

**Ferencvárosi Bérleményüzemeltető  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
1096 Budapest, Sobieski J. u..28.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
2011.**

**Budapest, 2012. április 12.**

**Lászy János  
ügyvezető igazgató**

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. ÁLTALÁNOS JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>3</b>
<b>II. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....</b>	<b>4</b>
1. Befektetett eszközök .....	4
2. Készletek .....	4
3. Követelések .....	4
4. Pénzeszközök .....	5
5. Aktív időbeli elhatárolások .....	6
6. Jegyzett tőke, tőketartalék .....	6
7. Eredménytartalék .....	6
8. Mérleg szerinti eredmény .....	6
9. Céltartalékok .....	6
10. Kötelezettségek .....	7
11. Passzív időbeli elhatárolások .....	7
<b>III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE.....</b>	<b>8</b>
1. Az értékesítés nettó árbevétele .....	8
2. Egyéb bevételek .....	8
3. Anyagjellegű ráfordítások .....	9
4. Személyi jellegű ráfordítások .....	9
5. Értékcsökkenési leírás:.....	11
6. Egyéb ráfordítások: .....	11
7. Pénzügyi eredmény: .....	11
8. Szokásos vállalkozási eredmény .....	11
9. Rendkívüli eredmény .....	12
<b>IV. TÁRSASÁGI ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK.....</b>	<b>12</b>
<b>V. VAGYONI, JÖVEDELMI, PÉNZÜGYI HELYZETET JELLEMZŐ MUTATÓK. 12</b>	
1. Vagyon helyzet alakulása.....	12
2. Hozam, és teljesítménymutatók .....	13
3. Pénzügyi és likviditási helyzetet jellemző mutatók .....	13
<b>VI. CASH FLOW KIMUTATÁS .....</b>	<b>14</b>
<b>VII. IMMATERIÁLIS JAVAK , TÁRGYI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA- 1.SZ.</b>	
<b>MELLÉKLET .....</b>	<b>15</b>

## I. ÁLTALÁNOS JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK

### Gazdasági környezet

**Cég neve:** Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság  
(A Főv. IX. ker.-i Ingatlankezelő Vállalat és a Ferencvárosi Önkormányzat  
Bérleményüzemeltető Vállalat Jogutódja)

**Cég székhelye:** 1092. Budapest, IX., Ferenc krt. 14.

**Cégjogi forma:** Korlátolt felelősségű társaság

**Eredeti alapítási időpont:** 1950. október 05. (állami vállalatként)

**Átalakulás bejegyzése:** 1998. november 18.

**Eredeti alapítószerv:** Belügyminiszter 178211/1949.sz.

**Jelenlegi tulajdonos** Ferencvárosi Önkormányzat

**Tevékenységi kör:** Ingatlankezelés

**Könyvvizsgáló adatai:** Oláh Gábor (an.: Ács Gizella)  
3000 Hatvan, Irinyi u.10..  
Díjazása: 50.000,- Ft + ÁFA / hó

**Ügyvezető igazgató adatai:** Lászlai János (a.n.: Thébász Paula)  
1062. Budapest, Bajza utca 17.  
Havi munkabére: 500.000,- Ft.

**Felügyelő Bizottság Elnöke:** Veres László Díjazása: 120.000,- Ft  
**Tagjai:** Muhariné Hajósi Rita Díjazása: 80.000,- Ft  
Gyurkovics Andrea Díjazása: 80.000,- Ft

**Könyvelők adatai:** Morvai Klára reg.sz.: 145345  
Szlépkáné Csákvári Nikolett reg.sz.: 181080

### Számviteli politika

Könyvvizetés: Kettős könyvvitel

Eredményelszámolási módszer: Összköltség eljárás

Alkalmazott értékelési eljárások:

- Befektetett eszközök: beszerzési áron

- Tárgyi eszközök: beszerzési áron

Értékcsökkenés elszámolási rendszere: Lineáris módszer, a társasági adótörvényben előírtak szerint, egyedi elbírálás alapján.  
A 100 eFt alatti tárgyi eszközöket egyösszegben számolja el költségként a Kft.

Mérlegkészítés dátuma: 2012. március 30.

