzív időbeli elhatárolások összetétele és változása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befolyt, elszámlolt bevételek elhatárolása	6 681	28%	58 176	66%	51 495	771%
Bevétel elhatárolások összesen	6 681	28%	58 176	66%	51 495	771%
Prémiumok és járulékai	3 395	14%	0	-	-3 395	-100%
Vendéglátóipari és egyéb anyagköltségek	2	0%	136	0%	134	6700%
Karbantartási ktg	0	-	5 500	6%	5 500	-
Bérelti díjak	0	-	379	0%	379	-
Energiafelhasználás költségei	0	-	33	0%	33	-
Repi ktg	21	0%	6	0%	-15	-71%
Szolgáltatási díjak	13 818	58%	24 366	28%	10 548	76%
Közvetített szolgáltatás	81	0%	0	-	-81	-100%
Költség elhatárolások összesen	17 317	72%	30 420	34%	13 103	76%
Halasztott bevételek összesen	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	23 998	100%	88 596	100%	64 598	269%

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	4 551 532	3 934 808	-616 724	-14%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	-
Egyéb bevételek	28 739	124 273	95 534	332%
Anyagjellegű ráfordítások	3 572 438	3 062 571	-509 867	-14%
Személyi jellegű ráfordítások	829 035	878 302	49 267	6%
Értékcsökkenési leírás	25 066	31 864	6 798	27%
Egyéb ráfordítás	127 797	77 405	-50 392	-39%
Üzemi eredmény	25 935	8 939	-16 996	-66%

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	4 551 532	100%	3 934 808	100%	-616 724	-14%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	4 551 532	100%	3 934 808	100%	-616 724	-14%

A társaság nem realizált árbevételt exportértékesítésből.

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	%
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek		-	0	-	0	-
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamat, kártérítés	57	0%	0	-	-57	-100%
Hitelezési veszteségként leírt követelésekre kapott összeg	0	-	0	-	0	-
Visszafizetési kötelezettség nélkül más gazdálkodótól kapott támogatás a ktg-ek és ráfordítások ellentételezésére	0	-	0	-	0	-
Termék pálya szabályozás összege	0	-	0	-	0	-
Utólag kapott engedmény	0	-	0	-	0	-
Céltartalék felhasználása	0	-	0	-	0	-
Értékesített immat.javak, tárgyi eszközök bevétele	0	-	10 306	8%	10 306	-
Visszafizetési kötelezettség nélkül adóhatóságtól, jogszabály által meghatározott szervezettől megkapott, igényelt (járó) támogatás a ktg-ek és ráfordítások ellentételezésére	343	1%	0	-	-343	-100%
Várható kötelezettségre képz.céltart.felhaszn.	0	-	85 000	69%	85 000	-
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	19 925	69%	0	-	-19 925	-100%
Kártérítések	0	-	441	0%	441	-
Követelések visszaírt értékvesztése	0	-	405	0%	405	-
Biztosító által visszaigazolt kártérítés	232	1%	887	1%	655	282%
Fel nem használt Szép kártya visszautalás	0	-	558	1%	558	-
Költségvetési támogatás bérfejlesztésre	0	-	16 639	13%	16 639	-
Eg.bizt.Pénzt.kifizetőhelyek ktg.térítése	0	-	64	0%	64	-
Tárgyvet megelőző években passzív időbeli elhatárolás visszavezetése bevételként	7 972	28%	9 941	8%	1 969	25%
Egyéb ki nem emelt bevételek	210	1%	32	0%	-178	-85%
Összesen:	28 739	100%	124 273	100%	95 534	332%

Egyéb ki nem emelt bevételként került elszámolásra a kerekítés miatti bevétel.

A 2009. évre elhatárolt 9.941 E Ft Karolina úttal kapcsolatos elszámolás miatti elhatárolt összeg visszaírásra került, s egyéb bevételként számoltuk el tárgyévben.

