

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

**KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

ÉVES BESZÁMOLÓ

2023. január 01. – 2023. december 31.

Kelt: Budapest, 2024. május 06.

MÉRLEG "A" változat
ESZKÖZÖK

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (2.+10.+18.sor)	2 468 554		3 091 987
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9.sorok)	30 151		20 541
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	19 701		15 479
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5.	Vagyoni értékű jogok	10 450		5 062
6.	Szellemi termékek	0		0
7.	Üzleti vagy cégérték	0		0
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9.	Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	2 438 403		3 071 446
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 254 666		2 768 981
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		17 937
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	355 549		284 368
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	828 188		160
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)	0		0
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53.sor)	1 605 888		2 102 545
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36.sorok)	17 621		97 905
31.	Anyagok	10 816		7 732
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	Növedék-, hízó és egyéb állatok	0		0
34.	Késztermékek	0		0
35.	Áruk	6 805		90 173
36.	Készletekre adott előlegek	0		0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)	1 288 209		807 973
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	816 470		517 593
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
40.	Követelések jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
42.	Váltókövetelések	0		0
43.	Egyéb követelések	471 739		290 380
44.	Követelések értékelési különbözete	0		0
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52.sorok)	0		0
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49.	Egyéb részesedés	0		0
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55.sorok)	300 058		1 196 667
54.	Pénztár, csekkek	947		827
55.	Bankbetétek	299 111		1 195 840
56.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57.-59.sorok)	1 094 275		6 647
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 090 159		122
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 116		6 525
59.	Halasztott ráfordítások	0		0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	5 168 717		5 201 179

Budapest, 2024. május 06.

KIVING
Ingatlanforgalmazó
és Beruházásszervező Kft.
1138 Budapest, Fehérvári út 19-20.
Cégjegyzék: 12685776-2-81
51.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 12685776-8110-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-698455

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2023. december 31.

MÉRLEG "A" változat
FORRÁSOK

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	3 184 588		2 719 528
62.	I. JEGYZETT TŐKE	429 690		429 690
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64.	II. JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III. TŐKETARTALÉK	2 067 210		2 067 210
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	651 972		672 209
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	19 701		15 479
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (68.-69.sorok)	0		0
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	16 015		-465 060
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73.-75.sorok)	0		187 952
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		187 952
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
75.	Egyéb céltartalék	0		0
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92.sor)	1 526 472		1 877 727
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81.sorok)	0		0
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91.sorok)	50 978		50 977
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	50 978		50 977
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.és 95.-104.sorok)	1 475 494		1 826 750
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94.	ebből : az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
95.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
96.	Vevőktől kapott előlegek	503 935		453 071
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	664 003		518 301
98.	Váltótartozások	0		0
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
101.	Rövid lejáratú kö. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0		0
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	307 556		855 378
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106.-108.sorok)	457 657		415 972
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		7 523
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6		121
108.	Halasztott bevételek	457 651		408 328
109.	Források összesen (61.+72.+76.+105.sor)	5 168 717		5 201 179

Budapest, 2024. május 06.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

Összköltség eljárással készített
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8 928 502		5 976 643
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	8 928 502		5 976 643
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	155 215		321 810
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03+04)	155 215		321 810
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	49 429		70 260
	Ebből: visszatért értékesítés	0		2 513
5.	Anyagköltség	315 561		219 784
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 656 096		329 737
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	45 205		45 073
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 186 253		3 922 313
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	7 203 115		4 516 907
10.	Béreköltség	1 344 177		1 459 347
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	158 799		151 592
12.	Béjárulékok	180 531		191 239
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 683 507		1 802 178
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	83 219		119 928
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	142 792		394 974
	Ebből: értékvesztés	24 631		128 127
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-II+III-IV-V-VI-VII)	20 513		-465 274
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	46		347
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	37		3
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	83		350
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	190		136
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	190		136
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-107		214
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	20 406		-465 060
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	4 391		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	16 015		-465 060

Budapest, 2024. május 06.

 **KIVING**
P.H.
nyilvánosan működő
közhasználatú gazdasági társaság
1138 Budapest, Nefelejcs u. 19-25.
Adószám: 12685776-2-41
51.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

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

**KIVING Ingatlangazdálkodó és Beruházásszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023. január 01. – 2023. december 31.

Kelt: Budapest, 2024. május 06.

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	4
2.1. Az elszámolás alapja	4
2.2. A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése	6
2.2.1. Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése	6
2.2.2. Alapítás, átszervezés költségeinek minősítése	6
2.2.3. Kutatás, kísérleti fejlesztés költségeinek minősítése	6
2.2.4. Adósonként együttesen kisösszegű követelés	6
2.2.5. A valuta és deviza tételek értékelése	6
2.2.6. Fajlagosan kis értékű készlet	7
2.3. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése	7
2.3.1. A társaság által választott főbb értékelési szabályok bemutatása	7
2.4. Az éves beszámoló összeállításánál alkalmazott értékelések és amortizációs politika ismertetése	8
2.5. Az értékvesztés elszámolásának módja	8
2.6. Céltartalék képzés rendszere	12
I/B. A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének bemutatása	16
1. A Társaság vagyoni helyzetének értékelése	16
2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése	17
3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése	18
II. SPECIFIKUS RÉSZ	19
II/A. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	19
1. A Társaság mérlegének elemzése – Eszközök	19
1.1. Befektetett eszközök elemzése	19
1.1.1. Immateriális javak	20
1.1.2. Tárgyi eszközök	21
1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése	23
1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele	23
1.2. Forgóeszközök elemzése	23
1.2.1. Készletek	23
1.2.1.1. Saját termelésű készletek összetevőinek bemutatása	23
1.2.2. Követelések elemzése	24
1.2.2.1. Vevők	25
1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele	26
1.2.3. Értékpapírok	26
1.2.4. Értékvesztés mérlegtételenkénti alakulása	26
1.2.5. Pénzeszközök alakulása	27
1.3. Aktív időbeli elhatárolások	28
2. A Társaság mérlegének elemzése – Források	29
2.1. Saját tőke elemzése	29
2.1.1. Lekötött tartalék összetevői	30
2.2. Céltartalékok elemzése	30
2.3. Kötelezettségek elemzése	31
2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése	31
2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése	32
2.4. Passzív időbeli elhatárolások elemzése	34
II/B. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	35
1. Az Üzemi eredmény összetevői	35
1.1. Értékesítés nettó árbevételének elemzése	35
1.2. Aktivált saját teljesítmények értékének elemzése	35

1.2.1.	Saját termelésű készletek állományváltozása	35
1.2.2.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	35
1.3.	Egyéb bevételek összetétele	36
1.4.	Költségek	36
1.4.1.	Költségek költségnemenkénti összetétele	36
1.4.2.	Értékesítési költségek	38
1.5.	Egyéb ráfordítások összetétele	38
2.	Pénzügyi műveletek eredményének összetétele	38
3.	Adózás	39
3.1.	Társasági adó	39
4.	Az adózott eredmény levezetése	41
1.	Személyi jellegű tájékoztatás	42
2.	Adatközlés a vezető tisztségviselőkről	42
3.	Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók	42
4.	Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek	43
5.	Környezetvédelmi tevékenység bemutatása	43
6.	Ellenőrzések	43
7.	Mérleg fordulónapját követő események bemutatása	43
8.	Egyéb tájékoztatás	43
IV.	CASH-FLOW KIMUTATÁS	44

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:	1138 Budapest, Szekszárdi utca 19-25.
Honlapja:	www.kiving.hu
Cégjegyzék száma:	01-09-698455
KSH jelzőszáma:	12685776 -8110-113-01
Adószáma:	12685776-2-41
Alapítás időpontja:	2001. augusztus 8.
Rövid bemutatása:	Kiválás a '96 Beruházásszervező és Fővállalkozó Korlátolt Felelősségű Társaságból
A társaság tulajdonosa:	Magyar Állam
A tulajdonosi jogok gyakorlója:	Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zártkörűen működő Részvénytársaság
A társaság képviselőjére jogosult személyek:	Püspöki András (1023 Budapest, Árpád fejedelem útja 35-37 2em.17 ajtó) ügyvezető igazgató

A könyvvizetésért és a beszámoló készítéséért felelős személy(ek) adatai: HSSC Kft.

A társaság főtevékenysége: Építményüzemeltetés

Jegyzett tőke: 429.690.000 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 (flexibilitás hiánya bürokratikus rendszerből fakadóan).

A Kft. tevékenységét, meglévő kapacitásait természetesen megpróbálta nyílt piaci körülmények között is értékesíteni 2023. évben is.

2. A számviteli politika bemutatása

2.1. Az elszámolás alapja

A beszámoló formája, a könyvvizetés 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 összköltség eljárással;
- Kiegészítő melléklet

Az éves zárás fordulónapja: december 31.

A mérlegkészítés időpontja: tárgyévet követő év március 31.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személy: Püspöki András (1023 Budapest, Árpád fejedelem útja 35-37. 2em. 17 ajtó) ügyvezető igazgató

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A társaság könyvvizsgálója: SIGNATOR AUDIT Könyvvizsgáló Kft. (8200 Veszprém, Radnóti tér 2. 1em. 102.) kamarai nyilvántartási szám: MKVK 000753, természetes személyként Olma Frigyes (8227 Felsőörs, Kökény u. 3) Kamarai nyilvántartási szám: 007324

Az éves beszámolót készítette:

Barócsiné Patai Márta (oklevél száma: 209472-).

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 könyvvitel szabályai 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 költségnemenként.

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 könyvvizetésre, 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 (könyvvizetési) rendszer oly módon tovább részletezett, hogy abból a vonatkozó külön jogszabályban meghatározott adatok rendelkezésre álljanak.

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

A beszámoló összeállítása során alkalmazott szabályzatok

- Számviteli politika
- Számlarend
- Eszközök és Források értékelési szabályzata
- Leltározási szabályzat
- Selejtezési szabályzat
- Pénzkezelési szabályzat

A mérleg és az eredménykimutatás 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 eredménykimutatás 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 vállalkozási tevékenység indításával, átalakításával, átszervezésével kapcsolatos költségeket a vállalkozás az eredmény terhére számolja el a felmerülés évében, kivéve ha az alapítás-átszervezés éven túl szolgálja a Társaság tevékenységét.

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 devizaárfolyamon 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.

A kiegészítő mellékletben be kell mutatni:

- 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
- indoklás, 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 összeállítása során 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 (200 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 kivétel (pl. selejtezés, értékesítés, hiány), átsorolás esetén az eszköz értékcsökkenését a kivétel, illetve átsorolás naptári napjáig kell elszámolni.

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

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

2.5. Az értékvesztés elszámolásának módja

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

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

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

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

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

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

Befektetések, értékpapírok értékvesztése

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

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

A befektetés piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

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

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír piaci értéke meghatározásakor figyelembe kell venni:

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

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

A készletek értékvesztése

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

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

A vásárolt készletek beszerzési árát, illetve a saját termelésű készletek előállítási költségét csökkenteni kell, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak (szabvány, szállítási feltételek, szakmai előírások stb.), illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha felhasználása kétségesse 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 figyelembé vételével – 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 „igazoltan” 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 visszaírása

Az értékvesztés visszaírása a könyv szerinti értéknek egy olyan növelése, amely a korábban elszámolt értékvesztés csökkentését vagy megszüntetését idézi elő. Az értékvesztés visszaírását 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 visszaírás 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 visszaírásának 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 visszaírással 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 mérleg tételei 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 előállítás során 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%-a. Kezességvállalás és garanciavállalás esetében a céltartalék összegét a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk alapján – természetesen csak vélelmezni lehet –, a várható kockázatot felmérve kell meghatározni.

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

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

- első fokú ítélet hiányában a képzés mértéke a perérték 50 %-a
- első fokú pereszes ítélet ismeretében és további II. fokú eljárás esetén a képzés mértéke a perérték 100 %-a
- első fokú pernyertes ítélet ismeretében és további II. fokú eljárás esetén a képzés mértéke a perérték 0 %-a

Céltartalék biztos (jövőbeni) kötelezettségekre

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

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

Céltartalék korengedményes nyugdíjra és végkielégítésre

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

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

Céltartalék környezetvédelmi kötelezettségekre

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

Céltartalék a jövőbeni költségekre

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

Az időszakonként ismétlődő jövőbeni költségek jellemzően a következők lehetnek:

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

Egyéb céltartalék

A Számviteli törvény szerint az egyéb céltartalékok között kell kimutatni a mérlegben a halasztott ráfordításként elszámolt nem realizált árfolyamveszteségre képzett 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 mérlegtételenkénti 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

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	Tárgyév	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	<u>Saját tőke</u> <u>Források</u>	61,61	52,29	85%
Kötelezettségek aránya (%)	<u>Kötelezettségek</u> <u>Források</u>	29,53	36,10	122%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> <u>Források összesen</u>	0,99	0,98	99%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<u>Rövid lejáratú köt.</u> <u>Források összesen</u>	28,55	35,12	123%
Befektetett eszközök fedezete (%)	<u>Saját tőke</u> <u>Befektetett eszközök</u>	129,01	87,95	68%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	<u>Adózott eredmény</u> <u>Jegyzett tőke</u>	3,73	-108,23	-2902%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	<u>Adózott eredmény</u> <u>Saját tőke</u>	0,50	-17,10	-3420%
Eszköz igényességi mutató	<u>Eszközök összesen</u> <u>Saját tőke</u>	162,30	191,25	118%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	<u>Tárgyi eszközök nettó értéke</u> <u>Tárgyi eszközök bruttó értéke</u>	92,90	91,32	98%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	<u>Tárgyi év során aktivált érték</u> <u>Tárgyi eszközök bruttó értéke</u>	10,55	46,74	443%
Eszközök forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Eszközök összesen</u>	172,74	114,91	67%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Tárgyi eszközök összesen</u>	366,16	194,59	53%
Készletek forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Készletek</u>	50 669,67	6 104,53	12%
Saját tőke forgási sebessége	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> <u>Saját tőke</u>	280,37	219,77	78%

Tőkeerősség 52,29%-os értéke azt mutatja, hogy az összes forrásból a saját tőke aránya 52,29 %-ot jelent, vagyis a Társaság finanszírozásában az idegen tőke aránya 47,71 %. A társaság finanszírozása közel 50 % arányban idegen tőkéből történik.

A **Kötelezettségek aránya** megmutatja, hogy az összes forráson belül mekkora arányt jelentenek a kötelezettségek, a társaság esetében a tárgyévben a mutató 36,10 % értéket vesz fel. A kötelezettségek aránya az előző évi értékhez képest romlott.

A **Saját tőke növekedésének mértéke I -108,23 %-os** tárgyévi értéke azt mutatja, hogy a 429.690 ezer forintos jegyzett tőkére vetítve -108,23%-os adózott eredményt ért el.

2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése

Adósságállományra vonatkozó mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú köt.	87,31	44,23	51%
Adósságállomány arány (%)	<u>Adósságállomány</u> Adósságállomány+Saját tőke	0,02	0,02	100%
Adósságállomány fedezettsége (%)	<u>Saját tőke</u> Adósságállomány	62,47	53,35	85%
Átlagos vevő futamidő (nap)	<u>Févők</u> 1 napi értékesítés nettó árbev.	33,38	31,61	95%
Átlagos szállító futamidő (nap)	<u>Szállítók</u> 1 napi anyag jellegű ráf.	33,65	41,88	124%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	<u>Févők</u> Szállítók	1,23	1,00	81%

A **Hitelfedezeti mutató** 44,23%-os aránya azt mutatja, hogy a Társaság a likvid eszköznek tekinthető követelésekből milyen mértékben képes a rövid lejáratú kötelezettségeit teljesíteni.

A tárgyévben a **Vevő/Szállító arány** 100%-os értéket mutat, mely azt jelenti, hogy 1.000,- Ft szállítói tartozásra 1.000,- Ft vevő követelés jut. Ez azt jelenti, hogy a vevői követelés elég a szállítói tartozások fedezetére.

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Változás (%)
Likviditási mutató I.	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	1,09	1,15	106%
Likviditási mutató II.	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú köt.	1,08	1,10	102%
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú köt.	20,34	65,51	322%
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	20,34	65,51	322%

A **Likviditási mutató I-II.** 1,15 és 1,10 értéket mutat a tárgyévben. Az értékek nőttek az előző évhez viszonyítva. Látható, hogy a likvid eszközöknek tekinthető forgóeszközökből (2.102.545 E Ft) képes finanszírozni a rövid lejáratú kötelezettségeit (1.826.750 E Ft). A mutató 1 alatti értéke mutatná a fizetéseképtelenséget, a társaság esetében inszolvenciáról nem beszélhetünk.