## II. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1. Befektetett eszközök ( 01. sor )

A befektetett eszközök állománya 494%-kal nőtt az előző évhez képest.

Befektetett eszközök állományának megoszlása, változása:

Megnevezés	2010.		2011.		Index %
	eft	%	eft	%	
Immateriális javak	106	3%	236	5%	223%
Tárgyi eszközök	238	10%	12 778	91%	5369%
Befektetett pénzügyi eszközök	2 016	85%	998	7%	50%
<b>Összesen</b>	<b>2 360</b>	<b>100%</b>	<b>14 012</b>	<b>100%</b>	<b>594%</b>

A változást a legnagyobb részarányt képező Tárgyi eszközök nagyarányú növekedése okozta, ezen belül is a Beruházások, felújítások állománya.

A Befektetett pénzügyi eszközök csoportja tartalmazza a dolgozóknak adott kamatmentes lakásépítési kölcsönök és kamatfizetés terhe mellett nyújtott Kft. kölcsönök állományát. Mivel dolgozóink Társaságunknak havonta fizetik a törlesztő részleteket és 2011. év folyamán nem nyújtottunk kölcsönt, ennek eredményeként csökkent a kihelyezett pénzeszköz állománya.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök 2011. évi változásait **1. sz. mellékletben** részleteztük.

### 2. Készletek ( 22. sor )

Raktári anyagkészlete nincs Társaságunknak.

### 3. Követelések ( 26. sor )

Követeléseink közel 168%-os növekedést mutatnak az előző év végi állapothoz képest.

A követelések főként a követelések áruszállításból, szolgáltatásból (vevők) 168%-os forgalomnövekedése miatt változtak az említett irányba. Lásd 5. oldal - táblázat.

Hosszú lejáratú követelésünk 2011. évben nem volt.

**A „Követelések áruszállításból és szolgáltatásból” mérleg sor részletezése (27. sor):**

Megnevezés	2010. eFt	2011. eFt	Index %
Gépkocsi tárolási díj	0	0	0%
Központi fűtési díj	0	0	0%
Tömbfűtési díj	1 320	4 951	375%
Tov.szlázott közüzemi díj, fénymás.díj	0	251	0%
Társasházak közös képviselői díj	2 866	5 852	204%
Más, egyéb követelések	10	180	1800%
<b>Összesen</b>	<b>4 196</b>	<b>11 234</b>	<b>268%</b>

A követelések áruszállításból és szolgáltatásból mérleg soron belül a nagymértékű változást a Tömbfűtési díj megszűnésével a megmaradt tartozások behajtásával, valamint a Társasházak Közös képviselői díjából fennálló követelés állománya teszi ki.

A vevőkövetelések naprakész nyilvántartásával a főkönyvi egyeztetést is havonta elvégezzük.

**Az „Egyéb követelések” mérleg sor részletezése (29. sor):**

Az egyéb követelések az előző évhez képest %-al csökkentek.

Az egyéb követelések összetétele:

Megnevezés	Összeg eFt		Index %
	2010.	2011	
Munkabérelőlegek	663	135	20%
Iparüzési adó túlfizetés	1 553	3 027	195%
Innovációs járulék túlfizetés	96	48	50%
Üzemanyag előlegek	15	0	0%
Egyéb követelések	49	595	1214%
Hosszú lej.kölcsönök egy évi törlesztő részl	2 684	0	0%
<b>Összesen</b>	<b>5 060</b>	<b>3 805</b>	<b>75%</b>

Az egyéb követelések változását a munkabérelőlegek, üzemanyag előlegek, valamint a hosszú lejáratú kölcsönök évi törlesztő részletének csökkenése, az iparüzési adó túlfizetés kompenzálja.

**4. Pénzeszközök (33. sor)**

A pénzeszközök között pénztárhelyünk 2.419 eFt, míg bankbetéteink összege 2399 eFt volt december 31-én.