Tárgyi eszköz értékesítésként személygépkocsik értékesítése (1.800 E Ft) és egy Allegro matrac (1.577 E Ft) mellett az Érd, Mázoló u. 32. szám alatti ingatlan értékesítésének bevétele (6.929 E Ft) szerepel.

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	116 206	3%	111 215	3%	-4 991	-4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 059 153	24%	1 481 277	37%	422 124	40%
Egyéb szolgáltatások értéke	15 878	0%	25 744	1%	9 866	62%
Eladott áruk beszerzési értéke	1 565	0%	623	0%	-942	-60%
Eladott (közvetített) szolg. értéke	2 379 636	54%	1 443 712	36%	-935 924	-39%
Anyagjellegű ráfordítások	3 572 438	81%	3 062 571	77%	-509 867	-14%
Béreköltség	566 435	13%	610 175	15%	43 740	8%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	93 928	2%	109 753	3%	15 825	17%
Bérráulékok	168 672	4%	158 374	4%	-10 298	-6%
Személyi jellegű ráfordítások	829 035	19%	878 302	22%	49 267	6%
Immateriális javak értékcsökkenés	6 357	0,1%	6 813	0,2%	456	7%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	18 709	0,4%	25 051	0,8%	6 342	34%
Értékcsökkenési leírás	25 066	0,6%	31 864	1,0%	6 798	27%
Mindösszesen:	4 426 539	100%	3 972 737	100%	-453 802	-10%

Igénybevett szolgáltatásként 1.481.277 E Ft került kimutatásra, mely tartalmazza a fuvarozás költségeit (28.415 E Ft), a bérleti díjakat (143.042 E Ft), karbantartási költségeket (382.108 E Ft), hirdetési költségeket (767 E Ft), kiküldetési, oktatási költségeket (1.626 E Ft), szakértői díjakat (67.597 E Ft), ingatlan üzemeltetés költségeit (730.981 E Ft) valamint egyéb igénybevett szolgáltatások költségeit (126.741 E Ft)

Import beszerzése a társaságnak nem volt.

1.4.2. Értékesítési költségek

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

1.5. Egyéb ráfordítások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hiányzó, megsemm.,áll-ból kivez.immat.,tárgyi eszk, készletek	23 687	19%	434	1%	-23 253	-98%
Értkesített immat.javak, tárgyi eszközök	0		12 671	16%		
Bírságok, kötbérek, kamatok	2 476	2%	2 789	4%	313	13%
Alapítványi támogatás	1	0%	0	-	-1	-100%
Követelések értékvesztése	0	-	411	1%	411	-
Adók, járulékok	49 922	39%	57 615	74%	7 693	15%
Különféle egyéb ráfordítások	322	0%	100	0%	-222	-69%
Kártérítés	0	-	44	0%	44	-
Trítés nélkü átadott értéknövelő beruházás (Elnök u)	51 331	40%	0	-	-51 331	-100%
Vissza nem igényelhető, arányosított ÁFA	58	0%	76	0%	18	31%
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre	0	-	3 265	4%	3 265	-
Összesen:	127 797	100%	77 405	100%	-50 392	-39%

Selejtezőként iskolakezdési utalvány és göngyöleg selejtezése került kimutatásra 434 E Ft értékben.

A bírságok, kötbérek kamatok tételnél 2.065 E Ft határozat alapján fizetett bírság és 212 E Ft önellenőrzési pótlék lett kimutatva a fizetési felszólítási díjak mellett.

Külön felé egyéb ráfordításként egyéb kerekítési különbözetezettek kerültek kimutatásra.

