

**Ferencvárosi Vagyonkezelő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
1092 Budapest, Ferenc krt. 14.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
2011.**

**Budapest, 2012. január 31.**

**Hollósi Miklós s.k.  
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 .....	6
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 .....	10
5. Értékcsökkenési leírás:.....	11
6. Egyéb ráfordítások: .....	12
7. Pénzügyi eredmény: .....	12
8. Szokásos vállalkozási eredmény .....	12
9. Rendkívüli eredmény .....	13
<b>IV. TÁRSASÁGI ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK.....</b>	<b>13</b>
<b>V. VAGYONI, JÖVEDELMI, PÉNZÜGYI HELYZETET JELLEMZŐ MUTATÓK. 13</b>	
1. Vagyoni helyzet alakulása.....	13
2. Hozam, és teljesítménymutatók .....	14
3. Pénzügyi és likviditási helyzetet jellemző mutatók .....	14
<b>VI. CASH FLOW KIMUTATÁS .....</b>	<b>15</b>
<b>VII. IMMATERIÁLIS JAVAK , TÁRGYI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA- 1.SZ.</b>	
<b>MELLÉKLET .....</b>	<b>16</b>

## I. ÁLTALÁNOS JELLEGŰ KIEGÉSZÍTÉSEK

### Gazdasági környezet

<b><u>Cég neve:</u></b>	Ferencvárosi Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
<b><u>Cég székhelye:</u></b>	1092. Budapest, IX., Ferenc krt. 14.
<b><u>Cégjegyzék száma:</u></b>	Cg. 01-09-940565.
<b><u>Cégjogi forma:</u></b>	Korlátolt felelősségű társaság
<b><u>Alakulás bejegyzése:</u></b>	2010. június 07.
<b><u>Jelenlegi tulajdonos</u></b>	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
<b><u>Tevékenységi kör:</u></b>	Önkormányzati bérlakások és egyéb ingatlanok kezelése
<b><u>Könyvvizsgáló adatai:</u></b>	Oláh Gábor (an.: Ács Gizella) 3000 Hatvan, Irinyi utca 10. Díjazása: 50.000,- Ft + ÁFA / hó
<b><u>Ügyvezető igazgató adatai:</u></b>	Hollósi Miklós (an.: Bese Krisztina Margit) 1118 Budapest, Csiki-hegyek u. 6. I. 2. Havi munkabére: 503.000,- Ft.
<b><u>Felügyelő Bizottság Elnöke:</u></b>	Kandolka László      Díjazása: 120.000,- Ft
<b><u>Tagjai:</u></b>	Kállay Gáborné      Díjazása: 80.000,- Ft
	Kassab Adonis      Díjazása: 80.000,- Ft

### Számviteli politika

Könyvvezetés:	Kettős könyvvitel
Mérleg előírt tagolása:	A 2000.évi C. Számviteli Tv. 1.számú mellékletének „A“ változatú mérleg formátum szerinti előírt tagolását használjuk. Tekintettel Társaságunk korlátozott tevékenységére, az „A“ változatú mérleget néhány esetben szűkített tartalommal készítjük.
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. Az immateriális javakat és tárgyi eszközöket 100e Ft alatt egyösszegben, 100e Ft – 200e Ft között 2 év alatt számolja el költségként a Kft.

## II. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaság 2010. június 07-én kezdte működését, ezért a 2010. évi tényadatokhoz való viszonyítás nem mutat teljes képet a kimutatásokban.

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

Befektetett eszközök állományának megoszlása:

Megnevezés	2010.		2011.		Index %
	eft	%	eft	%	
Immateriális javak	0	0%	0	0%	0%
Tárgyi eszközök	2 361	56%	2 205	62%	93%
Befektetett pénzügyi eszközök	1 872	44%	1 353	38%	72%
<b>Összesen</b>	<b>4 233</b>	<b>100%</b>	<b>3 558</b>	<b>100%</b>	<b>84%</b>

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

A Befektetett pénzügyi eszközök csoportja tartalmazza a dolgozóknak adott kamatmentes lakásépítési kölcsönök és kamatfizetés terhe mellett nyújtott Kft. kölcsönök állományát. 2011. év folyamán nem nyújtottunk kölcsönt, és dolgozóink Társaságunknak havonta fizetik a törlesztő részletet, ez eredményezte a befektetett pénzügyi eszközök nagyobb arányú csökkenését.