A pénztár, csekkek, és bankbetétek részletezése:

Megnevezés	2010	2011	Index
	eFt		%
Pénztár	383	2 419	632%
Étkezési utalványok	0	0	0%
BKV bérlet	743	0	0%
Elszámolási betétszámla	7 290	1 597	22%
Lekötött betét	15 815	0	0%
OTP lakásép., vásárl.kölcs.betét	458	807	176%
OTP TH-i főszámla	46	-5	-11%
<b>Összesen</b>	<b>24 735</b>	<b>4 818</b>	<b>19%</b>

#### 5. Aktív időbeli elhatárolások (36. sor)

Az aktív időbeli elhatárolások 98%-os mértékben csökkentek 2010. évhez képest.

Megnevezés	2010	2011	Index
	eFt		%
Bevételek	9	55	611%
Költségek, ráfordítások	2 289	0	0%
Halasztott ráfordítások	0	0	0%
<b>Összesen</b>	<b>2 298</b>	<b>55</b>	<b>2%</b>

A változást az elhatárolt költségek, ráfordítások csökkenése okozta. Halasztott ráfordításunk egyik évben sem volt.

#### 6. Jegyzett tőke, tőketartalék (42. és 44. sor)

A jegyzett tőke záró állománya 30.000 eFt, a tőketartalék 638 eFt, amely a nyitóállományhoz képest 2011. évben csökkent.

#### 7. Eredménytartalék (45. sor)

Eredménytartalékunk 2011. december 31-én 0 eFt, amely az előző évihez képest a számviteli törvény vonatkozó előírásai alapján átvezetett 2010. évi mérleg szerinti eredménnyel csökkent.

#### 8. Mérleg szerinti eredmény (48. sor)

A 2011-es gazdasági évben 6.214 eFt veszteséget realizált társaságunk.

A módosított gazdálkodási tervben 150 eFt nyereséget prognosztizáltunk, melytől jelentős mértékben tér el a tényleges mérleg szerinti eredményünk.

#### 9. Céltartalékok (49. sor)

A 2001. 01. 01-től érvényes számviteli törvénynek megfelelő céltartalékot nem képeztünk.

**10. Kötelezettségek (53. sor)**

Hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségeink egyik évben sem voltak.

A társaság egy éven belül esedékes kötelezettségei 16%-os növekedést mutatnak az előző év végi állapothoz képest.

**Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetétele az alábbiak szerint alakult (66. sor):**

Megnevezés	2010	2011	Index
	eFt		%
SZJA, Magánszemélyek különadója	882	752	85%
ÁFA	1 342	0	0%
Költségv.központi alapokkal k.köt.	397	6	2%
Dolgozókkal szemben fennálló köt.	2 340	0	0%
Társadalombizt.,nyugdíjalapok sz.köt.	1 547	1 936	125%
Tömbfűtés d.köv.értékv.visszaírás	0	4 881	0%
Egyéb rövid l.kötelezettségek	52	1	2%
<b>Összesen</b>	<b>6 560</b>	<b>7 576</b>	<b>115%</b>

A 2010-es évben megalakult a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft, amely a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft-től átvette az önkormányzati ingatlanok kezelését. Ezzel egyidejűleg a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft létszáma jelentősen lecsökkent.

**11. Passzív időbeli elhatárolások (67. sor)**

A passzív időbeli elhatárolások 32%-kal csökkentek az előző év végi állományhoz képest.

A passzív időbeli elhatárolások összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2010.	2011.	Index
	eFt		%
Bevételek	0	0	0%
Költségek, ráfordítások	1 451	983	68%
Halasztott bevételek	0	0	0%
<b>Összesen</b>	<b>1 451</b>	<b>983</b>	<b>68%</b>

A költségek, ráfordítások nagymértékű csökkenését főként a Társaság feladatainak, tevékenységi körének változása okozta.

### III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

#### 1. Az értékesítés nettó árbevétele (I. sor)

Az értékesítés nettó árbevétele az előző évhez viszonyítva 53%-al csökkent.