2. Pénzügyi műveletek eredményének összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgy év		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Kapott osztalék és részesedés		-		-	0	-
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		-		-	0	-
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		-		-	0	-
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	812	103%	390	-27%	-422	-52%
Pénzítéztől kapott kamat	812	103%	107	-7%	-705	-87%
Devizás követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	0	-	283	-20%	283	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	-	0	-	0	-
Külföldi pénzügyi eszközökkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség		-		-	0	-
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		-		-	0	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség		-		-	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei	812	103%	390	-27%	-422	-52%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztésége		-		-	0	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	20	3%	1 816	-127%	1 796	8980%
Pénzintézet részére fizetendő kamat	20	3%	13	-1%	-7	-35%
Devizás követelések, kötelezettségek árfolyamvesztésége	0	-	1 803	-126%	1 803	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		-		-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	-	0	-	0	-
Külföldi pénzügyi eszközökkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamvesztés		-		-	0	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztésége		-		-	0	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamvesztés		-		-	0	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	20	3%	1 816	-127%	1 796	8980%
Pénzügyi műveletek eredménye	792	100%	-1 426	100%	-2 218	-280%

3. Adózás

3.1. Társasági adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	26 727	7 513
Adóalap növelő tételek		
-Értékcsökkenés a Sztv.szerint	19 929	31 865
-Sztv.szerinti TE állományból kivezetett könyv szerinti értéke	0	12 671
-Jogerős határozatban megállapított bírság	205	2 065
-Adóévben elszámolt értékvesztés	55 004	411
- Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség, ráfordítás		66
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék képzése		3 265
Növelő tételek összesen	75 138	50 343
Adóalap csökkentő tételek		
-Értékcsökkenés a Tao.szerint	23 228	32 835
-Tao tv. szerinti TE állományból kivezetett könyv szerinti értéke	0	10 381
-Visszaírt értékvesztés	0	405
-Várható kötelezettségekre képzett céltartalék feloldása egyéb bevételként	0	85 000
- Követelés kiegyenlítésekor elszámolt bevétel, max a nyilvánított C19 értékvesztés összege	0	0
Csökkentő tételek összesen	23 228	128 621
Számított adó	5 015	0
Adóellenőrzés során megállapított adó	0	0
Fizetendő adó	5 015	0
Adózott eredmény	21 712	7 513

3.2. Egyéb adó

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nettó árbevétel	3 835 631	3 934 808
- anyagköltség (51)	90 144	111 215
- ELÁBÉ	0	623
- közvetített szolgáltatások	1 586 685	1 443 712
Adó Alap	2 158 802	2 379 258
2% iparűzési adó	43 176	47 585

4. Az adózott eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	26 727	7 513
Fizetendő adó	5 015	0
Adózott eredmény	21 712	7 513

Az adózott eredmény átvezetésre kerül eredménytartalékba.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. Személyi jellegű tájékoztatás

Kereset - és létszám adatok

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év		
	Szellemi	Fizikai	Összesen	Szellemi	Fizikai	Összesen
Átl. Statisztikai létszám	38	185	223	35	188	224
Béreköltség összesen	177 800	365 085	542 885	194 590	415 585	610 175
Személyi jellegű egyéb kifizetés összesen	11 678	59 432	71 110	15 859	93 894	109 753
Bérbírálatok összesen	57 198	98 699	155 897	45 605	112 769	158 374

adatok E Ft-ban

Bérbírálat megnevezése	Tárgy év
Szociális hozzájárulási adó	122 112
Szakképzési hozzájárulás	9 173
Rehabilitációs hozzájárulás	9 523
Termbeni jutt. után fizetendő szja.	7 760
Egészségügyi hozzájárulás	9 776
Alkalmi munkavállaló járulék	31
BÉRBÍRÁLATOK összesen	158 374

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	14 580	91%	29 077	95%	14 497	99%
Igazgatóság		-	0	-	0	-
Felügyelő Bizottság	1 385	9%	1 440	5%	55	4%
Összesen:	15 965	100%	30 517	100%	14 552	91%

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 2017-ben ellenőrzés nem történt.

7. Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

Az előző éveket érintő MNV Zrt és Kiving Kft közötti ügyletek, követelés-kötelezettség keletkezése, rendezése és pénzügyi elszámolása megállapodás keretében kerül rendezésre a 2018. évben. 2017-ben erről egy alá nem írt megállapodás tervezet áll rendelkezésünkre, mely alapján látható, hogy számlák is kiállításra fognak kerülni, de ezek tárgyévi hatását a tárgyévi beszámolóban nem szerepeltetjük.