3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	<u>Üzemi tevékenység eredménye</u> Értékesítés nettó árbev.	0,23	-7,78	-3383%
Árbevétel arányos adózott eredmény (%)	<u>Adózott eredmény</u> Értékesítés nettó árbev.	0,18	-7,78	-4322%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	<u>Üzemi tevékenység eredménye</u> Saját tőke	0,64	-17,11	-2673%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	0,50	-17,10	-3420%
Eszköz arányos adózott nyereség (ROA) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök összesen	0,31	-8,94	-2884%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Értékesítés nettó árbev.	0,18	-7,78	-4322%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke+Hátraszorult+Hosszú lej. Köt.	0,49	-16,79	-3427%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (EFT)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Átlagos stat. létszám	81,95	-2 094,86	-2556%
1 főre jutó adózott eredmény (EFT)	<u>Adózott eredmény</u> Átlagos stat. létszám	64,32	-2 094,86	-3257%
Bélarányos jövedelmezőség (%)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Béreköltség	1,52	-31,87	-2097%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Személyi jellegű ráfordítások	1,21	-25,81	-2133%

Árbevétel arányos üzemi eredmény -7,78%-os értéke azt mutatja, hogy minden 100,- forint árbevétel -7,78 forint üzemi veszteséget termel.

A Tőkearányos üzemi eredmény -17,11%-os értéke mutatja, hogy a Társaság a tárgyévben az üzemi eredmény szintjén is veszteséges volt.

A ROE -17,10%-os értéke azt mutatja, hogy a 2.719.528 E Ft összegű saját tőkével a Társaság negatív eredményt ért el.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

II/A. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. A Társaság mérlegének elemzése – Eszközök

(adatok ezer Ft-ban)

Mérlegtétel	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	2 468 554	48%	3 091 987	59%	623 433	25%
Immateriális javak	30 151	1%	20 541	0%	-9 610	-32%
Tárgyi eszközök	2 438 403	47%	3 071 446	59%	633 043	26%
Befektetett pénzügyi eszk.	0	-	0	-	0	-
Forgóeszközök	1 605 888	31%	2 102 545	41%	496 657	31%
Készletek	17 621	0%	97 905	2%	80 284	456%
Követelések	1 288 209	25%	807 973	16%	-480 236	-37%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	300 058	6%	1 196 667	23%	896 609	299%
Aktív időbeli elhatárolás	1 094 275	21%	6 647	0%	-1 087 628	-99%
Eszközök összesen	5 168 717	100%	5 201 179	100%	32 462	1%

1.1. Befektetett eszközök elemzése

Befektetett eszközök összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Immateriális javak	30 151	1%	20 541	1%	-9 610	-32%
Tárgyi eszközök	2 438 403	99%	3 071 446	99%	633 043	26%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	-	0	-	0	-
Összesen:	2 468 554	100%	3 091 987	100%	623 433	25%

1.1.1. Immateriális javak

MEGNEVEZÉS	Alapítási- átvételkor aktívált értéke	Késérlelt fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékő jelzők	Szellemi termékek	Újult vagy cégérték	Immateriális javakra adott előlegek	Immateriális javak értékbe- lyesztése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	21 112	0	32 997	24 000	0	0	0	78 109
2. Beszerzés-felújítás (akvizíció)			0					0
3. Térítés nélkül vétel								0
4. Leltári többlet								0
5. Térítés nélkül átadás								0
6. Társasághoz vit								0
7. Értékesítés								0
8. Selejtezés, részelejt								0
12. Bruttó érték záró állománya	21 112	0	32 997	24 000	0	0	0	78 109
13. Értécsökkenés nyitó állománya	1 411	0	22 547	24 000	0	0	0	47 958
14. Tárgyévi tervszerinti leírás	4 222		5 388	0				9 610
15. Előző évi tervszerinti leírás								0
22. Értékesítés								0
23. Selejtezés								0
27. Értécsökkenés záró állománya	5 633	0	27 935	24 000	0	0	0	57 568
28. Nyitó állomány nettó értéke	19 701	0	10 450	0	0	0	0	30 151
29. Záró állomány nettó értéke	15 479	0	5 062	0	0	0	0	20 541

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

1.1.2. Tárgyi eszközök

adatok ezer Ft-ban

	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	1 270 691	0	525 907	0	828 188	0	0	2 624 786
2. Tárgyévi beszerzés (beruh., felújítás)					787 272			787 272
3. Apportként átvett								0
4. Vagyonekezelte ingatlan visszavásárlása								0
5. Térítés nélküli átadás, vagyonekezelte ingatlan visszavásárlása								0
6. Vagyonekezelte ingatlan visszavásárlott elfogadott értéknövelő beruházás								0
7. Értékesítés			-4 863					-4 863
8. Selejtezés			-658					-658
9. Elírás								0
10. Átsorolás					-43 085			-43 085
11. Aktiválás tárgyévi beszerzésből	1 528 087	22 818	21 309		-1 572 215			-1
14. Bruttó érték záró állománya	2 798 778	22 818	541 695	0	160	0	0	3 363 451
15. Értékesítéskor nyitó állománya	16 025	0	170 358	0	0	0	0	186 383
16. Tárgyévi tervszerinti leírás	13 772	4 881	91 665					110 318
17. Előző évi tervszerinti leírás								0
18. Tárgyévi terven felüli leírás								0
19. Terven felüli és, visszavásárlása								0
20. Térítés nélküli átétel								0
21. Vagyonekezelte ingatlan visszavásárlása								0
22. Térítés nélküli átadás vagyonekezelte ingatlan visszavásárlása								0
23. Vagyonekezelte ingatlan visszavásárlott elfogadott értéknövelő beruházás								0
24. Értékesítés			-4 168					-4 168
25. Selejtezés			-528					-528
29. Értékesítéskor záró állománya	29 797	4 881	257 327	0	0	0	0	292 005
30. Nyitó állomány nettó értéke	1 254 666	0	355 549	0	828 188	0	0	2 438 403
31. Záró állomány nettó értéke	2 768 981	17 937	284 368	0	160	0	0	3 071 446

A Társaság tárgyi eszközei között tartja nyilván elkülönítve a saját és vagyonekezelte, továbbá támogatásból beszerzett ingatlanokat, gépjárműveket, és egyéb berendezéseket.

Tárgyévben az ingatlanok között 1.528.087 E Ft értékű eszköz került aktiválásra, mely teljes egészében a tulajdonos által a Társaságba apportált ingatlan értékét növeli.

Termelő gépek, berendezések, szerszámok a tárgyidőszakban 8.088 E Ft értékben, járművek 14.730 E Ft értékben, üzemi gépek berendezések, felszerelések 18.403 E Ft értékben és irodai, igazgatási eszközök 2.906 E Ft értékben kerültek aktiválásra. Értékesítésre került bruttó 4.820 E Ft értékben irodai bútor, berendezésnek, melynek nettó értéke 695 E Ft és üzemi gépek, berendezések bruttó 43 E Ft értékben, melynek nettó értéke 0 E Ft. Selejtezésre került bruttó 658 E Ft értékben jármű, melynek nettó értéke 130 E Ft.

Befejezetlen beruházások állománya:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nyitó	33 249	828 188
Beszerzés	851 007	420 837
Egyéb növekedés	252 468	366 435
Tárgyévi ráfordítás	0	0
Aktiválás	-276 894	-1 572 215
Terven felüli écs.	0	0
Egyéb csökkenés	-49 886	-43 085
Előző év(ek) módosítása	18 244	0
Záró	828 188	160

Tárgyévi beszerzés 420.837 E Ft értékben történt, ebből termelő gépek, berendezések, szerszámok 8.089 E Ft, üzemi gépek, berendezések, felszerelések 18.403 E Ft, járművek 14.730 E Ft, irodai, igazgatási berendezések, felszerelések 2.906 E Ft. A Szekszárdi utca 19-25. sz. alatti A, B, C, D épületek felújítása 329.273 E Ft, közmű felújítás 27.136 E Ft, aszfaltozás 17.959 E Ft, parkosítás 2.341 E Ft értékben történt.

Egyéb növekedésként a költségből át minősített eszköz értéke 3.971 E Ft továbbá a 362.464 E Ft saját előállítási eszközök értéke, egyéb csökkenésként a beszerzés után költséggé történő átminősítés összege 43.085 E Ft került kimutatásra.

Az Immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése leírási módonként

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Terv szerinti					Terven felüli	Visszaírt terven felüli
	Lincáris	Degresz-szám	Telj.arányos	Egyéb módon	Összesen		
Vagyoni értékű jogok	5 388	0	0	0	5 388	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0
További im. javak	4 222	0	0	0	4 222	0	0
Immateriális javak összesen	9 610	0	0	0	9 610	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	13 772	0	0	0	13 772	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	4 881	0	0	0	4 881	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	91 665	0	0	0	91 665	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	110 318	0	0	0	110 318	0	0
Mindösszesen:	119 928	0	0	0	119 928	0	0

1.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezik.

1.1.3.1. Tartós részesedések összetétele

A Társaság nem rendelkezik tartós részesedéssel.

1.2. Forgóeszközök elemzése

Forgóeszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	17 621	1%	97 905	5%	80 284	456%
Követelések	1 288 209	80%	807 973	38%	-480 236	-37%
Értékpapírok	0	-	0	-	0	-
Pénzeszközök	300 058	19%	1 196 667	57%	896 609	299%
Összesen:	1 605 888	100%	2 102 545	100%	496 657	31%

1.2.1. Készletek

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány	Változás %
Anyagok	10 816	0	3 084	7 732	71%
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	-
Növendék, hizó és egyéb állatok	0	0	0	0	-
Késztermékek	0	0	0	0	-
Áruk	6 805	5 249 981	5 166 613	90 173	1325%
Készletre adott előleg	0	0	0	0	-
Összesen:	17 621	5 249 981	5 169 697	97 905	556%

Az anyagok között került kimutatásra a munkaruha készlet értéke (7.732 E Ft).

Az áruk között mutatjuk ki a vendéglátóipari egységek árukészletét (5.540 E Ft), tisztítószerkészletét (1.203 E Ft), anyagraktár készletét (4.208 E Ft), közvetített szolgáltatást (79.222 E Ft) értékben.

1.2.1.1. Saját termelésű 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	816 470	13 391 937	13 690 814	517 593	63%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	-
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	-
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	-
Váltókövetelések	0	0	0	0	-
Egyéb követelések	471 739	3 254 114	3 435 473	290 380	62%
Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	-
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	-
Összesen:	1 288 209	16 646 051	17 126 287	807 973	63%

A vevő követelések állományából a legnagyobb tétel:

- MNV Zrt. 382.043 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 garanciális visszatartást 41.946 E Ft értékben, valamint adott kaucióként 2.975 E Ft összeget.

1.2.2.1. Vevők

Vevői követelések állományának alakulása lejárat szerint

adatok ezer Ft-ban

Lejárat	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Határidőn belüli	608 245	74%	472 575	92%	-135 670	-22%
Határidőn túli:						
- 1-30 nap	10 318	1%	3 148	1%	-7 170	-69%
- 31-60 nap	61 805	8%	10 639	2%	-51 166	-83%
- 61-90 nap	8 385	1%	7 762	1%	-623	-7%
- 91-180 nap	89	0%	30 726	6%	30 637	34424%
- 181-360 nap	4 928	1%	121 247	23%	116 319	2360%
- 360 napon túli	172 940	21%	20 295	4%	-152 645	-88%
Vevői túlfizetés	1 458	0%	1 123	0%	-335	-23%
Értékvesztés tárgyévi	24 632	3%	124 989	24%	100 357	407%
Értékvesztés előző évekről	27 066	3%	24 933	5%	-2 133	-8%
Összesen (Mérlegérték):	816 470	100%	517 593	100%	-298 877	-37%

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

A Társaság a rendelkezésre álló információk alapján a lejárt vevő követelésekre a tárgyévben 124.989 E Ft értékvesztést számolt el.

1.2.2.2. Egyéb követelések összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Munkavállalókkal szembeni követelések	3 139	0,7%	2 935	1,0%	-204	-6%
Egyéb elszámolások munkavállalókkal	26	0,0%	0	-	-26	-100%
Áfa	63 460	13,5%	30 416	10,5%	-33 044	-52%
Különféle egyéb követelések	267	0,1%	52 915	18,2%	52 648	19718%
Adott kaució, teljesítési biztosíték	113 234	24,0%	44 921	15,5%	-68 313	-60%
Adott előleg	218 673	46,3%	88 298	30,4%	-130 375	-60%
Tb kifizetések és nyugdíjpénztár	5 291	1,1%	3 529	1,2%	-1 762	-33%
Környezetterhelési díj	344	0,1%	389	0,1%	45	13%
Építményadó	298	0,1%	298	0,1%	0	0%
Illeték követelés	3	0,0%	3	0,0%	0	0%
Iparüzési adó	6 233	1,3%	33 881	11,7%	27 648	444%
Társasági adó	12 437	2,6%	5 841	2,0%	-6 596	-53%
Innovációs járulék	0	-	2 338	0,8%	2 338	-
POS terminál átvezetés	0	-	20	0,0%	20	-
Kiegészítő Tb járulék, egyszerűsített közteher, egyszízi túlfizetés	39	0,0%	2	0,0%	-37	-95%
Váltópénz	378	0,1%	150	0,1%	-228	-60%
Elszámolási előleg Nemzeti Mobilfizetési Zrt	0	-	43	0,0%	43	-
Alapítókkal szembeni rövid lej.köt.	96	0,0%	0	-	-96	-100%
Táppénz	0	-	0	-	0	-
Belföldi szállítók túlfizetés	47 821	10,1%	24 401	8,4%	-23 420	-49%
Összesen:	471 739	100,0%	290 380	100%	-181 359	-38%

A Társaság kapcsolt vállalkozással szembeni követelést nem tart nyilván.

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	51 698	124 989	26 766	149 921	290%
Értékpapír	0	0	0	0	-
Összesen:	51 698	124 989	26 766	149 921	290%

1.2.5. Pénzeszközök alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	947	0%	827	0%	-120	-13%
Bankbetétek	299 111	100%	1 195 840	100%	896 729	300%
Összesen:	300 058	100%	1 196 667	100%	896 609	299%

I.3. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
MVH Gondnoklás bevétele	74 010	7%	0	-	-74 010	-100%
MVH Hagyaték bevétele	10 171	1%	0	-	-10 171	-100%
MVH Együttműködési feladatok bevétele	23 381	2%	0	-	-23 381	-100%
MRKL Üzemeltetés	270 979	25%	0	-	-270 979	-100%
Építőipari tevékenység bevétele	562 108	51%	0	-	-562 108	-100%
Üzemeltetési díj bevétele	34 960	3%	122	2%	-34 838	-100%
Bérleti díj bevétele	108 347	10%	0	-	-108 347	-100%
Vendéglátás bevétele	6 203	1%	0	-	-6 203	-100%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	1 090 159	100%	122	3913%	-1 090 037	-100%
Karbantartási díj	19	0%	0	-	-19	-100%
Előfizetések, hirdelési díjak	560	0%	768	12%	208	37%
Bérleti díj	1 984	0%	2 298	35%	314	16%
Közütemi díjak	9	0%	7	0%	-2	-22%
Egyéb szolgáltatás	19	0%	576	9%	557	2932%
Biztosítási díjak	1 525	0%	2 876	43%	1 351	89%
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen:	4 116	0%	6 525	98%	2 409	59%
Halasztott ráfordítások összesen:	0	-	0	-	0	-
Mindösszesen:	1 094 275	100%	6 647	100%	-1 087 628	-99%

A 2024. évben számlázott üzemeltetési díj árbevétel került elhatárolásra 122 E Ft értékben.

A költségek aktív időbeli elhatárolásai közt a 2024. évet érintő költségek jelennek meg 6.525 E Ft értékben, melyből jelentős tétel 2.298 E Ft gépjárművek bérleti díja.