### 2. Készletek ( 22. sor )

Raktári anyagkészlete Társaságunknak nincs.

### 3. Követelések ( 26. sor )

A követelések nagyobb részarányát az egyéb követelések teszik ki a követelések áruszállításból, szolgáltatásból (vevők) mérlegsor mellett.

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

Megnevezés	2010 eFt	2011. eFt	Index %
Tulajdonosokkal szembeni követelés	0	0	0%
Szállítóknak adott előleg	0	0	0%
Egyéb belföldi köv.(Hely.bérl, Tel.haszn.d,Áramd.tov.sz.)	127	25	20%
<b>Összesen</b>	<b>127</b>	<b>25</b>	<b>20%</b>

A Tulajdonosokkal szembeni követelés egészét a szerződés szerinti díjaink számlái teszik ki. 2011 év folyamán mivel határidőre kiegyenlítésre kerültek ezek a számlák, így a tulajdonossal szemben áthúzódó követelésünk nem áll fenn.

A követelések áruszállításból és szolgáltatásból mérlegsor egyetlen összetevőjét a 1092 Budapest, Ferenc krt. 14. épületben lévő székhelyünkön található Írott Szó Alapítvánnyal közös árammérő álmérőjének fogyasztása alapján továbbszámlázott tartozása teszi ki. Társaságunk által bérbe adott helyiségekre bérleti díj tartozás illetve a dolgozóknak továbbszámlázott telefon használati díj tartozás 2011. december 31-én nem volt.

A vevőkövetelések naprakész nyilvántartásával a főkönyvi egyeztetést is havonta elvégezzük.

#### Az „Egyéb követelés” mérlegsor részletezése ( 29. sor ):

Az egyéb követelések 130%-kal nőttek.

Az egyéb követelések összetétele:

Megnevezés	2010 eFt	2011. eFt	Index %
Munkabérelőlegek	529	607	115%
Üzemanyagelőlegek	0	20	0%
Elsz-ra kiadott pénzeszközök (bélyegellátm.)	20	20	100%
Tartósan adott kölcs.rövid.lej.törl.átsorolása	519	519	100%
Különféle egyéb köv.(Park.d.előleg.csop.lakbérbeszed.ktg)	0	56	0%
Társasági adó túlfizetés	0	166	0%
Iparüzési adó túlfizetés	0	1 068	0%
<b>Összesen</b>	<b>1 068</b>	<b>2 456</b>	<b>230%</b>

Az egyéb követelések nagymértékű növekedése kiemelten a társasági adó és az iparüzési adó túlfizetés megjelenéséből adódik.

#### 4. Pénzeszközök ( 33. sor )

A pénzeszközök között pénztárkészletünk 80 eFt, míg bankbetéteink összege 16.266 eFt volt december 31-én.

A pénztár, csekkek, és bankbetétek részletezése:

Megnevezés	2010. eFt	2011. eFt	Index %
Pénztár	374	80	21%
Étkezési utalványok	0	0	0%
BKV bérlet	2 017	0	0%
Elszámolási betétszámla	23 811	15 998	67%
Lekötött betét	0	0	0%
OTP lakásép., vásárl.kölcs.beté	61	268	439%
<b>Összesen</b>	<b>26 263</b>	<b>16 346</b>	<b>62%</b>

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

Az aktív időbeli elhatárolások 79%-os mértékben csökkentek 2010. évhez képest.

Megnevezés	2010.	2011.	Index %
	eFt		
Bevételek	0	0	0%
Költségek, ráfordítások	1 649	349	21%
Halasztott ráfordítások	0	0	0%
<b>Összesen</b>	<b>1 649</b>	<b>349</b>	<b>21%</b>

Az aktív időbeli elhatárolások teljes egészét a költségek és ráfordítások összege tette ki mindkét évben, ez 2011. évben 349 eFt volt. A változást főként az elhatárolt költségek, ráfordítások minimalizálása okozta.