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása:

Megnevezés	2010. eFt	Megoszlás %	2011. eFt	Megoszlás %	Index %
Ingtalanüzemeltetés árbevétele	73 752	59,35%	0	0,00%	0,00%
Társasházak közös képviselete	66 994	44,43%	67 916	96,39%	101,38%
Központi fűtés	3 797	2,52%	0	0,00%	0,00%
Tömbfűtés	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Gépkocsitárolás	1 037	0,69%	0	0,00%	0,00%
Egyéb tevékenység	5 208	3,45%	2 544	3,45%	48,85%
<b>Összesen</b>	<b>150 788</b>	<b>100,00%</b>	<b>70 460</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,73%</b>

Társaságunk önkormányzati ingatlanüzemeltetési főtevékenysége 2010. június 30-ával megszűnt, és ettől kezdődően a bevételszerző tevékenységünk a társasházak közös képviselete lett. Ez eredményezi az ingatlanüzemeltetés árbevételének a legnagyobb arányú változását.

Az összetevők közül ezen kívül még nagymértékű csökkenést mutat a központi fűtés-, és a gépkocsi tárolás árbevétele, ezen tevékenységeket szintén a fenti időponttól nem Társaságunk látja el.

#### 2. Egyéb bevételek (III. sor)

Egyéb bevételként a tárgyévben 1.307.eFt-ot számoltunk el, ami nagymértékű csökkenést mutat a 2010-es évhez képest.

Az egyéb bevételek jelentősebb tételei:

Megnevezés	2010. eFt	Megoszlás %	2011. eFt	Megoszlás %	Index %
Értékesített tárgyi eszk.bevétele	3 521	71%	430	33%	0%
Költségek ellentét.kapott tám.	0	0%	0	0%	0%
Késedelmi kamat	665	13%	0	0%	0%
Egyéb bevétel	783	1%	877	67%	112%
<b>Összesen</b>	<b>4 969</b>	<b>100%</b>	<b>1 307</b>	<b>100%</b>	<b>26%</b>



### 3. Anyagjellegű ráfordítások (IV. sor)

Az anyagjellegű ráfordítások részletezése:

Megnevezés	2010 eFt	2011 eFt	Index %
Anyagköltség	7 905	3 448	44%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	29 784	10 434	35%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 284	8 353	651%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 373	236	10%
<b>Összesen</b>	<b>41 346</b>	<b>22 471</b>	<b>54%</b>

Az anyagjellegű ráfordítások 46%-os csökkenése főként az Igénybe vett szolgáltatások értéke 65%-os csökkenéséből adódik.

Az igénybe vett és egyéb szolgáltatások részletezése:

Megnevezés	2010 eFt	2011. eFt	Index %
Munkavégzéssel k. utazási ktgtérítés	4 191	1 643	39%
Gépjárműfenntartás	395	0	0%
Karbantartás: gép, berend., szoftver, iroda,kp.fűt.	4 089	600	15%
Bérleti díj (fénymásolók, Lónyay u.37ab.kazán)	1 405	435	31%
Szállítás, rakodás, raktározás költségei	247	95	38%
Oktatás, továbbképzés	335	0	0%
Telefon, postaköltség,internet	5 032	1 912	38%
Szakkönyv, folyóirat	493	68	14%
Szakértői díjak	78	0	0%
Díjbeszedés költségei	2 811	0	0%
Számviteli, ügyviteli tevékenység	6 485	6 548	101%
Ügyvédi díjak	540	1 000	185%
Biztosítási díj		239	
Bannktg.		463	
Hátralékbehajtás költségei	428	0	0%
Takarítás, féregirtás	2 202	1 720	78%
Hirdetési díj	0	771	0%
Parkolási ktg.		361	
Fénymásolási ktg.		248	
Iroda bérleti díj		686	
Könyvvizsgálati díj	0	795	0%
Egyéb költségek	1 053	1 203	114%
<b>Összesen</b>	<b>29 784</b>	<b>18 787</b>	<b>63%</b>

#### 4. Személyi jellegű ráfordítások (V. sor)

Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 14 fő volt, december 31.-én 14 fő dolgozott vállalkozásunknál.

A személyi jellegű ráfordítások részletezése:

Megnevezés	2010 eFt	2011 eFt	Index %
Béreköltség	70 595	34 716	49%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 272	5 209	32%
Béjárulékok	23 505	11 526	49%
<b>Személyi jellegű ráford. összesen:</b>	<b>110 372</b>	<b>51 451</b>	<b>47%</b>

A személyi jellegű ráfordítások 2011. évben 53%-kal csökkentek, mely a Társaság létszámának csökkenésével magyarázható.