2. A Társaság mérlegének elemzése – Források

2.1. Saját tőke elemzése

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Saját tőke	3 184 588	61%	2 719 528	52%	-465 060	-15%
Jegyzett tőke	429 690	8%	429 690	8%	0	0%
Tőketartalék	2 067 210	40%	2 067 210	40%	0	0%
Eredménytartalék	651 972	13%	672 209	13%	20 237	3%
Lekötött tartalék	19 701	0%	15 479	0%	-4 222	-21%
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Adózott eredmény	16 015	0%	-465 060	-9%	-481 075	-3004%
Céltartalékok	0	-	187 952	4%	187 952	-
Kötelezettségek	1 526 472	30%	1 877 727	36%	351 255	23%
Hátrasorolt köt.	0	-	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	50 978	1%	50 977	1%	-1	0%
Rövid lejáratú köt.	1 475 494	29%	1 826 750	35%	351 256	24%
Passzív időbeli elhatárolás	457 657	9%	415 972	8%	-41 685	-9%
Források összesen	5 168 717	100%	5 201 179	100%	32 462	1%

Saját tőke összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Jegyzett tőke	429 690	13%	429 690	16%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-	0	-	0	-
Tőketartalék	2 067 210	65%	2 067 210	75%	0	0%
Eredménytartalék	651 972	20%	672 209	25%	20 237	3%
Lekötött tartalék	19 701	1%	15 479	1%	-4 222	-21%
Értékelési tartalék	0	-	0	-	0	-
Adózott eredmény	16 015	1%	-465 060	-17%	-481 075	-3004%
Összesen:	3 184 588	100%	2 719 528	100%	-465 060	-15%

Saját tőke állományváltozása

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	adatok e-ft-ban
								Összesen
Nyitó egyenleg	429 690	0	2 067 210	651 972	19 701	0	16 015	3 184 588
Növekedés								
Tőkeemelés								0
Átvezetés a saját tőke elemei között				4 222	-4 222			0
Értékhelyesbítés								0
Előző évi eredmény				16 015				16 015
Tárgyévi eredmény							-465 060	-465 060
Előző évi korrekció								0
Kerekítés miatti korrekció								0
Növekedés összesen	0	0	0	20 237	-4 222	0	-465 060	-449 045
Csökkenés								
Átvezetés a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átv. eredménytartalékba							16 015	16 015
Előző évi korrekció átv. eredménytartalékba								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	16 015	16 015
Záró egyenleg	429 690	0	2 067 210	672 209	15 479	0	-465 060	2 719 528

2.1.1. Lekötött tartalék összetevői

A Társaságnál előző időszakban az alapítás átszervezés aktivált értékében került megképzésre 21.113 E Ft lekötött tartalék az eredménytartalék terhére, tárgyidőszakban 4.222 E Ft feloldásra került a lekötött tartalékból az alapítás-átszervezés aktivált értéke után elszámolt amortizáció miatt.

2.2. Céltartalékok elemzése

Céltartalék képzésére 2023. évben 187.952 E Ft értékben került sor, folyamatban lévő önellenőrzéshez kapcsolódik.

2.3. Kötelezettségek elemzése

Kötelezettségek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0%	0	0%	0	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	50 978	3%	50 977	3%	-1	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	50 978	3%	50 977	3%	-1	0%
Vevőktől kapott előlegek	503 935	33%	453 071	24%	-50 864	-10%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	664 003	44%	518 301	27%	-145 702	-22%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	307 556	20%	855 378	46%	547 822	178%
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 475 494	97%	1 826 750	97%	351 256	24%
Mindösszesen:	1 526 472	100%	1 877 727	100%	351 255	23%

2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettség elemzése

adatok ezer Ft-ban

Szerződés	Előző év	Tárgyév
Terézvárosi ingatlanok	50 978	50 977
Összesen:	50 978	50 977

Az ingatlanok vagyonkezelésbe vételkor 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.

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	0	0
Rövid lejáratú hitel	0	0	0	0
Vevőktől kapott előlegek	503 935	6 131 878	6 182 742	453 071
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	664 003	8 613 747	8 759 449	518 301
Váltótartozások	0	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	307 556	11 549 743	11 001 921	855 378
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0
Összesen:	1 475 494	26 295 368	25 944 112	1 826 750

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból állományának alakulása lejárat szerint

adatok ezer Ft-ban

Lejárat	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Határidőn belüli	455 936	69%	371 593	73%	-84 343	-18%
Határidőn túli:						
- 1-30 nap	135 375	20%	123 466	24%	-11 909	-9%
- 31-60 nap	3 609	1%	5 771	1%	2 162	60%
- 61-90 nap	1 449	0%	1 144	0%	-305	-21%
- 91-180 nap	17 991	3%	21 090	4%	3 099	17%
- 181-360 nap	1 823	0%	-985	0%	-2 808	-154%
- 360 napon túli	0	-	-28 180	-5%	-28 180	-
Szállítói túlfizetés	47 820	7%	24 402	5%	-23 418	-49%
Összesen (Mérlegérték):	664 003	100%	518 301	100%	-145 702	-22%

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetétele és állományváltozása:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Személyi jövedelemadó	17 481	6%	24 638	3%	7 157	141%
Idegenforgalmi adó	319	0%	320	0%	1	100%
Cégaufadó	624	0%	629	0%	5	101%
Jövedelemelszámolás	88 755	29%	87 185	10%	-1 570	98%
Fel nem vett járandóságok	188	0%	295	0%	107	157%
Biztosítottaktól levont Tb járulék	20 988	7%	28 340	3%	7 352	135%
Nyugdíjbiztosítási alap	108	0%	193	0%	85	179%
Önkéntes nyugdíjpénztár	26	0%	7	0%	-19	27%
Bírói letiltások	902	0%	204	0%	-698	23%
Kauciók, óvadék	14 832	5%	17 451	2%	2 619	118%
Réhabilitációs hozzájárulás	4 950	2%	5 377	1%	427	109%
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	0	-	225	0%	225	-
Szociális hozzájárulás	14 108	5%	19 155	2%	5 047	136%
ÁFA	89 289	29%	633 578	75%	544 289	710%
POS terminál átvezetés	6 972	2%	0	-	-6 972	0%
Jóteljesítési garancia és biztosíték	44 489	14%	36 335	4%	-8 154	82%
Alapítókkal szembeni rövid lejáratú köt.	391	0%	288	0%	-103	74%
Egyszerűsített fogl.közteher	3	0%	35	0%	32	1167%
Innovációs járulék	1 672	1%	0	-	-1 672	0%
Vevő túlfizetés	1 459	0%	1 123	0%	-336	77%
Összesen (Mérlegérték):	307 556	100%	855 378	100%	547 822	278%

Rövid lejáratú kötelezettség jelentős összegű tételei: munkavállalói jövedelemelszámolási tartozás (87 185 E Ft), NAV részére fizetendő adók, járulékok (711 753 E Ft) és jóteljesítési garancia (36.335 E Ft).

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség részletezése

Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségünk nincs.

2.4. Passzív időbeli elhatárolások elemzése

Passzív időbeli elhatárolások összetétele és változása

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Bevétel elhatárolások összesen	0	-	7 523	2%	7 523	-
Egyéb szolgáltatás	0	-	121	0%	121	-
Közüzem díj	6	0%	0	-	-6	-100%
Költség elhatárolások összesen	6	0%	121	0%	115	1917%
Halasztott bevételek összesen	457 651	100%	408 328	98%	-49 323	-11%
Mindösszesen:	457 657	100%	415 972	100%	-41 685	-9%

A halasztott bevétel összetevőinek alakulása

Halasztott bevételeként az MNV Zrt.-től kapott támogatásból beszerzett tárgyi eszközök nettó értékét mutatja ki a Társaság 408 328 E Ft értékben. Egyéb szolgáltatás díjként 121 E Ft költség került elhatárolásra.

II/B. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Az Üzemi eredmény összetevői

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	8 928 502	43526%	5 976 643	-1285%	-2 951 859	-33%
Aktivált saját teljesítmények értéke	155 215	757%	321 810	-69%	166 595	107%
Egyéb bevételek	49 429	241%	70 260	-15%	20 831	42%
Anyagjellegű ráfordítások	7 203 115	35115%	4 516 907	-971%	-2 686 208	-37%
Személyi jellegű ráfordítások	1 683 507	8207%	1 802 178	-387%	118 671	7%
Értécsökkenési leírás	83 219	406%	119 928	-26%	36 709	44%
Egyéb ráfordítás	142 792	696%	394 974	-85%	252 182	177%
Üzemi eredmény	20 513	100%	-465 274	100%	-485 787	-2368%

1.1. Értékesítés nettó árbevételének elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8 928 502	100%	5 976 643	100%	-2 951 859	-33%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	8 928 502	100%	5 976 643	100%	-2 951 859	-33%

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

A Társaság 2023. évben 321 810 E Ft értékben állított elő tárgyi eszközt, mely teljes mértékben a Szekszárdi úti ingatlan felújításával kapcsolatos.

1.3. Egyéb bevételek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	582	1%	213	0%	-369	-63%
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamat, kártérítés	2 985	6%	10	0%	-2 975	-100%
Értékesített immat.javak, tárgyi eszközök nyeresége	89	0%	6 936	10%	6 847	7693%
Fejlesztési célra kapott támogatás	38 985	79%	49 323	70%	10 338	27%
Követelések visszaírt értékvesztése	0	-	2 513	4%	2 513	-
Eg.bízt.Pénzt.kifizetőhelyek ktg.térítése	351	1%	382	1%	31	9%
Egyéb ki nem emelt bevételek	6 437	13%	10 883	16%	4 446	69%
Összesen:	49 429	100%	70 260	100%	20 831	42%

Egyéb bevételként került kimutatásra az MNV Zrt.-től kapott támogatás tárgyévi ktg.-ek fedezetére jutó része (49.323E Ft).

1.4. Költségek

1.4.1. Költségek költségnemenkénti összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Anyagköltség	315 561	4%	219 784	3%	-95 777	-30%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 656 096	18%	329 737	4%	-1 326 359	-80%
Egyéb szolgáltatások értéke	45 205	1%	45 073	1%	-132	0%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	-	0	-	0	-
Eladott (közvetített) szolg. értéke	5 186 253	58%	3 922 313	61%	-1 263 940	-24%
Anyagjellegű ráfordítások	7 203 115	80%	4 516 907	70%	-2 686 208	-37%
Béreköltség	1 344 177	15%	1 459 347	23%	115 170	9%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	158 799	2%	151 592	2%	-7 207	-5%
Bérfelrakások	180 531	2%	191 239	3%	10 708	6%
Személyi jellegű ráfordítások	1 683 507	19%	1 802 178	28%	118 671	7%
Immateriális javak értékcsökkenés	7 285	0,2%	9 610	0,2%	2 325	32%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	75 934	1,0%	110 318	2,0%	34 384	45%
Értékcsökkenési leírás	83 219	1,1%	119 928	2,3%	36 709	44%
Mindösszesen:	8 969 841	100%	6 439 013	100%	-2 530 828	-28%

Igénybe vett szolgáltatások összetétele

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	Tárgyév	
	E Ft	%
Fuvarozási, szállítási, rakodási költségek	1 069	0%
Bérleti díjak	41 382	13%
Karbantartási költségei	30 234	9%
Energetikai tanúsítványok	6 357	2%
Oktatás és továbbképzés költségei	1 748	1%
Szakértői díjak	11 489	3%
Ügyvédi, közjegyzői díjak	11 434	3%
Könyvelés, kontrolling, bérszámfejtés költségei	64 805	20%
Rendszerkarbantartás, IT desktop szolgáltatás	18 112	5%
Flotta kezelés	15 635	5%
Személygépjárművek kapcsolódó költsége	6 565	2%
Költöztetés, segédmunka	10 406	3%
Tűz- és munkavédelmi költségek	960	0%
Gondnoklás, őrzés	60 981	18%
Hulladék kezelés	5 902	2%
Telekommunikációs költségek	8 596	3%
Adatvédelmi jogszabályoknak való megfelelés	4 500	1%
Üzemorvosi szolgáltatás	2 383	1%
Ki nem emelt egyéb igénybevett szolg.költségei	27 179	8%
Mindösszesen:	329 737	100%

Import beszerzése a társaságnak nem volt.

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		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hiányzó, megsemm., áll-ból kiv. immat., tárgyi eszköz, készletek	5 478	3,8%	130	0,0%	-5 348	-98%
Bírságok, kötbérek, kamatok	707	0,5%	1 594	0,4%	887	125%
Perktg., behajtási költségátalány	81	0,1%	259	0,1%	178	220%
Követelések értékvesztése	24 631	17,2%	128 127	32,4%	103 496	420%
Adók, járulékok	84 004	58,9%	48 086	12,2%	-35 918	-43%
Különféle egyéb ráfordítások	16 046	11,2%	19 748	5,0%	3 702	23%
Kártérítés	3 035	2,1%	410	0,1%	-2 625	-86%
Nem a vállalkozás érdekében felmerülő ráfordítás	8 810	6,2%	4 063	1,0%	-4 747	-54%
Céltartalék képzés a várható kötelezettségekre	0	-	187 952	47,6%	187 952	-
Előző éveket érintő adókötelezettség		-	4 605	1,2%		
Összesen:	142 792	100%	394 974	100%	252 182	177%

Az adók járulékok soron az innovációs járulék (5 504 E Ft) és a helyi iparüzési adó (36.665 E Ft) mellett egyéb helyi adók (gépjárműadó, építményadó) és cégautó adó került elszámolásra.

2. Pénzügyi műveletek eredményének összetétele

Kiegészítő melléklet KIVING KFT.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	83	100%	347	99%	264	318%
Pénzügyi műveletek kapott kamat	46	55%	347	99%	301	654%
Devizás követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	37	45%	0	-	-37	-100%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0%	3	1%	3	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség		-	3	1%	3	-
Pénzügyi műveletek bevételei	83	100%	350	100%	267	322%
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	190	100%	0	0%	-190	-100%
Devizás követelések, kötelezettségek árfolyamvesztése	190	100%	0	-	-190	-100%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0%	136	100%	136	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamvesztés		-	136	100%	136	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	190	100%	136	100%	-54	-28%
Pénzügyi műveletek eredménye	-107	100%	214	100%	321	-300%

Tárgyidőszakban pénzügyi műveletek eredménye 214 E Ft nyereség.

3. Adózás

3.1. Társasági adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Adózás előtti eredmény	20 406	-465 060
Adóalap növelő tételek		
-Értécsökkenés a Sztv.szerint	83 219	119 928
-Kivezetett, átsorolt tárgyi eszközök a Sztv.szerint	826	4 696
-Céltartalék képzés	0	187 952
-Értékvesztés	24 631	128 127
Adóellenőrzés során megállapított adó		
bírság	174	343
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ráfordítás	4 363	7 516
Növelő tételek összesen	113 213	448 562
Adóalap csökkentő tételek		
-Értécsökkenés a Tao.szerint	84 006	120 716
Kivezetett, átsorolt tárgyi eszközök a Sztv.szerint	826	4 826
-Elhatárolt veszteség	0	0
visszaírt értékvesztés	0	2 513
-K+F közvetlen költsége	0	
Csökkentő tételek összesen	84 832	128 055
Adóalap	48 787	-144 553
Számított adó	4 391	0
Adóellenőrzés során megállapított adó	0	0
Jövedelem minimum szerinti bevétel	8 982 523	6 047 254
Adóalap csökkentő tételek	0	0
Jövedelem minimum alapja	179 650	120 945
Fizetendő adó	4 391	0
Adózott eredmény	16 015	-465 060

A társasági adó megállapítása nem a jövedelem nyereség minimum alapján történik. Negatív adóalap miatt Társaság tárgyidőszaki fizetendő társasági adója 0 E Ft.

3.2. Egyéb adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Nettó árbevétel	8 928 502	5 976 643
- anyagköltség (51)	315 561	219 784
- ELÁBÉ	0	0
- közvetített szolgáltatások	5 186 253	3 922 313
Adó Alap	3 426 688	1 834 546
2% iparűzési adó	68 534	36 665

4. Az adózott eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Adózás előtti eredmény	20 406	-465 060
Fizetendő adó	4 391	0
Adózott eredmény	16 015	-465 060

Az adózott eredmény átvezetésre kerül az eredménytartalékba.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. Személyi jellegű tájékoztatás

Kereset - és létszámadatok

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgyév		
	Szellemi	Fizikai	Összesen	Szellemi	Fizikai	Összesen
Átl. Statisztikai létszám	64	185	250	45	177	222
Bérlétszám összesen	529 938	814 239	1 344 177	416 951	1 042 396	1 459 347
Személyi jellegű egyéb kifizetés összesen	22 380	118 114	140 494	21 093	127 378	148 471
Bérlétszám összesen	66 910	91 551	158 461	54 076	110 892	164 968

adatok E Ft-ban

Bérlétszám megnevezése	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	164 227
Szakképzési hozzájárulás	-89
Rehabilitációs hozzájárulás	22 760
Termbeni jutt. után fizetendő szja.	1 580
Személyi jellegű szochó	1 931
Kiegészítő szochó	249
Kiegészítő Tb járulék	354
Alkalmi munkavállaló járulék	226
BÉRLÉTSZÁMOK összesen	191 239

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		Tárgyév		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Vezető tisztségviselők	12 150	70%	16 764	79%	4 614	38%
Igazgatóság	0	-	0	-	0	-
Felügyelő Bizottság	5 220	30%	4 405	21%	-815	-16%
Összesen:	17 370	100%	21 169	100%	3 799	22%

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.