Bevételt nem kellett elhatárolnunk, és halasztott ráfordításunk sem volt.

## 6. Jegyzett tőke ( 42. sor )

A jegyzett tőke záróállománya 15.000 eFt, amely a nyitóállományhoz képest 2011. évben változatlan maradt.

## 7. Eredménytartalék ( 45. sor )

Eredménytartalékunk 2011. december 31-én 1.093 eFt, amely a számviteli törvény vonatkozó előírásai alapján átvezetett 2010. évi mérleg szerinti eredményünk.

Társaságunk a bázisévben kezdte működését, így 2010. évi eredménytartalékunk nem volt.

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

A 2011-es gazdasági évben 7.697 eFt veszteséget realizált társaságunk.

A gazdálkodási tervben nem prognosztizáltunk veszteséget. Társaságunknak a tulajdonos Önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződésében meghatározott kezelési díjakat nem növelték az év közben elindított házfelügyelői tevékenységünk költségeivel, ez okozta a 2011. évi mérleg szerinti eredményünket.

## 9. Céltartalékok ( 49. sor )

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

## 10. Kötelezettségek ( 53. sor )

Hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségünk 2011. évben nem volt.

A társaság egy éven belül esedékes kötelezettségei egészét 2011. december 31-én az „Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek” mérlegsor 13.234 eFt-os összege tette ki.

Társaságunknak év végén nem állt fenn szállítók felé kötelezettsége áruszállításból és szolgáltatásból eredően, mivel minden szállítói számlát kiegyenlítettünk.

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

A társaság egy éven belül esedékes egyéb rövid lejáratú kötelezettségei összességében 19%-os csökkenést mutatnak az előző év végi állapothoz képest.

Megnevezés	2010. eFt	2011.	Index %
Társasági adó,Jöved.minim.elszámolás	188	0	0%
SZJA	2 494	1 255	50%
ÁFA	2 607	2 677	103%
Költségv.központi alapokkal k.köt.	842	1 221	145%
Iparüzési adó	45	0	0%
Társadalombiztosítási köt.	3 905	2 917	75%
Dolgozókkal szemben fennálló köt.	6 161	5 054	82%
Innovációs járulék	0	110	0%
Egyéb rövid l.kötelezettségek	0	0	0%
<b>Összesen</b>	<b>16 242</b>	<b>13 234</b>	<b>81%</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belül a legnagyobb mértékű változást az SZJA fizetési kötelezettség 50%-os csökkenése, valamint a Költségvetési, központi alapokkal szemben fennálló fizetési kötelezettség 45%-os növekedése mutatja.

Az SZJA fizetési kötelezettség csökkenését a személyi jövedelemadóról szóló törvény 2011. évi változásai eredményezték.

A Költségvetési, központi alapokkal szemben fennálló fizetési kötelezettségünk növekedését a 2011. júliusában állományunkba felvett házfelügyelők miatt megnövekedett szakképzési hozzájárulás és rehabilitációs hozzájárulás elszámolásának 2012. évre áthúzódó kifizetése okozta.

A rövid lejáratú kötelezettség többi részértéke kisebb mértékben változott a bázisévhez képest.

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

A passzív időbeli elhatárolások 11%-kal nőttek az előző év végi állományhoz képest.

A passzív időbeli elhatárolások teljes egészét a költségek és ráfordítások tették ki mindkét évben, ez 2011. évben 1.104 eFt volt. A változást főként a közüzemi díjak áremelkedés miatti költség-növekedése okozta.

Bevételet nem kellett elhatárolnunk, és halasztott bevételetünk sem volt.

A passzív időbeli elhatárolások összetétele az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2010. eFt	2011.	Index %
Bevételek	0	0	0%
Költségek, ráfordítások	991	1 104	111%
Halasztott bevételek	0	0	0%
<b>Összesen</b>	<b>991</b>	<b>1 104</b>	<b>111%</b>

### III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

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

Az értékesítés nettó árbevétele az előző évhez viszonyítva 95%-al nőtt.