#### Létszám megoszlása:

Megnevezés	2010		2011		Index %
	Átl.stat. áll. létsz Fő	Megoszlás %-a	Átl.stat. áll. létsz Fő	Megoszlás %-a	
Fizikai		0%			0%
Szellemi	10	100%	14	100%	140%
<b>Összesen:</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>140%</b>

A létszám megoszlása tekintetében 2011. év végére a szellemi állománycsoport képezi a teljes állományt.

#### A személyi jellegű egyéb kifizetések megbontása és megoszlása (07. sor):

Megnevezés	2010		2011		Index %
	ezer Ft	Megoszlás	ezer Ft	Megoszlás	
Munkába járással kapcs.ktg.tér.	3 198	20%	920	18%	29%
Életbiztosítás	1 335	8%	177	3%	13%
Betegszabadság, táppénz	843	3%	215	4%	26%
Egészségbirt.pt.tagdíj	3 606	11%	1 069	21%	30%
Étkezési utalványok	403	2%	618	12%	153%
Ajándék, repr. Term.b.jutt, SZJA	2 041	13%	698	13%	34%
Iskoláztatási támogatás	94	1%	70	1%	74%
Végkielégítés	4 753	29%	1 442	28%	30%
Egyéb személyi jellegű kifiz.	0	0%	0	0%	0%
<b>Összesen</b>	<b>16 273</b>	<b>100%</b>	<b>5 209</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>

A főtevékenység változása miatt Társaságunk létszámcsökkenést alkalmazott, melynek eredménye a személyi jellegű kifizetések összegének jelentős csökkenése.

#### 5. Értékcsökkenési leírás (VI. sor)

Az értékcsökkenési leírás összege 2011. évben 1.027 eFt volt, ami 36%-al csökkent az előző évihez képest.

A csökkenést a tárgyi eszközök állományváltozásáról készített 1.sz. melléklet dokumentálja.

#### 6. Egyéb ráfordítások (VII. sor)

Az egyéb ráfordítások 2011. évben 3.819eFt összeget tesznek ki.

Az egyéb ráfordítások megbontása, megoszlása:

Megnevezés	2010		2011		Index %
	ezer Ft	Megoszlás	ezer Ft	Megoszlás	
Értékesített tárgyi eszk.könyv.sz.ért.	2906	33,00%	0	0,00%	0%
Hitelezési veszteség	0	0,00%	0	0,00%	0%
APEH adók	451	5,12%	0	0,00%	0%
Helyi adók	2 851	32,38%	1 336	34,98%	47%
Kártérítés, bírság,önellen.pótlék	1 235	14,03%	670	17,54%	54%
Követelések értékvesztése	1 298	14,74%	1 274	33,36%	0%
Késedelmi kamat	4	0,05%	0	0,00%	0%
Terven felüli értékcsökkenés	37	0,42%	0	0,00%	0%
Egyéb ráfordítások	23	0,26%	539	14,11%	0%
<b>Összesen:</b>	<b>8 805</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 819</b>	<b>100,00%</b>	<b>43%</b>

Az egyéb ráfordítások 57%-os csökkenése a 2011. év folyamán az adók-, a követelésekre elszámolt értékvesztés-, kártérítés csökkenéséből tevődött össze.

Az eredmény-kimutatás tételeinek elemzésében felvázolt tényezők hatására az üzemi eredményünk kis mértékű veszteségnövekedést mutat a bázisévhez viszonyítva.

A – 5.945 eFt 2010. évi eredményhez képest 2011. évre – 7.001 eFt üzemi eredményt realizáltunk.

#### 7. Pénzügyi eredmény (B. sor)

A pénzügyi műveletek eredménye mindkét évben nyereséget mutatott. A 2010. évi 1.330 eFt-ról 2011. év végére 787 eFt-ra csökkent a nyereség, ami 41%-os romlást jelent az eredmény tekintetében.

A kedvezőtlen irányú elmozdulást a 2011. évben vállalkozásunknak a pénzintézettől kapott kamatok csökkenése, valamint a magánszemélyektől kapott kamatbevétel csökkenése okozta, mivel a kihelyezett Kft. kölcsönök folyamatosan lejárnak.