A számviteli politikában meghatározott kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások Szt. 88.§ (4 a) szerint 2023. évben a Társaságnál nem fordult elő.

5. Környezetvédelmi tevékenység bemutatása

A Társaság környezetre veszélyes tevékenységet nem folytat.

6. Ellenőrzések

A Társaságnál 2023 évben ÁSZ vizsgálat indult, 2023. december 31. napján és a beszámoló elkészítésekor folyamatban van, ellenőrzést lezáró határozat nem érkezett.

7. Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

A Társaság sem direkt, sem indirekt módon nem rendelkezik orosz vagy ukrán üzleti kapcsolatokkal.

A Társaság likviditását a háború nem érinti, likviditási helyzete stabil, fizetőképessége a teljes 2024. évi üzleti év folyamán problémamentesen biztosítható. A vállalkozás folytonosságát a háborús helyzet nem veszélyezteti.

„A vállalkozás folytatásának elve” nem kerül veszélybe.

8. Egyéb tájékoztatás

A tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a SIGNATOR AUDIT Könyvvizsgáló Kft 3.600.000.-Ft +ÁFA szolgáltatást nyújtott.

A könyvvizsgálatért felelős cég megnevezésre: SIGNATOR AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

A társaság könyvvizsgálója: Olma Frigyes (reg.szám.: 007324)

A társaságnak nincs külföldi telephelye.

Székhely: 1138 Budapest, Szekszárdi út 19-25.

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

Kelt: Budapest, 2024. május.06.

képviselőre jogosult személy

IV. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A. tételek megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-863 047	1 633 860
1/a.	Adózás előtti eredmény ±	20 406	-465 060
1/b.	Korrekció: előző éveket módosító adózás előtti eredmény	-165 589	0
1/c.	Korrekció: előző éveket módosító adófizetési kötelezettség	-4 264	0
1/d.	Befektetésekre megállapított (járó) osztalék (-)	0	0
1/e.	Befektetés év végi ártérítéskelése ±	0	0
1/f.	(Pénz)eszköz ellenérték nélküli átadása (+)	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1/a + 1/f) ±	-149 447	-465 060
2.	Elszámolt amortizáció (+)	88 697	120 058
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	24 631	125 614
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	187 952
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-89	-6 241
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	148 417	-145 702
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-829 703	496 958
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-43 833	-41 685
9.	Vevőkövetelés változása ±	-110 138	173 263
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	311 231	101 075
10/a.	Átminősített tárgyi eszköz (készlet) csökkenés	0	0
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-298 422	1 087 628
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	-4 391	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-1 075 898	-737 251
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-1 075 987	-744 187
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	89	6 936
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevétele (+)	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)		
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
19.	Részcsekkibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
23.	Részcsekkbevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I=II+III. sorok) ±	-1 938 945	896 609
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sor) +/-	-1 938 945	896 609
	Nyitó pénzeszköz állomány	2 239 003	300 058
	Záró pénzeszköz állomány	300 058	1 196 667

Adószám: 12685776-2-41
Cégbíróság: Fővárosi Bíróság
Cégjegyzék szám: 01-09-698455

KIVING KFT

1138 Budapest, Szekszárdi u. 19-25.

2023. évi Üzleti Jelentés

Budapest, 2024. május 6.

Püspöki András
ügyvezető igazgató
a gazdálkodó képviselője

A Társaság bemutatása

A KIVING Kft. a Magyar Állam tulajdonában álló gazdasági társaság. A Tulajdonost megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter gyakorolja, aki e feladatát a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján látja el.

A vállalkozás határozatlan időre alakult, és jelenlegi formájában működését 2001.°augusztus°8-án kezdte meg.

A Társaság a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság által vezetett cégjegyzékben a Cg 01-09-698455 sz. alatt szerepel.

Egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként működik, ügyvezetését a Társaság ügyvezetője látja el.

Három tagból álló Felügyelő Bizottság ellenőrzi a Társaság ügyvezetését.

A Társaság gazdálkodását a Felügyelő Bizottság mellett a könyvvizsgáló ellenőrzi.

A Társaság törzstőkéje 429.690 E Ft.

A Társaság ingatlangazdálkodással (ingatlanok üzemeltetésével, gondnokolásával, hagyatéki ingatlanok ürtésével, fűkaszálassal) és építési beruházások szervezéssel, lebonyolításával foglalkozik.

A Társaság székhelye: 1138 Budapest, Szekszárdi utca 19-25.

A Társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.

A Társaság fióktelepei:

8237 Tihany, Felső-Kopaszhegyi u. 5.

8419 Csesznek, külterület 0158/1

7349 Szászvár, Templom tér 2.

2500 Esztergom, Táncsics Mihály utca 6. 1.5.

A Társaság telephelyei:

1051 Budapest, Erzsébet tér 11.

1051 Budapest, Erzsébet tér 12.

1051 Budapest, Erzsébet tér 24456/3. hrsz.

1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

A vállalkozás alapvető célkitűzése a működés során az MNV Zrt.-vel kötött vállalkozási szerződések, valamint az MVH Zrt-vel kötött szerződésekben foglaltak maradéktalan teljesítése:

- a saját erős gondnokolásnál a Megbízó igényeinek költséghatékony kielégítése,

- lakó- és irodaházak költségtakarékos üzemeltetése, a kintlévőségek növekedésének megakadályozása,
- az MNV Zrt. saját és rábízott vagyoni körébe tartozó ingatlanok veszély- és kárelhárítási, karbantartási, felújítási munkáinak hatékony elvégzése.

Szerződéseken alapuló kötelezettségeit a Társaság részben alvállalkozók bevonásával végzi.

A Társaság átlagos állományi létszáma 2023-ban 222 fő volt.

A Tulajdonos 2010. év végi döntése alapján a Társaság tevékenységei közül a bér, humán, számviteli, kontrolling, pénzügyi és IT tevékenység egy része kiszervezésre került. A szolgáltató a HSSC Kft. lett. A szolgáltató biztosítja a szakmai és technikai háttérrel.

A kiszervezett, elvégzett szolgáltatásról teljesítésigazolás készül, amely alapján a KIVING Kft. részéről a tevékenység és az arra fordított összeg jól kontrollálható, számonkérhető, költséghelyenként nyomon követhető.

A Kiving Kft. feladatait két fő üzletágban végzi:

- Üzemeltetési és Gondnokolási üzletág;
- Műszaki beruházás-szervezési üzletág.

Az üzletágak gazdálkodása költséghelyi bontásban van elszámolva az átláthatóság miatt.

Feladatok, célkitűzések munkaterületek szerint

Üzemeltetési és Gondnokolási üzletág - Gondnokolás

Gondnokolás - MNV Zrt. megrendelések

A gondnokolási tevékenységet a Magyar Állam tulajdonában álló - az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó - ingatlanokon az MNV Zrt., mint Megbízó és a KIVING Kft., mint Vállalkozó között megkötött szerződés szabályozza.

A Társaság 2023. májusában kezdeményezte a gondnokolási szerződésben foglalt díjazás felülvizsgálatát az MNV Zrt.-nél.

A sikeres tárgyalások után aláírásra került a szerződés módosítása, így a helyi gondnokok 3500°Ft+ áfa / óra, a területi és ügykezelői gondnokok pedig 4100°Ft + áfa / óra vállalkozói díj ellenében végzik munkájukat. A km elszámolás pedig 58°Ft + áfa / km-ről 77°Ft+áfa/km-re növekedett.

2023. második és harmadik negyedévében az SZT -149718-as sorszámmal ellátott szerződés volt érvényben.

Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a szerződés alapján ellátott feladatok.

Portaszolgálat

Az ügyfelek fogadása, útbaigazítása, a belépési és kilépési rend betartása, a belépők és kilépők nyilvántartása, a be- és kimenő teherforgalom ellenőrzése, vendégekártyák kiadása, visszavétele, kulcsok bevételezése és kiadása, a lepecsételt kulcsdobozok kiadása, visszavételezése, nyilvántartásuk vezetése.

2023-ban 1 ingatlanon látott el a Társaság portás-, illetve éjjeli őr feladatokat: Tatabánya, Győri út 13. 1 fő (4 órában).

Területi- és helyi gondnoki feladatok

Az ingatlanokon külön szakipari alvállalkozó (szakvállalkozó) bevonása nélkül elvégezhető javítási, karbantartási munkák végrehajtása, a közüzemi szolgáltatásokhoz tartozó berendezések üzemképes állapotának ellenőrzése és az ezzel kapcsolatos feladatok ügyintézése, az ingatlanok műszaki állapotának ellenőrzése alapján a szükséges veszélyelhárítási, állagmegóvási és vagyonvédelmi intézkedések kezdeményezése a megrendelőnél.

Ügykezelő gondnoki feladatok

A munkavállalók MNV Zrt. területi irodáiban látják el, az MNV Zrt. Vagyonhasznosítási Igazgatósága által meghatározott feladatokat.

Kaszálási és bozótirtási feladatok

2023-ban a Társaság az MNV Zrt. megrendelése alapján 3 körben végezte el a kapcsolódó feladatokat.

A Társaság az első kört 2023.°június°1-ig teljesítette, melynek keretében 3 798 641 m² terület lett lekaszálva, a második kört 2023.°augusztus°1.-ig teljesítette 3 929 492 m² területen, a harmadik kört 2023.°október°31-ig teljesítette 4 679 737 m²-en.

Hagyatéki feladatok

A tevékenység hagyatéki beszállítást, ingatlanok felmérését, ingatlanok átvételét, ingatlanok átadását és eszközök raktározását jelenti.

2023-ban az MNV Zrt-től kevés, összesen 27 hagyatéki feladat érkezett.

Gondnokolás - MVH Zrt. megrendelések

Gondnoklás

Az MVH Zrt.-vel 2022. első negyedévében indultak el a tárgyalási folyamatok a gondnokolási szerződés megkötése tárgyában. Sikeres tárgyalások után a 2022.06.02-án határozatlan időre aláírásra került a megállapodás, mely 2023 folyamán végig érvényben volt.

Hagyatéki feladatok

A hagyatéki feladatok túlnyomó része az MVH Zrt-hez került az MNV Zrt.-től. A Társaság 2023. december 31-ig szóló szerződést írt alá 2023.03.07-én - 2023/3353 szerződésszám alatt - a hagyatéki feladatok elvégzésére, és 2023.04.25-én - 2023/5522 szerződésszám alatt - a hagyaték raktározási feladatok ellátására. A hagyatéki szerződés keretein belül a KIVING Kft. 523 darab 1/1-es és 1351 darab résztulajdonban lévő ingatlant vett birtokba.

Üzemeltetési és Gondnokolási üzletág - Üzemeltetés

Az üzemeltetett épületek listája folyamatosan változik. 2023-ban a KIVING Kft. 41 ingatlan üzemeltetését látta el. A karbantartással, üzemeltetéssel és hibajavítással kapcsolatosan felmerült költségeket közvetített szolgáltatásként számlázza a Társaság a megbízó (MNV Zrt. vagy egyéb piaci megbízó) részére, amely havi üzemeltetési díjként folyamatos árbevételt jelent. Az üzletág bevétele tehát az alapfeladatok ellátásáért járó havidíjból, valamint eseti munkák elvégzéséért kapott díjakból áll.

A pénzügyi és szakmai kihívások az üzemeltetési üzletág napi működését jelentősen megnehezítették 2023-ban. Az üzemeltetési szakágon dolgozók hozzáértését műszaki bejárásokkal és oktatásokkal fejlesztette a KIVING Kft. A rendszeresen végzett feladatok mellett javításokra és műszaki felmérésekre is sor került a kezelt ingatlanoknál.

Üzemeltetés - MNV Zrt. megrendelések

2022-ben a meglévő üzemeltetési szerződés műszaki melléklete felülvizsgálatra került annak okán, hogy a korábbi években jelentősen megváltoztak a jogszabályi követelmények. Az épületek műszaki állapotát és a szükséges beavatkozásokat a jogszabályoknak megfelelően felül kellett vizsgálni.

Az MNV Zrt.-vel - sikeres tárgyalások eredményeként - 2022.08.18-án aláírásra került (2022.09.01-ei hatálybalépéssel) egy új üzemeltetési szerződés, melyben az árképzésénél már a Társaság 2021-ben bevezetett önköltségszámítási szabályzata lett érvényesítve.

Az Üzemeltetési díj a megállapodás alapján két részből tevődik össze:

- az adott ingatlanon az adott hónapban elvégzett feladatok fix díjai;
- átalány díj – a Társaság üzemeltetési-, illetve központi osztályán dolgozó munkavállalók bérének és a hozzájuk kapcsolódó közvetlen és közvetett költségeknek kompenzációjaként – havi fix 15.634.936 Ft+ áfa összegben.

A fő feladatok mellett a Társaság a szerződéses létesítményeken a műszakilag indokolt, és a megrendelő által jóváhagyott karbantartásokat is az Üzemeltetés osztály végzi, egyedi megrendelések alapján.

A feladatok három fő csoportja:

- 200.000.- Ft +áfa alatti munkák: ide azon munkálatok tartoznak, amelyek a mindennapi elhasználódás során fordulnak elő,
- 200.000.- Ft. + áfa feletti munkák: ezek azok, amelyek vagy a kötelező felülvizsgálatok során, ütemezett feladatként jönnek létre, vagy azok a megoldásra váró problémák, amelyek a több 10 éves elhasználódás során alakulnak ki.
- Élet- és/vagy balesetveszély elhárítás: azaz a havaria feladatok

2019. májusától a KIVING Kft. az MNV Zrt. központi épületében (1133 Budapest, Pozsonyi u. 56.) büfét és egy melegkonyhás éttermet üzemeltet, melynek működtetése folyamatos veszteséget mutat.

Az Üzemeltetési üzletág árbevételében túlnyomó részt a közvetített szolgáltatások tovább számlázott része jelenik meg. Az MNV Zrt. megrendelte az eseti ad-hoc feladatok megoldását, ezek az üzemeltetett ingatlanokon nem tervezetten végrehajtott azon karbantartási, felújítási, veszély-elhárítási munkálatok, melyek nem tartoznak az üzemeltetési alapfeladatok közé, így azokat az MNV Zrt. külön rendeli meg, és ezért tovább számlázásra is kerülnek a megrendelő felé (un. „átfolyó tételek”). Általában jól körül határolható ingatlancsoportokhoz köthetőek:

elsősorban az újonnan üzemeltetésbe átvett, korábban év(tized)ek-ig elhanyagolt ingatlanok esetében.

Az Üzemeltetési és Gondnokolási üzletág gazdálkodás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Értékesítés nettó árbevétele	3 526 801	3 131 260	3 462 085	-1,83%	10,57%
Egyéb bevételek	89	0	14	-84,29%	-
Anyagjellegű ráfordítások	2 486 798	2 030 452	1 954 513	-21,40%	-3,74%
Személyi jellegű ráfordítások	907 279	1 329 864	997 893	9,99%	-24,96%
Értéksökkenés	11 045	12 889	9 555	-13,49%	-25,87%
Egyéb ráfordítások	405	0	1 140	181,55%	-
ÜZEMI EREDMÉNY	121 363	-241 946	498 998	311,16%	-306,24%
Közvetett költségek	108 577	0	301 401	177,59%	-
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	0	0	0	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY	12 786	-241 946	197 597	1445,41%	-181,67%

Az Üzemeltetési és Gondnokolási üzletág nettó árbevétele 2%-kal maradt el a bázis évtől, míg a 2023. évi terv adatokhoz képest 10,6% a növekedés. Az üzletág üzemi eredménye jelentősen növekedett a tervhez képest. Az üzemi eredmény növekedése elsősorban az anyagjellegű ráfordítások árbevételénél jóval nagyobb mértékű csökkenésének volt köszönhető.