8. Egyéb tájékoztatás

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

A könyvvizsgálatért felelős cég megnevezésre: Moore Stephens K-E-S Audit Kft

A társaság könyvvizsgálója: Tóth István (reg. szám.: 005499)

A társaságnak nincs külföldi telephelye.

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

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

Budapest, 2018. május 29.

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)	-481 983	-186 974
Adózás előtti eredmény ±	59 465	7 513
Befektetésekre megállapított (járó) osztalék (-)	0	0
Befektetés év végi átértékelése ±	0	0
(Pénz)eszköz ellenérték nélküli átadása (+)	0	0
Elszámolt amortizáció (+)	25 066	31 864
Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	-6
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	-81 735
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-1 891	2 365
Szállítói kötelezettség változása ±	181 272	16 911
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-4 089	149 295
Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-18 179	64 598
Vevőkövetelés változása ±	-542 230	281 870
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-243 949	-310 021
Átminősített tárgyi eszköz (készlet) csökkenés	0	0
Aktív időbeli elhatárolások változása ±	68 482	-349 628
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-5 930	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	16 491	-21 666
Befektetett eszközök beszerzése (-)	-58 059	-31 972
Befektetett eszközök eladása (+)	74 550	10 306
Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	649	624
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. (+)	649	624
Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (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) ±	-464 843	-208 016
Nyitó pénzeszköz állomány	677 272	212 429
Záró pénzeszköz állomány	212 429	4 413

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft. tulajdonosainak

Korlátozott vélemény

Elvégeztük a **KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** („a Társaság”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.389.372 ezer Ft, az adózott eredmény 7.513 ezer Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a „Korlátozott vélemény alapja” szakaszban leírt kérdés lehetséges hatásait kivéve a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Korlátozott vélemény alapja

1. Az éves beszámoló könyvvizsgálata során a SZT-39572 számú üzemeltetési szerződésre vonatkozóan megállapodás van folyamatban, mely szerint a leszámlázott, teljesítés igazolással igazolt, valamint kifizetett számlák teljesítése utólagosan felülvizsgálatra kerültek értékesítés nettó árbevétel vonatkozásában. A tárgyévi elszámolt teljesítmény utólagosan minden évben felülvizsgálatra kerül. Az értékesítés nettó árbevétele 2017. december 31-i értékéről, amely 3.934.808 ezer Ft értéken szerepel az eredménykimutatásban, más könyvvizsgálati eljárásokkal sem tudtunk meggyőződni. Emiatt nem tudtuk megállapítani, hogy szükséges lenne-e bármilyen helyesbítést tenni az éves beszámolóban kimutatott értékesítés nettó árbevétele, valamint a hozzájuk kapcsolódó, az eredménykimutatásban megjelenített költségelemek egyenlegei vonatkozásában.

2. A Társaság 2017-ben megállapodást kötött az MNV Zrt-vel, amelyben a korábbi éves beszámolóval lezárt – 2014, 2015, 2016 - időszakokra leszámlázott, teljesítés igazolással igazolt, valamint kifizetett számlák teljesítése utólagosan felülvizsgálatra kerültek. A megállapodás következtében szükségessé vált önellenőrzés folyamata elkezdődött. Egyes tevékenységek esetében – gondnokság – a számlahelyesbítés megtörtént. Tekintettel arra, hogy a beszámolókészítés és az audit időpontjában a megállapodás további módosításának szükségessége vált ismertté, így az önellenőrzés (Sztv. 3.§ (3)) alapját képező szerződés módosítások nem véglegesek, nem aláírtak, nem elfogadottak, valamint az önellenőrzés teljes körű dokumentációja – ide értve a számlahelyesbítéseket, egyenlegközlést – még nem áll rendelkezésre. A megállapodás aláírása után az önellenőrzést a társaság a 2018. december 31-i fordulónapra készített éves beszámoló 3. oszlopában tervezi szerepeltetni. Az elszámolt értékesítés nettó árbevételének módosítását a 2017. december 31-i fordulónapra készített éves beszámoló eredménykimutatásában még részben sem szerepelteti. Végleges megállapodás hiányában nem tudtuk megállapítani, hogy szükséges lenne-e bármilyen helyesbítést tenni az éves beszámolóban kimutatott értékesítés nettó árbevétele, valamint a hozzájuk kapcsolódó, az eredménykimutatásban megjelenített költségelemek egyenlegei