#### 8. Szokásos vállalkozási eredmény (C. sor)

A szokásos vállalkozási eredményünk kismértékű csökkenést mutat a 2010. évi 4.615 eFt veszteséghez képest, a veszteség összege 2011. december 31-én 6.214 eFt.

#### 9. Rendkívüli eredmény (D. sor)

Rendkívüli bevételeink és Rendkívüli ráfordításunk összege 2011. évben 0 eFt lett. Rendkívüli ráfordításunk 2010-ben 123 eFt volt, Rendkívüli bevételeink pedig 190 eFt.

### IV. TÁRSASÁGI ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

Adózás előtti eredményünk – 6.214 eFt volt, amelyet a következő tényezőkkel módosítottunk a társasági adóalap megállapításakor:

Megnevezés	Növelő	Csökkentő
Értékcsökkenés	1 027	1 027
Követelés leírás	0	0
Iparüzési adó	0	0
Értékvesztés	1 274	0
<b>Összesen</b>	<b>2 301</b>	<b>1 027</b>
<b>Adóalap módosítás</b>		<b>1274</b>

Társaságunknak társasági adó fizetési kötelezettsége a 2011-es gazdasági évben nincs, a számított negatív adóalapra tekintettel.

Társaságunk a jövedelem (nyereség) minimum adót nem fizeti meg, mert nyilatkozatot tesz az Adóhivatal felé a veszteségről.

**V. VAGYONI, JÖVEDELMI, PÉNZÜGYI HELYZETET JELLEMZŐ MUTATÓK**

**1. Vagyoni helyzet alakulása**

Sorsz.	Megnevezés	2010. eFt	Megoszlás %	2011. eFt	Megoszlás %	Index %
1.	Befektett eszközök	2 360	6%	14 012	41%	594%
2.	Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolások	36 289	94%	19 912	59%	55%
<b>3.</b>	<b>Vagyoni eszközök összesen = 7.pont</b>	<b>38 649</b>	<b>100%</b>	<b>33 924</b>	<b>100%</b>	<b>88%</b>
4.	Saját tőke	30 638	79%	24 424	72%	80%
5.	Céltartalék	0	0%	0	0%	0%
6.	Kötelezettségek+passzív időbeli elhatár.	8 011	21%	9 500	28%	119%
<b>7.</b>	<b>Források összesen (4+5+6)</b>	<b>38 649</b>	<b>100%</b>	<b>33 924</b>	<b>100%</b>	<b>88%</b>

**2. Hozam, és teljesítménymutatók**

Sorszám	Megnevezés	2010 eFt	2011 eFt	Index %
1.	Értékesítés nettó árbevétele	150 788	70 460	47%
2.	Egyéb bevételek	4 969	1 307	26%
<b>3.</b>	<b>Összes bevétel</b>	<b>155 757</b>	<b>71 767</b>	<b>46%</b>
4.	Saját teljesítmények aktivált értéke	0	0	0%
<b>5.</b>	<b>Összes(bruttó) termelési érték</b>	<b>155 757</b>	<b>71 767</b>	<b>46%</b>
6.	Anyagjellegű ráfordítások	41 346	22 471	54%
<b>7.</b>	<b>Hozzáadott érték (5.-6.)</b>	<b>114 411</b>	<b>49 296</b>	<b>43%</b>
8.	Értékcsökkenési leírás	1 179	1 027	87%
<b>9.</b>	<b>Nettó termelési érték (7.-8.)</b>	<b>113 232</b>	<b>48 269</b>	<b>43%</b>

**3. Pénzügyi és likviditási helyzetet jellemző mutatók**

Sorsz.	Megnevezés	2010 eFt	2011 eFt	Index %
1.	Mobil pénzeszközök	24 735	4 818	19%
2.	Rövid időn belül pénzzé tehető követelések, készletek	4 196	11 234	268%
<b>3.</b>	<b>Mobil eszközök összesen (1+2)</b>	<b>28 931</b>	<b>16 052</b>	<b>55%</b>
4.	Rövid lejáratú kötelezettségek	6 560	7 576	115%
<b>5.</b>	<b>Likviditási helyzet mutatója (3-4)</b>	<b>22 371</b>	<b>8 476</b>	<b>38%</b>
<b>6.</b>	<b>Likviditási helyzet mutatója(3/4)</b>	<b>4,41021</b>	<b>2,1188</b>	<b>48%</b>