Anyag jellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Anyagköltség	240 352	138 804	164 291	-31,65%	18,36%
Igénybe vett szolgáltatás	1 466 821	642 335	157 424	-89,27%	-75,49%
Egyéb szolgáltatás	3 177	1 900	7 821	146,18%	311,61%
ELÁBÉ	0	0	0	-	-
Közvetített szolgáltatás	776 448	1 247 413	1 624 978	109,28%	30,27%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	2 486 798	2 030 452	1 954 513	-21,40%	-3,74%

Az anyagjellegű ráfordítások összességében 21%-kal estek vissza. A ráfordításcsoport összetételében jelentős változás történt azzal, hogy az igénybe vett szolgáltatások drasztikusan visszaesett, míg a közvetített szolgáltatások értéke közel 30%-kal nőtt (1.625 MFt-ra), a Társaság által igényel alvállalkozói közreműködés eltérő jellemzői miatt.

Személyi jellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Béreköltség	728 181	1 092 259	811 815	11,49%	-25,68%
Személyi jell. egyéb kifizetés	95 537	97 339	95 611	0,08%	-1,77%
Bérfizetés	83 560	140 266	90 466	8,26%	-35,50%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	907 279	1 329 864	997 893	9,99%	-24,96%

A személyi jellegű ráfordítások a bázisévhez viszonyítva 9,99%-kal, 91 Mft-tal emelkedtek 2023-ban. A költségek emelkedését a bérek inflációt meg nem haladó (részben kötelező jellegű a bérminimum szabályozás kapcsán) emelkedése, illetve a létszám változása magyarázza.

Összességében az Üzemeltetési és Gondnokolási üzletág a közvetett költségek felosztása után 198 Mft-os eredménnyel zárta 2023-at, ami 185 Mft-tal magasabb, mint a bázisév összehasonlítható adata.

Az árbevétel és az üzemi eredmény tevékenység szerinti bontására az alábbi pont tartalmaz információkat.

Tevékenységenkénti jövedelmezőség

adatok E Ft-ban

Tevékenység	Árbevétel			2023 év / 2022 év	2023 tény/ 2023 terv	Üzemi eredmény			2023 év / 2022 év	2023 tény/ 2023 terv
	2022 tény	2023 terv	2023 tény			2022 tény	2023 terv	2023 tény		
Fűkaszálás	154 775	189 000	273 582	176,76%	144,75%	6 875	48 286	1 218	17,72%	2,52%
Területi gondnok	446 635	214 020	517 661	115,90%	241,87%	19 888	-231 512	-47 715	239,92%	-20,63%
Helyi gondnok (tudó)	238 789	296 820	172 668	72,31%	58,17%	3 931	64 723	-6 208	-157,92%	-9,59%
Hagyatékolás	5 779	0	25 527	675,41%	-	-10 772	-2 048	-248	2,30%	12,12%
Létszám	2 915	11 000	1 683	57,74%	15,30%	859	4 891	456	53,02%	9,31%
Üzemeltetés	2 679 908	2 420 420	2 470 964	92,20%	102,09%	100 581	-126 485	456 065	453,43%	-360,57%
Összesen	3 526 801	3 131 260	3 462 835	98,17%	110,57%	121 363	-241 946	498 998	411,16%	-206,24%

A fűkaszálás egész éves árbevételére 189 Mft-ot tervezett a Társaság, (2022 évben 155 Mft-ot realizált), de a csapadékosabb időjárás és a kaszálendő terület volumenének növekedése miatt jóval magasabb bevételt realizált 2023-ban (273,6 Mft).

A tevékenységek közül a fűkaszálás mellett a területi gondnoki árbevétel esetében volt növekedés, a helyi gondnoki tevékenység visszaesett.

Az üzletág eredményességét a közvetett költségek befolyásolják, a központra eső költségek az önköltség számítási szabályzat szerint felosztásra kerültek az üzletágak között.

Műszaki beruházás-szervezési üzletág

2023-ban a gazdasági környezet jelentős negatív hatást gyakorolt az államigazgatás finansziális terveire, továbbá az építőipar teljesítményére is. Ezt a Társaság a tervezett megrendelésállomány elmaradásában tapasztalta.

Az Ukrajnában 2022 február 24-én kitört fegyveres konfliktus és az azt követő gazdasági folyamatok hatására az energiaárak, élelmiszer- és általánosságban az alapanyag áremelkedések 2023-ban is a 2022-höz hasonlóan magas inflációt eredményeztek. A KSH adatközlése alapján a 2023-ra vonatkozó építőipari termelői árak - az előző évi azonos időszakhoz viszonyítva - 15,9%-kal emelkedtek. 2023-ban az építőipar termelése 5,0 százalékkal kisebb volt a 2022. évinél.

2022 júniusában kihirdetett beruházási stop bevezetésével a legfőbb megrendelők tervezett beruházásai – a folyamatban lévőket nem érintve – bizonytalan határidőre eltolódtak. Sajnálatosan tényadatként kezeli a Társaság, hogy a beruházási stop gyakorlata 2023 év végéig is fennmaradt, melynek következtében új, nagyobb volumenű beruházás kivitelezésére megrendelés nem érkezett.

A KIVING Kft. műszaki üzletága feladatait 2023. évben is jellemzően az MNV Zrt. megrendelése alapján látta el, ugyanakkor fenti gazdasági okok miatt új állami szereplők felé is sikeresen teljesített megrendeléseket.

MNV Zrt. - Ad-hoc keretszerződés

Az Ad-hoc keretszerződésre rendelt, feladatok megrendelői igénybejelentése a már évek óta működő Műszaki Beruházási Rendszer (Dynamo) online felületén keresztül történik. Igénybejelentést követően megrendelővel történő egyeztetés útján helyszíni szemle megtartása mellett meghatározza/pontosítja az adott feladat műszaki tartalmát. A jóváhagyott műszaki tartalommal elindítja a versenyeztetés folyamatát. Az ellenőrzött beszerzési folyamat lezárását (jóváhagyás) követően megrendelő részére továbbítja – a szerződésben rögzített formai tartalommal – ajánlatát.

Megrendelést követően - amennyiben nem önállóan látja el a Társaság a feladatot - szerződik a beszerzési eljárás lefolytatását követően kiválasztott alvállalkozóval és a munkaterületet a megrendelő jelenlétében átadja.

2022-ben az Ad-hoc keretszerződés terhére 211 db elvégzett munka került kiszámlázásra mintegy nettó 588.419.653 Ft + áfa értékben, 2023-ban ez a szám összesen 312 db munkát jelentett 970.161.143 Ft + áfa értékben. Ez 64,8 %-os növekedést jelent.

MNV Zrt. - Egyedi szerződéses munkák

Az egyedi szerződéses (in-house szerződések) munkák megrendelésének folyamata nagymértékben eltér a fentebb bemutatott Ad-hoc keretszerződéstől. Az egyedi munkák esetén szoros együttműködésben áll a Társaság az MNV Zrt. Projektmenedzsment Igazgatóságával, ahol a megrendelő nagyobb beruházásait készítik elő.

2023-ban 2 db, a 2022-es évben megkezdett egyedi szerződéses munka folytatása történt meg, új megrendelés és szerződéskötés nem valósult meg. A kisebb volumenű egyedi munkák az Ad-hoc keretszerződésen kerültek megrendelésre.

A 2023-as évre tervezett, KIVING Kft. által előkészített számos projekt megrendelése elmaradt, tekintettel arra, hogy a 2175/2022 Korm. határozat (beruházási stop) alóli mentesség biztosítására Korm. határozat szükséges.

2023 végén folyamatban lévő egyedi szerződéses munka: Várgesztesi Vár I. ütem állagmegóvási és helyreállítási munkái.

MVH Zrt. - Keretszerződésen alapuló együttműködés

A 2022.05.19-én aláírt keretszerződés szerinti munkavégzés 2023-as évre vonatkozóan folytatódott. A megrendelések volumenének a 2022-es tört évvel való összehasonlítása nem alkalmas következtetések levonására. 2023-ra 87 db munka került megrendelésre összesen 232.751.808 Ft + áfa értékben.

MRKL Nkft - Keretszerződésen alapuló együttműködés

A Műszaki szakterület a már meglévő keretszerződés alapján 2023. március 31-ig ellátta az MR. Községi Lakásalap NKft. vagyonkezelésében lévő ingatlanok gondnoki és műszaki feladatait. A szakterület 2023-ban 219 db feladatot teljesített nettó 307.284.347 Ft + áfa értékben.

Egyéb állami partnerek - Együttműködések

2023-ban Társaságunk új partnerekkel, más állami szervezetekkel kezdett műszaki beruházási, kivitelezési és tervezési projektekbe. A nemzetbiztonsági szolgálatok számos témában megszólították a Kiving Kft.-t. Tervezési feladatok mellett, sajátérős kivitelezésekkel kezdte meg a partnerkapcsolatok kialakítását Társaságunk. Az Információs Hivatal és a Katonai Nemzetbiztonsági Szolgálat az alábbi feladatokkal bízta meg a KIVING Kft.-t 2023-ban:

KIVING Kft. műszak üzletágának egyéb állami partnerektől származó megrendelése 2023-ban
KNBSZ - murvás parkolók kialakítása (7-8., 9., 52. és 58. ép.)
KNBSZ - elektromos kábel nyomvonalának szabványosítása
KNBSZ - 3 db ajtó hangszigetelő kárpitozás

KIVING Kft. műszak üzletágának egyéb állami partnerektől származó megrendelése 2023-ban
KNBSZ - 52. sz. épület melletti útfelújítás és vízelvezetés munka
KNBSZ - 68. számú épület bontása
KNBSZ - nyílászárók cseréje, ajtó kárpitozás - Kapisztrán tér
KNBSZ - 52. sz. épület és aggregátor közötti útszakaszon úttest és parkoló kialakítása
KNBSZ - 70. sz. épület melletti kertrendezés
KNBSZ - 26-os épület, női öltöző kialakítása
KNBSZ - 58-as épület melletti út aszfaltozási, vízelvezetési és közvilágítási munkái
KNBSZ - 59. és 60. ép. Közötti parkoló és vízelvezetés kialakítása
KNBSZ - 41-es épület melletti út aszfaltozási és vízelvezetési munkái
KNBSZ - 7. épület melletti területrendezés és aszfaltozási munkák
KNBSZ - két ajtó kárpitozása 9. sz. épületben
KNBSZ - 60. sz. épület 003 helyiség kettéválasztása
KNBSZ - Székesfehérvár minősített biztonsági ajtó beépítése
IH - Digitalizációs szoba kialakítás
KNBSZ - 75 illetve 35 méter kerítés felújítási munkái
IH - Garázs tető átalakítás és lánc ajánlat
IH - Csatorna rendszer tisztítása üzemeltetés
KNBSZ - 68. számú épület tervezése
KNBSZ - 68. sz. épület kivitelezése
KNBSZ - Benzinkút felújítása
KNBSZ - BKO-t körülvevő kerítésen szögesdrót és NATO penge kialakítása
KNBSZ - 12. sz. épület felújítása (raktár + EÜ rendelők)
KNBSZ - Lőtér tervezés
KNBSZ - 69. sz. épület tervezése
KNBSZ - I. számú kapu és EÁP kiviteli tervének elkészítése
KNBSZ - Műszaki ellenőrző állomás kivitelezése

A partnerek megrendeléseit Társaságunk alvállalkozók és saját munkaerő bevonásával teljesítette 40-60% arányban.

A 2023-ban megrendelt és teljesült megrendeléseket az alábbi táblázat tartalmazza.

2023-ban teljesült projektek egyéb állami partnerek részére	Kiving vállalási díj (nettó)
KNBSZ - murvás parkolók kialakítása (7-8., 9., 52. és 58. ép.)	10 312 916 Ft
KNBSZ - elektromos kábel nyomvonalának szabványosítása	5 893 243 Ft
KNBSZ - 3 db ajtó hangszigetelő kárpitozás	631 795 Ft
KNBSZ - 52. sz. épület melletti útfelújítás és vízelvezetés munka	18 055 410 Ft
KNBSZ - 68. számú épület bontása	12 230 697 Ft
KNBSZ - nyílászárók cseréje, ajtó kárpitozás - Kapisztrán tér	14 958 310 Ft
KNBSZ - 52. sz. épület és aggregátor közötti útszakaszon úttest és parkoló kialakítása	12 970 438 Ft
KNBSZ - 70. sz. épület melletti kertrendezés	4 537 200 Ft
KNBSZ - 26-os épület, női öltöző kialakítása	62 965 373 Ft
KNBSZ - 58-as épület melletti út aszfaltozási, vízelvezetési és közvilágítási munkái	19 998 614 Ft
KNBSZ - 59. és 60. ép. Közötti parkoló és vízelvezetés kialakítása	2 560 321 Ft

Üzleti jelentés KIVING KFT.

KNBSZ - 41-es épület melletti út aszfaltozási és vízvezetési munkái	14 488 376 Ft
KNBSZ - 7. épület melletti területrendezés és aszfaltozási munkák	15 875 511 Ft
KNBSZ - két ajtó kárpitozása 9. sz. épületben	465 000 Ft
KNBSZ - 60. sz. épület 003 helyiség kettéválasztása	925 184 Ft
KNBSZ - Székesfehérvár minősített biztonsági ajtó beépítése	950 000 Ft
IH - Digitalizációs szoba kialakítás	34 454 142 Ft
KNBSZ – 75 illetve 35 méter kerítés felújítási munkái	8 889 732 Ft
Összesen	241 162 262 Ft

A megkötött szerződések között több - éveken átnyúló feladatként még - 2023-ban nem zárult le, a komplexitásuk miatt akár 2025-ben is zajlanak majd.

Az alábbi listában a 2023. december 31-én nyitott projektek szerepelnek:

2023-ról áthúzódó projektek egyéb állami partnerek részére	Kiving vállalási díj (nettó)
IH - Garázs tető átalakítás és lánc ajánlat	1 356 390 Ft
IH - Csatorna rendszer tisztítása üzemeltetés	1 496 000 Ft
KNBSZ - 68. számú épület tervezése	28 931 000 Ft
KNBSZ - 68. sz. épület kivitelezése	867 962 660 Ft
KNBSZ - Benzinkút felújítása	5 856 420 Ft
KNBSZ - BKO-t körülvevő kerítésen szögesdrót és NATO penge kialakítása	34 990 210 Ft
KNBSZ - 12. sz. épület felújítása (raktár+EU rendelők)	261 109 200 Ft
KNBSZ - Lőtér tervezés	49 940 000 Ft
KNBSZ - 69. sz. épület tervezése	59 510 000 Ft
KNBSZ - I. számú kapu és EÁP kiviteli tervének elkészítése	14 900 000 Ft
KNBSZ - Műszaki ellenőrző állomás kivitelezése	48 256 693 Ft
Összesen	1 374 308 573 Ft

A kiemelt és minősített projektek összesen nettó 1.615.470.835 Ft összeget jelentenek tervezési, kivitelezési és beruházásszervezői tevékenység vonatkozásában.

Saját tulajdonú ingatlan építési-felújítási munkálatai

A Budapest XIII. kerület Szekszárdi utca 19-25. szám alatti ingatlanon álló épületek felújítása és mielőbbi raktározási, iroda funkció kialakítása volt a cél, mikor 2021 évben a Társaság megkapta az ingatlant. Az épületek műszaki állapota erősen leromlott a korábbi években, tekintettel arra, hogy jelentős részük kihasználatlanul, üresen állt. 2022 évben a KIVING Kft. megkezdte az ingatlanon álló C épület – legsürgetőbb műszaki feladatként – felújítását a raktározási lehetőség kialakításával. A C épület belső felületei megújításra kerültek, modern hőszivattyús temperálórendszer, valamint megújuló energiaforrást biztosító napelemrendszer került telepítésre. Az épület homlokzata az energetikai viszonyok fejlesztése érdekében hőszigetelést kapott. A C épület műszaki átadás-átvételi eljárása 2022.06.30-án zárult le.