vonatkozásában.

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

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálataival kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KIVING Ingatlan gazdálkodó és Beruházás Szervező Kft.** 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényegesen ellentmondás vagy lényegesen hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése. Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A

vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn. Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

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

beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. május 29.

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

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

308/2018. (VI.13.) számú

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

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

Az MNV Zrt. a Társaság 2017. évi számviteli törvény szerinti beszámolóját – amelyet a könyvvizsgáló korlátozó záradékkal látott el, valamint a Felügyelőbizottság jelentésében elfogadásra javasol – 2 389 372 E Ft mérlegfőösszeggel, 1 127 594 E Ft saját tőke összeggel és 7 513 E Ft adózott eredménnyel a következők szerint fogadja el:

adatok e Ft-ban

EREDMÉNYKIMUTATÁS				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	4 551 532		3 934 808
II.	Aktivált saját teljesítmények	-		-
III.	Egyéb bevételek	28 739		124 273
IV.	Anyag jellegű ráfordítások	3 572 438		3 062 571
V.	Személyi jellegű ráfordítások	829 035		878 302
VI.	Értékcsökkenési leírás	25 066		31 864
VII.	Egyéb ráfordítások	127 797		77 405
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	25 935		8 939
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	812		390
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	20		1 816
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	792		- 1 426
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	26 727		7 513
XII.	Adófizetési kötelezettség	5 015		-
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	21 712		7 513



MÉRLEG				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
A.	Befektetett eszközök	252 064		238 883
I.	Immateriális javak	17 345		12 566
II.	Tárgyi eszközök	233 707		225 929
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	1 012		388
B.	Forgó eszközök	1 752 189		1 572 324
I.	Készletek	121 118		267 328
II.	Követelések	1 418 642		1 300 583
III.	Értékpapírok	-		-
IV.	Pénzeszközök	212 429		4 413
C.	Aktív időbeli elhatárolások	228 537		578 165
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 232 790		2 389 372
D.	Saját tőke	1 120 081		1 127 594
I.	Jegyzett tőke	200 000		200 000
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-		-
III.	Tőketartalék	-		-
IV.	Eredménytartalék	898 369		920 081
V.	Lekötött tartalék	-		-
VI.	Értéklési tartalék	-		-
VII.	Adózott eredmény	21 712		7 513
E.	Céltartalékok	85 827		4 092
F.	Kötelezettségek	1 002 884		1 169 090
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	-		-
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	75 266		75 266
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	927 618		1 093 824
G.	Passzív időbeli elhatárolások	23 998		88 596
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 232 790		2 389 372

Az MNV Zrt. úgy határoz, hogy a Társaság 2017. évi adózott eredménye a Társaság eredménytartalékába kerül átvezetésre.

A Társaság 2017. évi átlagos statisztikai létszáma: 224 fő.

Az MNV Zrt. felkéri a Társaság ügyvezetőjét, hogy a könyvvizsgáló korlátozó véleményében a 2017. évi beszámolóval összefüggésben megjelenített anomáliák jövőbeli elkerülése végett kövesse az MNV Zrt. illetékes szakterületeinek iránymutatását.

Budapest, 2018. június 13.

Pál Ákos Bertalan
igazgató

Fülöp Attila Zoltán
igazgatóhelyettes