Fenti mutatókból megállapítható, hogy a Kft. pénzügyi helyzete az árbevétel folyamatos csökkenése mellett még mindig stabil. Cégünk nagy hangsúlyt helyez arra, hogy fizetési kötelezettségeinek folyamatosan és időben eleget tegyen. A likviditási helyzet mutatójának csökkenése jelzi, hogy a Kft. gazdálkodása kis mértékben romlott, melyet a rövid lejáratú kötelezettségek nagymértékű növekedése mellett a mobil eszközök nagymértékű visszaesése mutat.

Az árbevétel csökkenése állandó marad, mivel a Kft tevékenysége - a Tulajdonos döntése szerint - csak a Társasházak üzemeltetése lesz, az önkormányzati bérlemények üzemeltetése a Vagyonkezelő Kft tevékenységi körébe került.

## **VI. CASH FLOW KIMUTATÁS**

Sorsz.	Megnevezés	
1.	Adózás előtti eredmény	-6 214
2.	Elszámolt amortizáció	1 027
3.	Elszámolt értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	1 136
4.	Céltartalékképzés felhasználás különbözete	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-430
6.	Szállítói kötelezettség változása	940
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	1 015
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-468
9.	Vevőkövetelés változása	-7 038
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül)	1 256
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	2 243
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13)</b>	<b>-6 533</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-1 777
15.	Befektetett eszközök eladása	430
16.	Kapott osztalék	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16)</b>	<b>-1 347</b>
17.	Részvénykibocsátás bevétele	0
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	0
19.	Hitelfelvétel	0
20.	Hosszú lej.nyújtott kölcs. és bankbetétek törlesztése,beváltása	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0
22.	Részvénybevonás	0
23.	Kötvény visszafizetés	0
24.	Hiteltörlesztés, visszafizetés	0
25.	Hosszú lej.nyújtott kölcs. és elhelyezett bankbetétek	998
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0
27.	Alapítókkal szembeni illetve egyéb hosszúlej.köt.vált.	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27)</b>	<b>998</b>
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+ I. + II. + III.) (24.735 -26.432)</b>	<b>-6 882</b>

**VII. IMMATERIÁLIS JAVAK , TÁRGYI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA-1.SZ. MELLÉKLET**

	Megnevezés	Ingtatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Immateriális javak	Összesen
1	Bruttó 2010.12.31.	-	5 197	1 134	-	773	7 104
2	Növekedés (+)	-	454	789	1 1719	204	13 166
3	Csökkenés (-)	-	2 112	-	-	-	2 112
4	Tárgyidőszaki bruttó érték vált.	-	-1 658	789	1 1719	204	11 054
<b>5</b>	<b>Bruttó 2011.12.31. (1+4)</b>	-	<b>3 539</b>	<b>1 923</b>	-	<b>977</b>	<b>18 158</b>
6	Halm. Écs. 2010.12.31.	-	5 094	1 093	-	667	6 854
7	Écs +	-	122	206	-	73	401
8	Écs -	-	2 112	-	-	-	2 112
9	Tárgyid. Écs.változás	-	-1 990	206	-	73	-1 711
<b>10</b>	<b>Halm. Écs. 2011.12.31. (6+9)</b>	-	<b>3 104</b>	<b>1 299</b>	-	<b>740</b>	<b>5 143</b>
11	Nettó 2011.12.31.(5-10)	-	435	624	1 1719	237	13 015
<b>2010. Évben elszámolt értékcsökkenési leírás megoszlása</b>							
12	Terv szerinti lineáris leírás	-	122	206	-	73	401
13	Terven felüli leírás	-	-	-	-	-	0
	<b>Écs 2010.12.31.</b>	-	<b>122</b>	<b>206</b>	-	<b>73</b>	<b>401</b>
14	100 eFt alatti tárgyi eszközök költségkenti elszámolása						<b>626</b>