A C épület befejezésével párhuzamosan kezdődött meg az „A” jelű irodaépület felújítása, mely a Társaság új irodaközpontjának kialakítását tűzte ki célul. Az épület korábban is irodafunkciót

szolgált, így funkcióváltás nem következett be, de a korszerűsítés érintette a helyiségek kiosztását, a gyenge és erősáramú hálózatok felújítását, az épület gépészeti rendszerének bontását. Érintette még a vizes helyiségek, a belső burkolatok felújítását, a tűzjelző rendszer kiépítést, és nem utolsósorban az épület nyílászáróinak cseréjét, valamint homlokzati hőszigetelését. A 2022. decemberéig elvégzett munkák magukban foglalták az épület felmérési és bontási munkálatait, a nyílászárók cseréjét/felújítását, az építőmesteri munkák közül a falak építését, burkolatok kialakítását, az elektromos alapszereléseket, nyomvonalak kiépítését, a klímahálózat szerelését. Külső oldalon elkészült az energiahatékonyságot növelő homlokzati falak hőszigetelése, a korszerű nyílászárók beépítése, valamint a meglévő és megmaradó tetőszigetelés lokális javítása.

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Befejezetlen beruházás értéke	323 138	0	160	-99,98%	-

A befejező munkálatok áthúzódtak 2023. év első negyedévére. A Társaság 2023. március 1 nappal birtokba vette és beköltözött a „A” jelű irodaépületbe. A tőkeemelési kérelemben jelzett tételek beszerzése döntően megvalósult, az egyes eszközök használatbavétele megtörtént, azok mind az ügyfelek részére végzett munkákban, mind pedig a Szekszárdi utcai telephely felújítása során aktívan ellátnak feladatokat.

Műszaki üzletág gazdálkodása

Műszak üzletág változás 2023 Terv-Tény ezer forintban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)	2023 Terv- 2023 Tény eltérés
Értékesítés nettó árbevétele	3 616 618	1 654 000	1 774 990	-50,92%	7,32%	-120 990
Egyéb bevételek	0	0	0	-	-	0
Anyagjellegű ráfordítások	3 768 186	876 848	1 858 599	-50,68%	111,96%	-981 751
Személyi jellegű ráfordítások	38 013	72 905	63 027	65,80%	-13,55%	9 879
Értékcsökkenés	1 222	845	1 091	-10,71%	29,06%	-246
Egyéb ráfordítások	0	0	46	-	-	-46
ÜZEMI EREDMÉNY	-190 803	703 402	-147 771	-22,55%	-121,01%	851 173
Közvetett költségek	19 357	0	146 784	658,31%	-	-146 784
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	0	0	0	-	-	0
ADÓZOTT EREDMÉNY	-210 160	703 402	-294 555	40,16%	-141,88%	997 957

Anyagjellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Anyagköltség	11 513	6 903	25 392	120,56%	267,56%
Igénybe vett szolgáltatás	70 961	69 658	66 778	-5,89%	-4,14%
Egyéb szolgáltatás	280	281	2 608	832,44%	827,85%
ELABÉ	0	0	0	-	-
Közvetített szolgáltatás	3 685 433	800 000	1 763 821	-52,14%	120,48%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	3 768 186	876 848	1 858 599	-50,68%	111,96%

Az anyagjellegű ráfordítások értéke bázis évhez képest a visszaeső árbevétellel párhuzamosan csökkent. Az anyagjellegű ráfordítások között a legnagyobb tétel a közvetített szolgáltatás értéke, annak megfelelően, hogy a műszaki üzletág feladatait elsősorban alvállalkozók bevonásával végzi.

A Közvetített szolgáltatások értéke részben az Andrassy úti felújítás többletköltségei miatt magasabb a tervnél. Az eltérés nagy részét az okozza, hogy a 2023-as tervben feltételezett fedezeti hányad jelentősen meghaladta a korábbi időszakok tényadatai alapján várható szintet.

Személyi jellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Béreköltség	31 507	59 177	53 735	70,55%	-9,20%
Személyi jell. egyéb kifizetés	2 377	6 495	2 123	-10,67%	-67,31%
Béjárulék	4 128	7 233	7 168	73,64%	-0,89%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	38 013	72 905	63 027	65,80%	-13,55%

A személyi jellegű ráfordítások értéke 65,8 %-kal haladta meg a 2022-es szintet, míg a 2023-as terv adatoktól 13,55%-kal elmaradt. A növekedés összefügg a műszaki üzletági létszám emelkedésével (szakképzett munkaerő felvétele, így például: ács, villanyszerelő, festő, burkoló, kőműves, vízvezeték szerelő), többek között a szekszárdi úti ingatlan felújítása miatt.

Az üzletág üzemi eredménye 2023-ban 147,8 MFt veszteség, mely ugyan 43 MFt-tal kedvezőbb a bázis évi eredményhez képest, ugyanakkor mintegy 851 MFt-tal elmarad a 2023.

évi terv adatoktól, melynek oka a beruházási stop és magas inflációs környezet miatt nehezedő gazdálkodási körülmények, elmaradó megrendelések.

A műszaki üzletág a közvetett költségek felosztásával -295 Mft-os veszteséggel zárta 2023-at.

Központ funkció

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Értékesítés nettó árbevétele	114 328	50 000	33 092	-71,06%	-33,82%
Egyéb bevételek	48 601	34 506	70 246	44,54%	103,58%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	92 000	0	-	-100,00%
Anyagjellegű ráfordítások	120 051	164 601	155 449	29,49%	-5,56%
Személyi jellegű ráfordítások	4 704	142 126	60 245	1180,74%	-57,61%
Értékcsökkenés	38 258	72 132	87 629	129,05%	21,48%
Egyéb ráfordítások	0	83 244	393 542	-	372,76%
ÜZEMI EREDMÉNY	-83	-285 597	-593 527	N/A	107,82%
Közvetett költségek	0	0	-274 681	-	-
PÉNZÜGYI EREDMÉNY	83	5 544	214	0,00%	-96,15%
Adófizetési kötelezettség	0	5 871	0	0,00%	-100,00%
ADÓZOTT EREDMÉNY	0	-285 924	-318 632	-	11,44%

A Központ nettó árbevétele elsősorban a Szekszárdi utcai ingatlan egyes helyiségeinek iroda- és raktárcélú bérbeadásából származik. Az Egyéb bevételben került könyvelésre a halasztott bevétel feloldása 49 Mft, illetve tárgyi eszközök értékesítésének nyeresége (7 Mft) továbbá értékvesztés visszairása (2,5 Mft).

A központ költségeiből a 2023. évben bevezetett önköltség számítási szabályzat alapján 274 Mft felosztásra került az üzletágak között. Az egyéb ráfordítások között szereplő nagyszámú értékvesztés képzés (128 Mft), ill. céltartalékképzés (188 Mft) felosztása nem történt meg, mivel ezen tételek üzletágakhoz rendelése torzította volna azok jövedelmezőségét.

A KIVING Kft. gazdálkodása

Eredménykimutatás

A tétel megnevezése (adatok E Ft-ban)	2022. előző év. (bázis)	2023. év terv	2023. tárgyévi (tény)	2023. év tény/ 2022. év tény (változás)	2023. év tény/ 2023. év terv (változás)
Értékesítés nettó árbevétele	8 928 502	5 417 425	5 976 643	-33%	10%
Aktív saját teljesítmények értéke	155 215	92 000	321 810	107%	250%
Egyéb bevételek	49 429	34 506	70 260	42%	104%
Anyagköltség	315 561	182 296	219 784	-30%	21%
Igenybe vett szolgáltatások értéke	1 656 096	866 167	329 737	-80%	-62%
Egyéb szolgáltatások értéke	45 205	41 767	45 073	0%	8%
Eladott közvetítői szolgáltatások értéke	5 186 253	2 315 821	3 922 313	-24%	69%
Anyagjell. Ráfordítások	7 203 115	3 406 051	4 516 907	-37%	33%
Béreköltség	1 344 177	1 519 379	1 459 347	9%	-4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	158 799	166 378	151 592	-5%	-9%
Bérfelületek	180 531	218 671	191 239	6%	-13%
Személyi jell. Ráfordítások	1 683 507	1 904 429	1 802 178	7%	-5%
Értécsökkenési leírás	83 219	90 518	119 928	44%	32%
Egyéb ráfordítások	142 792	83 244	394 974	177%	374%
Üzemi (üzleti) tev. Eredménye	20 513	59 600	-465 274	-2368%	-879%
Pénzügyi műveletek eredménye	-107	5 544	214	-300%	-96%
Adózás előtti eredmény	20 406	65 235	-465 060	-2379%	-813%
Adófizetési kötelezettség	4 391	5 871	0	-100%	-100%
Adózott eredmény	16 015	59 364	-465 060	-3004%	-883%

Bevételek

A Társaság 2023. évi nettó árbevétele 5.976.643 eFt, mely 33%-kal alacsonyabb a 2022. évinél, ugyanakkor 10%-kal magasabb a 2023. évre tervezettnél.

Aktivált saját teljesítményként a Szekszárdi út felújításában részt vevő munkavállalók személyi jellegű költségei jelennek meg.

Egyéb bevételek között a korábban kapott támogatások halasztott bevételként könyvelt összegéből a már beszerzett eszközök után elszámolt értécsökkenések feloldott összege szerepel.

Értékesítés nettó árbevételének összetétele

Megnevezés	2022. év tény	2023. év terv	2023. év tény	adatok ezer Ft-ba
				2023. év tény/ 2022. év tény (változás)
Értékesítés nettó árbevétele üzemeltetés gondnokság	3 526 801	3 131 260	3 462 085	-1,83%
Értékesítés nettó árbevétele műszak-beruházás	3 616 618	1 654 000	1 774 990	-50,92%
Értékesítés nettó árbevétele Központ	114 328	50 000	33 092	-71,06%
Értékesítés nettó árbevétele MYH	467 771	199 107	357 871	-23,49%
Értékesítés nettó árbevétele MRKL	1 202 984	383 058	348 366	-71,04%
Értékesítés nettó árbevétele Szekszárdi út	0	0	239	-
Összesen	8 928 502	5 417 425	5 976 643	-33,06%

Költségek és ráfordítások

Anyag jellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Anyagköltség	315 561	182 296	219 784	-30,35%	20,56%
Igénybe vett szolgáltatás	1 656 096	866 167	329 737	-80,09%	-61,93%
Egyéb szolgáltatás	45 205	41 767	45 073	-0,29%	7,92%
ELÁBÉ	0	0	0	-	-
Közvetített szolgáltatás	5 186 253	2 315 821	3 922 313	-24,37%	69,37%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 203 115	3 406 051	4 516 907	-37,29%	32,61%

Az anyagjellegű ráfordítások értéke összességében 37,29%-kal maradt el a 2022. évi tény adatoktól, ugyanakkor közel 32,61%-kal voltak magasabbak a 2023. évi terv adatoknál. A közvetített szolgáltatások értéke 24,37%-kal, az igénybe vett szolgáltatások értéke pedig 80%-kal csökkent a 2022. évi tény adatokhoz képest. A költségcsökkenés főként az árbevétel visszaesésével magyarázható.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások meghaladják a tervet, mivel az üzemeltetési, az őrzés-védési és a karbantartási költségek az igénybe vett szolgáltatások közé lettek tervezve, de tárgyévtől eladott (közvetített) szolgáltatásként kerülnek könyvelésre. A 2022-es évhez (és a tervezéshez) képest változás, hogy a szerződések módosításra kerültek annak érdekében, hogy a költségeket iparüzési adó csökkentő tényezőként tudja a Társaság figyelembe venni. A szolgáltatások 2023-tól változatlan formában kerülnek továbbszámításra.

Személyi jellegű ráfordítások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022 év tény	2023 év terv	2023 év tény	2023 év tény/ 2022 év tény (változás)	2023 év tény/ 2023 év terv (változás)
Béreköltség	1 344 177	1 519 379	1 459 347	8,57%	-3,95%
Személyi jell. egyéb kifizetés	158 799	166 378	151 592	-4,54%	-8,99%
Bérjárulék	180 531	218 671	191 239	5,93%	-12,54%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 683 507	1 904 428	1 802 178	7,05%	-5,37%

A személyi jellegű ráfordítások területén a 2022. évi tényadatokhoz képest 7%-os növekedés mutatkozik, míg a 2023. évi terv adatokhoz képest 5,37 %-os a megtakarítás mértéke. Az összegek emelkedését főleg a 2023. évi kötelező minimálbér emelés, illetve a munkavállalók összetételének változása (kevesebb gondnok, több szakipari dolgozó) indokolja.

A Társaság átlagos állományi létszáma 2022-évben 235 fő volt. A Társaság 2023 évi üzleti tervében 257 fő átlagléttszámmal tervezett. A 2023 évi tény adat (222 fő) 35 fővel kevesebb a terv adatoknál, melynek oka a „normál lemorzsolódás” (nyugdíjazás, munkavállalói felmondás, közös megegyezéssel történt munkaviszony megszüntetés, haláleset), illetve a költség optimalizálás miatti elbocsátás is szerepet játszott.

Értékcsökkenés

Az értékcsökkenés a bázis időszakhoz képest 129%-os növekedést mutat a megnövekedett eszközállományhoz kapcsolódó amortizáció miatt.

Egyéb ráfordítások

2023-ban 394 MFt szerepel az egyéb ráfordítások soron, amelyből a legjelentősebb tételek az alábbiak:

- 188 MFt értékben történt céltartalék képzés várható kötelezettségre. A Társaság a korábbi évek vonatkozásában a várható önrevíziós pótlékra képzett céltartalékot. A várható kötelezettség ahhoz kapcsolódik, hogy a Társaság a korábbi időszakokban a teljesítés időpontjához képest jelentősebb késéssel tudta kiállítani bizonyos számláit, és a kapcsolódó önrevíziót nem nyújtotta még be.
- Mintegy 125 MFt értékben került értékvesztés megképzésre elsősorban az ARZO-Invest Kft.-vel szemben fennálló behajthatatlannak ítélt követelésre.

Ezen az eredménykimutatás soron kerül még kimutatásra - többek között - az innovációs járulék, a helyi iparüzési adó, egyéb helyi adók és a turizmusfejlesztési hozzájárulás.

Mérleg

Eszközök

Mérlegtétel	adatok ezer Ft-ban						
	Előző év	Tárgyév terv	Tárgy év	2023 év tény/ 2022 év tény		2023 év tény/ 2023 év terv	
	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	2 468 554	2 694 476	3 091 987	623 433	25%	397 511	15%
Immateriális javak	30 151	20 541	20 541	-9 610	-32%	0	0%
Tárgyi eszközök	2 438 403	2 673 935	3 071 446	633 043	26%	397 511	15%
Befektetett pénzügyi eszk.	0	0	0	0	-	0	-
Forgóeszközök	1 605 888	1 820 720	2 102 545	496 657	31%	291 825	15%
Készletek	17 621	794 715	97 905	80 284	456%	-696 810	-88%
Követelések	1 288 209	888 795	807 973	-480 236	-37%	-80 822	-9%
Értékpapírok	0	0	0	0	0%	0	-
Pénzeszközök	300 058	137 211	1 196 667	896 609	299%	1 059 456	772%
Aktív időbeli elhatárolás	1 094 275	329 291	6 647	-1 087 628	-99%	-322 644	-98%
Eszközök összesen	5 168 717	4 844 487	5 201 179	32 462	1%	356 692	7%

Befektetett eszközök

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

Tárgyévi beszerzés 420.837 EFt értékben történt, melyből termelőgép szerszám 8.089 EFt , üzemi gép berendezés 18.403 EFt, járművek 14.730 EFt, irodai gépek berendezések 2.906 EFt illetve a Szekszárdi úti A,B,C,D épületek felújítása 329 273 EFt, közmű felújítás 27.136 EFt, aszfaltozás 17.959 EFt, parkosítás 2 341 EFt. Egyéb növekedésként a költségből átminősített eszköz értéke 3.971 EFt továbbá a 362 464 EFt saját előállítású eszközök értéke, egyéb csökkenésként a beszerzés után költséggé történő átminősítés összege 43.085 EFt került kimutatásra.

Értékesítésre került bruttó 4.820 EFt értékben irodai bútor, berendezések, melynek nettó értéke 695 EFt és Üzemi gép, berendezés bruttó 43 EFt értékben, melynek nettó értéke 0 EFt.

A befektetett eszközök értéke előző évhez képest 25% -kal növekedett.

Forgóeszközök

Mérlegtétel	adatok ezer Ft-ban						
	Előző év	Tárgyév terv	Tárgy év	2023 év tény/ 2022 év tény		2023 év tény/ 2023 év terv	
	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	%	E Ft	%
Forgóeszközök	1 605 888	1 820 720	2 102 545	496 657	31%	291 825	15%
Készletek	17 621	794 715	97 905	80 284	456%	-696 810	-88%
Követelések	1 288 209	888 795	807 973	-480 236	-37%	-80 822	-9%
Értékpapírok	0	0	0	0	0%	0	-
Pénzeszközök	300 058	137 211	1 196 667	896 609	299%	1 059 456	772%

A forgóeszközök állománya a bázisévhez viszonyítva 31 %-kal emelkedett. Ennek oka a készletek a munkaruha, büfé árukészlet, valamint az ingatlanokon közvetített szolgáltatásként

végzett javítás-karbantartás értékének emelkedése (+456%), valamint a pénzeszköz állomány értékének jelentős emelkedése (+299%), amely a KNBSZ-től kapott előlegeknek köszönhető.

A követelések állománya csökkent (-37%), amely részben a jelentős értékvesztés képzésre (125 Mft) vezethető vissza.

A vevőkkel szembeni követelések jelentős része az MNV Zrt.-vel szemben állt fenn. Az MNV Zrt.-vel szembeni nagy összegű kintlévőség jelentős részét indokolja az MNV Zrt. belső ügyviteli rendszere, amely tulajdonképpen kétszeri igazolást jelent (egyszer a KIVING Kft. általi számlázást megelőzően teljesítési igazolás történik, majd a számla beérkezését követően a számla leigazolása). Ennek időigényessége miatt fordulhat elő, hogy az MNV Zrt. nem tudja tartani a fizetési határidőt.

A Társaság 120,5 Mft vevőköveteléssel rendelkezik az ARZO-Invest Kft.-vel szembeni bérleti díj (eszköz bérlet) követeléssel kapcsolatban, amelyre vonatkozóan 2023. évben 100% értékvesztés került megképzésre. A jogviszony 2022.05.01-től 2023.02.15-ig állt fent. A kibocsátott számlák fizetési határideje 2023.06.08-án lejárt. Tekintettel arra, hogy a partner a 3. fizetési felszólításra sem reagált, a PK Ügyvédi Iroda bevonásával a fizetéseképtelenség megállapítására alkalmas fizetési felszólítás kiküldése történt 2024.01.30-án. A fizetési felszólításokra válasz és fizetés nem érkezett, így a felszámolási eljárás megindítható a vevő ellen. A Társaság megbízta a jogi képviselőjét a felszámolási eljárás megindításával. A megtérülés esélye csekély, mivel a vevő 2024-ben egy szerb magánszemély részére került értékesítésre, aki egyben ügyvezető is lett. A vevő elérhető adatai alapján saját tőkéje nem nyújt fedezetet a tartozás megfizetésére.

A követelések értéklése miatt, a korábbi években elszámolt értékvesztés értéke 26,8 Mft-tal csökkent. A 2023.12.31-i érték 149,9 Mft.

Az Egyéb követelések között adott előlegek jogcímen 88.299 Eft, illetve adott kaucióként 44.921 Eft összeget mutat ki a Társaság. Az adott előlegek nagy részben a műszaki üzletág munkáinak elvégzéséhez kapcsolódik. A munkák befejezése 2024 évben történik, az előlegek elszámolásával együtt. Az előleg mértéke vállalkozási szerződés szerint van szabályozva.

A Társaságnak nincs követelése kapcsolt vállalkozással szemben.

A Társaság nem rendelkezik értékpapírokkal.

Aktív időbeli elhatárolások

Üzleti jelentés KIVING KFT.

Mérlegtétel	adatok ezer Ft-ban						
	Előző év	Tárgyév terv	Tárgy év	2023 év tény/ 2022 év tény		2023 év tény/ 2023 év terv	
	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	%	E Ft	%
Aktív időbeli elhatárolás	1 094 275	329 291	6 647	-1 087 628	-99%	-322 644	-98%

A bázis időszaki beszámoló még jelentős összegű volt a teljesítmény arányos árbevétel (Építőipari tevékenység bevétele) elhatárolása kapcsán. A projektelszámolás alá eső Andrassy út 64. projekt 2023-ban lezárult, így bevétel elhatárolásra nincs szükség. Előző évben élő szerződés volt az MRKL-lel, amelyben szerepelt éves elszámolási kötelezettség, azokra a feladatokra, amelyek a tárgyévet követően valósultak meg.

Elhatárolásra került a 2024. évben számlázott üzemeltetési díj árbevétel 122 Eft értékben.

A költségek aktív időbeli elhatárolásai közt a 2024. évet érintő költségek jelennek meg 6.525 Eft értékben, melyből jelentős tétel, 2.298 Eft a gépjárművek bérleti díja.

Források

Mérlegtétel	Előző év	Tárgyév terv	Előző év(ek)	Tárgy év	2023 év tény/ 2022 év tény		2023 év tény/ 2023 év terv	
	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	%	E Ft	%
Saját tőke	3 184 588	3 309 218	0	2 719 528	-465 060	-15%	-589 690	-18%
Jegyzett tőke	429 690	429 690	0	429 690	0	0%	0	-
Tőketartalék	2 067 210	2 067 210	0	2 067 210	0	-	0	-
Eredménytartalék	651 972	752 954	0	672 209	20 237	3%	-80 745	-11%
Lekötött tartalék	19 701	0	0	15 479	-4 222	-	15 479	-
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	-	0	-
Adózott eredmény	16 015	59 364	0	-465 060	-481 075	-3004%	-524 424	-883%
Céltartalékok	0	0	0	187 952	187 952	-	187 952	-
Kötelezettségek	1 526 472	1 070 917	0	1 877 727	351 255	23%	806 810	75%
Hátrasorolt köt.	0	0	0	0	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	50 978	0	0	50 977	-1	0%	50 977	-
Rövid lejáratú köt.	1 475 494	1 070 917	0	1 826 750	351 256	24%	755 833	71%
Passzív időbeli elhatárolás	457 657	464 353	0	415 972	-41 685	-9%	-48 381	-10%
Források összesen	5 168 717	4 844 487	0	5 201 179	32 462	1%	356 692	7%

Saját tőke

A Társaság saját tőkéje a negatív adózott eredmény miatt csökkent. A Társaságnál előző időszakban az alapítás átszervezés aktivált értékében került megképzésre 21.113 Eft lekötött tartalék az eredménytartalék terhére. A tárgyidőszakban 4.222 Eft feloldásra került a lekötött tartalékból az alapítás-átszervezés aktivált értéke után elszámolt amortizáció miatt.

Céltartalék

Céltartalék képzésére 2023-ban 187.952 Eft értékben került sor, a korábban elmaradt áfa önellenőrzéshez kapcsolódóan.

Kötelezettségek

Mérlegtétel	adatok ezer Ft-ban							
	Előző év	Tárgyév	Előző	Tárgy év	2023 év tény/ 2022 év		2023 év tény/ 2023 év	
	E Ft	E Ft	év(ek)	E Ft	E Ft	%	E Ft	%
Kötelezettségek	1 526 472	1 070 917	0	1 877 727	351 255	23%	806 910	75%
Hátrasorolt köt.	0	0	0	0	0	-	0	-
Hosszú lejáratú köt.	50 978	0	0	50 977	-1	0%	50 977	-
Rövid lejáratú köt.	1 475 494	1 070 917	0	1 826 750	351 256	24%	755 933	71%

A társaság hátrasorolt kötelezettség állománnyal nem rendelkezik.

A Kiving Kft. 2023. évi hosszú lejáratú kötelezettsége vagyonekezelte ingatlanokhoz (Terézvárosi ingatlanok) kapcsolódik. Az ingatlanok vagyonekezelésbe vételekor a TERÉP Kft. 50.978 Eft összegű vevőkövetelést adott át a Kiving Kft. számára, melyet a kezdetektől az Alapítóval szembeni hosszú lejáratú kötelezettségként tart nyilván. A jelzett vevőköveteléssel a vagyonekezelés - MNV Zrt. részére történt visszaadását követően - még nem számolt el, így az elszámolásig a hosszú lejáratú kötelezettségek között van nyilvántartva.. (Jelenleg is folyik az ehhez kapcsolódó tételes elszámolás az MNV Zrt-vel.)

A KIVING Kft sem hosszú, sem rövid lejáratú hitelállománnyal nem rendelkezik. Banki kapcsolat csak számlavezetésre, illetve az MNV Zrt. felé történő bankgaranciák nyújtására korlátozódik.

A Társaság nem rendelkezik pénzügyi lízing miatti kötelezettséggel.

A rövid lejáratú kötelezettségek között a vevőktől kapott előlegek értéke (453 MFt) a tárgyévben az előző időszakhoz képest némileg csökkent. Elsősorban a KNBSZ-szel és az ELPE FM Kft-vel kötött szerződésekhez kapcsolódó előlegek összegét tartja itt nyilván a Társaság, melyeknek elszámolása 2024 évben történhet majd meg.

A vevőtől kapott előleg nagy részben a műszaki üzletág munkáinak végrehajtásához kapcsolódik. A munkák befejezésére várhatóan 2024-ben kerül sor, az előlegek elszámolásával együtt. Az előleg mértéke vállalkozási szerződésben van szabályozva.

A rövid lejáratú kötelezettségek között a szállítói tartozás értéke 518 MFt, mely az előző évhez képest 22%-kal alacsonyabb.

A Társaság egyéb rövid lejáratú kötelezettségeinek értéke az előző évhez képest jelentősen, 278%-kal emelkedett. Az áfa-hoz kapcsolódó kötelezettség a legnagyobb tétel, de a jövedelem elszámolás, illetve a különböző, a Társaság részére nyújtott jótéjesítési és jótállási biztosítékok (óvadék), illetve a bérleményekhez kapcsolódó kauciók is itt vannak kimutatva.

A Társaságnak kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettsége nincs.

Passzív időbeli elhatárolás

Mérlegfőcím	adatok ezer Ft-ban							
	Előző év	Tárgyév terv	Előző évek	Tárgy év	2023 év tény/ 2022 év tény		2023 év tény/ 2023 év terv	
	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	%	E Ft	%
Passzív időbeli elhatárolás	457 657	464 353	0	415 972	-41 685	-9%	-48 381	-10%

Halasztott bevételként az MNV Zrt-től kapott támogatásokból beszerzett tárgyi eszközök nettó értékét mutatja ki a Társaság (408 MFt). Egyéb szolgáltatás díjként 121 EFt költség került elhatárolásra.

Az elhatárolások két támogatási szerződéshez kapcsolódnak:

- SZT-133214 számú támogatási szerződés;
- SZT-137768 számú támogatási szerződés.

Az SZT-133214 számú támogatási szerződés keretében 2021 évben az alábbi fejlesztések történtek:

- IT eszközpark és infrastruktúra fejlesztése a digitalizált ingatlanfelmérések lehetővé tétele, valamint az iparbiztonsági ellenőrzésnek való megfelelés és a Telephely Biztonsági Tanúsítvány megszerzése érdekében IT eszköz beszerzés: 80,3 MFt.
- A bontási tevékenységhez kapcsolódóan igénybe vett alvállalkozók kiváltása saját eszközpark kiépítésével és működtetésével. Bontási eszközök beszerzése: 117 MFt.

Elszámolása 2022.03.31-ig megtörtént, a halasztott bevételként kimutatott összeg év végén 95,8 MFt.

A Társaság 2021-ben az SZT-137768 számú támogatási szerződés alapján 350 MFt támogatást igényelt és kapott a COVID okozta károk enyhítésére 26,8 MFt, illetve pozitív megtérülést hozó fejlesztések megvalósítás érdekében 323,2 MFt értékben. A támogatásból 2021-ben felhasználásra került 26,8 MFt. A Társaság a fennmaradó 323,2 MFt a támogatást a 1138 Budapest, Szekszárdi u. 19-25. szám alatt található ingatlan felújítására és ott egy korszerű raktárközpont létrehozására fordította.

A Támogatás felhasználásának ütemezése: 2021.01.01-2022.12.31.

A támogatás felhasználásának véghatárideje 2023.02.28.

2023. március 31-ig felhasználásra került a Szekszárdi utcai „C” épület felújítására 270,77 MFt, továbbá a Raktárközpont-hoz kapcsolódó eszköz beszerzésre 52,43 MFt.

A SIGNATOR Audit Kft. az „Állami támogatási intézkedésekre vonatkozó ideiglenes keret a gazdaságnak a jelenlegi COVID-19-járvánnyal összefüggésben való támogatása céljából” című megnevezéssel benyújtott, SZT-137768 iktatószámú projekt elszámolását megvizsgálta, és 2023. március 24-én kiadott jelentésében megállapította, hogy az elszámolás a projektre vonatkozó követelményeknek megfelel. Társaság a célzott támogatás összegéről szóló beszámolóját a Tulajdonos felé határidőben benyújtotta, amely elfogadásra került.

A támogatáshoz kapcsolódóan kimutatott elhatárolás: 312,5 mFt.

A Társaság 2023. évi közbeszerzési terve teljesítésének bemutatása

Leírás (Az eljárás rövid bemutatása)	Eljárás indításának tervezett időpontja (megyei évi, pl. 2023 Q2)	Besorolás (megőrződés)	CPV kód	A beszerzésre rendelkezésre álló forrás	
				2023-ban	2023 utáni évekre összesítve
Őrzés, Védelem	2023. január	Közbeszerzés (OPDK)	79713000-0	950 000	
Üzemeltetési szakirányú feladatellátás (üzemeltetés, IFA felül vizsgálat, stb.)	2023. március	Közbeszerzés (OPDK)		1 000 000	

Leírás (Az eljárás rövid bemutatása)	A szerződés adatai				
	Tervezett időpontja (megyei évi, pl. 2023 Q2)	Tervezett értéke 2023-ra	Tényleges értéke 2023-ra kötéskötés 2023 Q3	Tényleges értéke 2023-ra kötéskötés 2023 Q3	Tervezett értéke 2023 utáni évekre összesítve
Őrzés, Védelem	2023. II. negyedé-	950 000			
Üzemeltetési szakirányú feladatellátás (üzemeltetés, IFA felül vizsgálat, stb.)	2023. II. negyedé-	1 000 000			

Az őrzés-védelem tárgyú közbeszerzési eljárás 2024. január 3-án indult 1,7 MrdFt-ra becsült értékkel, és jelenleg a szerződéskötési szakaszban van, így a szerződés a nyertes ajánlattevővel a moratórium 2024. május 13-i lejártával aláírható.

Az üzemeltetési szakirányú feladatellátás tárgyú közbeszerzési eljárás nem került kiírásra.

Fentiekén túlmenően a Társaság az Alapító által elfogadott közbeszerzési tervben nem szereplő közbeszerzési eljárást folytatott le ügyvezetői hatáskörben, amelynek tárgya hulladék kezelése volt. Az eljárás 2023. augusztus 30-án indult, a szerződést nyertes ajánlattevővel 2023. október 3-án írták alá, a munka elvégzését követően a műszaki átadás-átvételre 2023. november 16-án került sor.

Mutatószámok

Mutatószámok segítségével lehetőség van a Társaság 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	Tárgyév	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	<i>Saját tőke</i> <i>Források</i>	61,61	52,29	85%
Kötelezettségek aránya (%)	<i>Kötelezettségek</i> <i>Források</i>	29,53	36,10	122%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<i>Hosszú lejáratú köt.</i> <i>Források összesen</i>	0,99	0,98	99%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<i>Rövid lejáratú köt.</i> <i>Források összesen</i>	28,55	35,12	123%
Befektetett eszközök fedezete (%)	<i>Saját tőke</i> <i>Befektetett eszközök</i>	129,01	87,95	68%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	<i>Adózott eredmény</i> <i>Jegyzett tőke</i>	3,73	-108,23	-2902%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	<i>Adózott eredmény</i> <i>Saját tőke</i>	0,50	-17,10	-3420%
Eszköz igényességi mutató	<i>Eszközök összesen</i> <i>Saját tőke</i>	162,30	191,25	118%
Tárgyi eszközök használhatósági fok (°)	<i>Tárgyi eszközök nettó értéke</i> <i>Tárgyi eszközök bruttó értéke</i>	92,90	91,32	98%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	<i>Tárgyi év során aktivált érték</i> <i>Tárgyi eszközök bruttó értéke</i>	10,55	46,74	443%
Eszközök forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Eszközök összesen</i>	172,74	114,91	67%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Tárgyi eszközök összesen</i>	366,16	194,59	53%
Készletek forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Készletek</i>	50 669,67	6 104,53	12%
Saját tőke forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Saját tőke</i>	280,37	219,77	78%

Tőkeerősség 52,29%-os értéke azt mutatja, hogy az összes forrásból a saját tőke aránya 52,29 %-ot jelent, vagyis a Társaság finanszírozásában az idegen tőke aránya 47,71 %. A Társaság finanszírozása közel 50 % arányban idegen tőkéből történik.

A Kötelezettségek aránya megmutatja, hogy az összes forráson belül mekkora arányt jelentenek a kötelezettségek, a társaság esetében a tárgyévben a mutató 36,10 % értéket vesz fel. A kötelezettségek aránya az előző évi értékhez képest romlott.

A Saját tőke növekedésének mértéke I. -108,23 %-os tárgyévi értéke azt mutatja, hogy a 429.690 ezer forintos jegyzett tőkére vetítve -108,23%-os adózott eredményt ért el.

2. A Társaság pénzügyi, likviditási helyzetének értékelése

Adósságállományra vonatkozó mutatók

Üzleti jelentés KIVING KFT.

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú köt.	87,31	44,23	51%
Adósságállomány arány (%)	<u>Adósságállomány</u> Adósságállomány+Saját tőke	0,02	0,02	100%
Adósságállomány fedezettsége (%)	<u>Saját tőke</u> Adósságállomány	62,47	53,35	85%
Átlagos vevő futamidő (nap)	<u>Vevők</u> 1 napi értékesítés nettó árbev.	33,38	31,61	95%
Átlagos szállító futamidő (nap)	<u>Szállítók</u> 1 napi anyag jellegű ráf.	33,65	41,88	124%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	<u>Vevők</u> Szállítók	1,23	1,00	81%

A Hitelfedezeti mutató 44,23%-os aránya azt mutatja, hogy a Társaság a likvid eszköznek tekinthető követelésekből milyen mértékben képes a rövid lejáratú kötelezettségeit teljesíteni.

A tárgyévben a Vevő/Szállító arány 100%-os értéket mutat, mely azt jelenti, hogy 1.000,- Ft szállítói tartozásra 1.000,- Ft vevő követelés jut. Ez azt jelenti, hogy a vevői követelés elég a szállítói tartozások fedezetére.

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Változás (%)
Likviditási mutató I.	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	1,09	1,15	106%
Likviditási mutató II.	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú köt.	1,08	1,10	102%
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú köt.	20,34	65,51	322%
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	20,34	65,51	322%

A Likviditási mutató I-II. 1,15 és 1,10 értéket mutat a tárgyévben. Az értékek nőttek az előző évhez viszonyítva. Látható, hogy a likvid eszközöknek tekinthető forgóeszközeiből (2.102.545 EFt) képes finanszírozni a rövid lejáratú kötelezettségeit (1.826.750 EFt). A mutató 1 alatti értéke mutatná a fizetési képtelenséget, a társaság esetében inszolvenciáról nem beszélhetünk.

3. A Társaság jövedelmi helyzetének értékelése

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgyév	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	<u>Üzemi tevékenység eredménye</u> Értékesítés nettó árbev.	0,23	-7,50	-3261%
Árbevétel arányos adózott eredmény (%)	<u>Adózott eredmény</u> Értékesítés nettó árbev.	0,18	-7,49	-4161%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	<u>Üzemi tevékenység eredménye</u> Saját tőke	0,64	-16,42	-2566%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	0,50	-16,41	-3282%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök összesen	0,31	-8,61	-2777%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Értékesítés nettó árbev.	0,18	-7,49	-4161%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke + Hátrasorolt + Hasszú lej. Köl.	0,49	-16,11	-3288%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (E Ft)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Átlagos stat. létszám	81,95	-2 022,46	-2468%
1 főre jutó adózott eredmény (E Ft)	<u>Adózott eredmény</u> Átlagos stat. létszám	64,32	-2 022,46	-3144%
Bélarányos jövedelmezőség (%)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Béreköltség	1,52	-30,77	-2024%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Személyi jellegű ráfordítások	1,21	-24,91	-2059%

Árbevétel arányos üzemi eredmény -7,50%-os értéke azt mutatja, hogy minden 100,- forint árbevétel -7,50 forint üzemi veszteséget termel.

A Tőkearányos üzemi eredmény -16,41%-os értéke mutatja, hogy a Társaság a tárgyévben az üzemi eredmény szintjén is veszteséges volt.

A ROE -16,41%-os értéke azt mutatja, hogy a 2.719.528 Eft összegű saját tőkével a Társaság negatív eredményt ért el.

Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

A Társaság működésére jelentős hatással volt a korábbi pandémiás veszélyhelyzet, amit követően a 2022 elején kitört ukrajnai háború okozta begyűrűző közvetett hatások állítják kihívások elé a céget. A 2023-at jellemző - elsősorban a megrendelések jelentős visszaesésében megmutatkozó - folyamatok nem változtak jelentősen 2024 első időszakában, ugyanakkor a Társaság - a rendelkezésre álló előzetes megrendelői információk alapján - az év hátralévő részében üzleti aktivitásának jelentős élénkülésére számít.

A 2024-es évre már leszerződött, illetve kilátásban lévő megrendeléseinek összetétele alapján a Társaság - a vállalkozói (az ún. in-house körön kívüli) bevételgeneráló tevékenységének elkülönítése érdekében - kezdeményezte a KIVING Partner Kft. elnevezésű leányvállalatának létrehozását. A tervek szerint a leányvállalat az érdemi tevékenységét 2024. júniusában kezdené el és elsősorban beruházás lebonyolítói, illetve kivitelezői tevékenységet látna el, a Társaságból átcsoportosított munkavállalói állománnyal.

A Társaság 2024. február 1-én ügyvezetőváltáson esett át, ami később személycserékkel járt gyakorlatilag majdnem minden funkcionális- és üzletági vezető szintjén, jellemzően munkavállalói - a kapott információk alapján már az ügyvezetőváltás előtt is fontolgatott - felmondások velejárójaként. A nehézségek ellenére a cég megőrizte működőképességét, feladatait kritikus diszrupció nélkül ellátta az ügyvezetőváltás után, és az új vezetői gárdával a működés - a hatékony gazdálkodás követelményeit, illetve a jogszabályi környezetet és annak folyamatos változásait is jobban szem előtt tartó - konszolidációjának útjára lépett.

Elsősorban a korábbi évekből örökölt sajátosságok miatt, a likviditási helyzet szuboptimálisnak tekinthető, ugyanakkor a Társaság lépéseket fogantatosított: a folyamatos teljesítésű megrendelések feltételeinek újratárgyalásával, illetve kölcsön finanszírozás időleges bevonásával igyekszik bővíteni pénzügyi mozgásterét, amely aztán nagyobb rugalmasságot biztosítana a hatékonyabb gazdálkodás megvalósításánál is.

Az Állami Számvevőszék 2023. október 2-i kezdettel ellenőrzést kezdeményezett „A többségi állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok informatikai célú beszerzéseinek célzott ellenőrzése” címmel. Az ellenőrzés folyamatban van.

Belső kontrollrendszer kialakítása

A Társaság a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23.) Korm. rendeletben meghatározottak alapján belső kontrollrendszert működtet.

A belső ellenőr kidolgozta és a Felügyelőbizottság elfogadta a KIVING Kft. 2020-2024. évekre szóló belső ellenőrzési stratégiai tervét, amely tervet 2023-ban a belső ellenőrzés az éves ellenőrzési terv elkészítésének keretén belül felülvizsgált és módosított, figyelembe véve a Társaság elfogadott 2020-2024. évi üzleti stratégiai tervét, az abban megfogalmazott igényeket, a szervezeti egységek vezetői által kitöltött interjú kérdőívekben foglaltakat, valamint az egyes folyamatok kockázatainak ártértékelését.

A belső ellenőr a 2023 éves tervében meghatározott ellenőrzéseit végrehajtotta és a 2023 éves beszámolóját a Társaság 2023. évi beszámolójával egy időben a Felügyelőbizottság elé terjeszti.

A 2024. évi Belső Ellenőrzési Tervet a belső ellenőr elkészítette és azt az MNV Zrt. Ellenőrzési Igazgatóságának 2023. október 31-i határidőig a cégvezetés megküldte. A tervet a Felügyelőbizottság 35/2023. (XI. 30.) sz. határozatával hagyta jóvá.

A megfelelőségi tanácsadó munkavégzéséhez a Társaság beszerezte a Complist – A jogszabályi megfelelés támogatására programot, amellyel a jogszabályi megfelelés folyamatos követése biztosított. A megfelelési tanácsadó a program használatával biztosítja, hogy a Társaság szabályzatai a megfelelőjenek a vonatkozó jogszabályoknak.

A belső kontrollrendszer elemei a kontrollkörnyezet, az integrált kockázatkezelési rendszer, a kontrolltevékenységek, az információs és kommunikációs rendszer, valamint a nyomon követési (monitoring) rendszer, amelynek folyamatos működtetése és fejlesztése a Társaság első számú vezetőjének feladata.

A Társaság 2020-2024. évekre vonatkozó, 2023. évben módosított Stratégiai Belső Ellenőrzési Terve tartalmazza a belső kontrollrendszerének általános értékelését.

Környezetvédelemmel kapcsolatos helyzet

A KIVING Kft. állami tulajdonú társaságként az állami vagyonnal gazdálkodás szabályai maradéktalan betartásával elkötelezett a társadalmilag felelős tevékenységért. Ennek érdekében a környezeti, a gazdasági és az emberbaráti felelősség területén is intézkedéseket hajt végre.

A Társaság az elfogadott és auditált ISO 9001 minőségirányítási rendszere szerint a tevékenységét a környezettudatosság jegyében végzi. Az egyes munkákhoz szerződött alvállalkozóktól ugyancsak megköveteli a környezetvédelmi jogszabályok betartását, ennek keretén belül pedig a feladatvégrehajtás során keletkezett veszélyes és nem veszélyes kategóriákba tartozó hulladékok kezelését és megfelelő lerakóba történő elszállíttatását is. Az üzemeltetés alatt álló ingatlanok esetében a pontforrás vizsgálatokat maradéktalanul elvégzi a Társaság, a környezetvédelmi adatok bejelentéséről gondoskodik, a környezetterhelési díjat megfizeti. A Társaság lehetősége szerint gondoskodik a szelektív hulladékgyűjtésről is.

Kockázatkezelési politika

Mivel a KIVING Kft. legnagyobb megrendelője az MNV Zrt., így a tulajdonosi/megrendelői döntések esetleges változása nagyban befolyásolja a KIVING Kft. gazdasági helyzetét. A kockázatok elkerülése érdekében a KIVING Kft. fokozott együttműködési rendszer kialakítására törekszik az MNV Zrt.-vel. Ennek részeként folyamatos üzletági egyeztetések zajlanak azért, hogy a KIVING Kft. működése a lehető legoptimálisabb legyen.

A vezetés egy SWOT elemzés keretein belül meghatározta azokat a kockázatokat, lehetséges veszélyeket és lehetőségeket, amelyekkel foglalkozni kell ahhoz, hogy:

- biztosítsák, hogy a minőségirányítási rendszer el tudja érni az elvárt eredményeket
- növeljék a kívánt hatásokat;
- megelőzzék vagy csökkentsék a nem kívánt hatásokat;
- fejlesztést érjenek el.

A kockázatok és lehetőségek dokumentálása a Vezetőségi átvizsgálás jegyzőkönyvben történik.

Kockázatokhoz és lehetőségekhez kapcsolódó tevékenységek megtervezése

A vezetés megtervezte:

- a meghatározott kockázatokkal és lehetőségekkel foglalkozó tevékenységeket;
- azt, hogy hogyan:
 - o integrálja és vezeti be minőségirányítási rendszerének folyamataiba ezeket a tevékenységeket;
 - o értékeli ezeknek a tevékenységeknek az eredményességét.

A kockázatok értékelését és elemzését a Vezetőségi átvizsgálás jegyzőkönyv tartalmazza.

Foglalkoztatáspolitikai

A Társaság HR stratégiájában kiemelt szerep jut a kiszámítható, biztonságot jelentő munkahely megteremtésének, ahol elégedetten és elkötelezetten végezhetik munkájukat a munkavállalók és érezhetik, hogy értékteremtésük a Társaság számára fontos tényező. A társadalmi-gazdasági átalakulás, a piaczgazdasági viszonyoknak való megfelelés a Társaság számára is folyamatos kihívást jelent. Az alkalmazkodóképesség, rugalmasság a tartós fennmaradás elengedhetetlen feltétele, a versenyképesség megőrzése és növelése érdekében.

A Társaság a lefektetett stratégiája alapján, a középtávon előrejelezhető megrendeléseit figyelembe véve határozza meg az optimálisnak tekintett létszámot. A munkaerő a legértékesebb és egyik legdrágább erőforrása, ebből kifolyólag a Társaság fontosnak tartja az átgondolt, költséghatékony megoldások keresését. A Társaság működése során gyors és rugalmas reagálásra kényszerül az ellátandó feladatok tekintetében. Ezt a rugalmasságot a létszámtervezés során is tartania szükséges a működési kockázatok elkerülése és az új bejövő feladatok - elvárásoknak megfelelő - elvégzése érdekében. Az új megrendelések beérkezése a tervezett létszám és a velejáró személyi jellegű ráfordítás jelentős növekedésével jár, ugyanakkor a megrendelések csökkenése magas leépítési költségeket generálhat, ami komoly kockázati tényező egyrészt az ügyfélelégedettség biztosítása, másrészt a nyereséges működés szempontjából.

A 2023-as zárólétszám 214 fő, míg az átlagos állományi létszám 222 fő volt az év során. A megrendelések elmaradása komoly anyagi megterhelést jelentett a Társaság számára, a kapcsolódó emberi erőforráshoz tartozó költségek (pl.: végkielégítés) növekedése miatt. A Társaság 2023. évi kilépési forgalom mutatója 62 fő volt, ami természetes kilépésekből, szervezeti átalakításból, munkakörök összevonásából, megrendelések csökkenéséből adódott. A belépési mutató 2023. évben 46 főt mutatott. Ezek a belépések részben pótlással, részben eltérő jellegű feladatok ellátásával voltak kapcsolatosak.

A Társaság fizikai létszámának állománya a teljes állományi létszámhoz viszonyítva 86%-ot, a szellemi dolgozók létszáma 14%-ot tett ki.

KIVING Kft. 2023. évi terv-tény nettó árbevétel 80-20%-os arány kimutatása

Adatok Eft-ban

Megnevezés	Éves nettó árbevétel, TERV	MNV-s bevételek számító tételek, TERV	Vállalkozói bevétel, TERV	MNV-s %	Vállalkozói %	Éves nettó árbevétel, TÉNY	MNV-s bevételek számító tételek, TÉNY	Vállalkozói bevétel, TÉNY	MNV-s %	Vállalkozói %
Gondnokság üzemeltetés	710 840	707 872	2 968	100%	0%	991 122	991 122	-	100%	0%
- felkaszálás	189 000	189 000	-	100%	0%	273 582	273 582	-	100%	0%
- feltározás	11 000	11 000	-	100%	0%	1 683	1 683	-	100%	0%
- hagyatékelő	-	-	-	-	-	25 527	25 527	-	100%	0%
- területi gondnokság	214 020	214 020	-	100%	0%	517 661	517 661	-	100%	0%
- helyi gondnokság	296 820	293 852	2 968	99%	1%	172 668	172 668	-	100%	0%
Üzemeltetés üzemeltetés	2 420 420	2 016 868	403 552	83%	17%	2 470 964	1 928 716	544 247	78%	22%
- üzemeltetés	2 288 427	1 899 394	389 033	83%	17%	2 337 908	1 793 661	544 247	77%	23%
- takarítás	131 993	117 474	14 519	89%	11%	133 055	133 055	-	100%	0%
Műszaki üzemeltetés	1 654 000	1 538 220	115 780	93%	7%	1 774 990	1 519 946	255 044	86%	14%
MVH	199 107	199 107	-	100%	0%	357 871	357 871	-	100%	0%
MRK	383 058	-	383 058	0%	100%	348 366	-	348 366	0%	100%
Egyéb árbevétel (Központ)	50 000	-	50 000	0%	100%	33 330	10 627	22 703	32%	68%
Értékesítés Nettó Árbevétele	5 417 425	4 462 067	955 358	82%	18%	5 976 643	4 806 283	1 170 360	80,4%	19,6%

Az In-house arány 2023. évben teljesült, mert az MNV Zrt-től származó bevételek aránya az összes értékesítés nettó árbevételéhez viszonyítva 80,4%.