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása:

Megnevezés	2010. eFt	Megoszlás %	2011. eFt	Megoszlás %	Index %
Ingtalanüzemeltetés árbevétele	72 182	96,57%	139 323	95,76%	193,02%
Egyéb tevékenység	2 561	3,43%	6 174	4,24%	241,08%
<b>Összesen</b>	<b>74 743</b>	<b>100,00%</b>	<b>145 497</b>	<b>100,00%</b>	<b>194,66%</b>

Bevételszerző tevékenységünk 96%-át a főtevékenységként végzett önkormányzati bérlemények ingatlanüzemeltetése képezi a tulajdonos Önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződés alapján. Főtevékenységünk árbevétele a havonta számlázott szerződéses díjak bevétele.

Társaságunk 2010. június 07-én kezdte működését, és mivel 2011. évben július hónaptól állítottunk ki kezelési díjainkról számlát, így az előző évhez való viszonyításnál egyértelműen kitűnik a 100%-os növekedéshez képest a nominál értékben jelentős mértékben csökkenő szerződéses díjunk árbevétele.

Az egyéb tevékenységünk árbevételének növekedését szintén a nem teljes bázisú működésünk eredményezte.

#### 2. Egyéb bevételek ( III. sor )

Egyéb bevételként a tárgyévben 10 eFt-ot számoltunk el, ami nagymértékű növekedést mutat a bázis évhez képest.



Az egyéb bevételek jelentősebb tételei:

Megnevezés	2010. eFt	Megoszlás %	2011. eFt	Megoszlás %	Index %
Értékesített tárgyi eszk.bevétele	0	0%	9	90%	0%
Költségek ellentét.kapott tám.	0	0%	0	0%	0%
Késedelmi kamat	0	0%	0	0%	0%
Egyéb bevétel	1	100%	1	10%	100%
<b>Összesen</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>1000%</b>

Az egyéb bevételek 900%-os növekedését a részértékek kis összegeit tekintve véve a 2011. évben mindössze 9eFt értékben értékesített tárgyi eszközök árbevétele okozta.

Egyéb bevételként mindkét évben 1 eFt-ot számoltunk el, amely az adó folyószámlák kerekítéséből adódott.

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

Az anyagjellegű ráfordítások összességében 148%-al nőttek.

Az anyagjellegű ráfordítások részletezése:

Megnevezés	2010. eFt	2011. eFt	Index %
Anyagköltség	1 945	6 081	313%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	7 490	15 785	211%
Egyéb szolgáltatások értéke	156	667	428%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 744	5 613	322%
<b>Összesen</b>	<b>11 335</b>	<b>28 146</b>	<b>248%</b>

Az anyagjellegű ráfordítások minden tétele nőtt 2010. évhez képest, melynek legfőbb oka a nem teljes évi bázisévi működésünk.

Az anyagjellegű ráfordítások közül legnagyobb változást az egyéb szolgáltatások értékének indexe mutatja, melyet a csoportos lakbérbeszedés miatt a pénzügyintézetnek fizetett kezelési költség megnövekedése eredményezett.

Az Önkormányzati tulajdonú lakások OTP-nél folyószámlát vezető bérlőinek csoportos lakbérbeszedése Társaságunk folyószámlájára folyik be, és továbbutaljuk az Önkormányzat ingatlankezelési bankszámlaszámára.

Az anyagjellegű ráfordítások közül 2011. évben kiemelkedően a legnagyobb részértéket az igénybevett szolgáltatások értéke képviseli, melynek megbontása a következő:

Megnevezés	2010. eFt	2011. eFt	Index %
Gépjárműfenntartás	235	596	254%
Karbantartás: gép, berend., szoftver	1 670	1 605	96%
Bérleti díj (ingatlan, fénymásolók, postafiók)	429	1 531	357%
Szállítási-, rakodási-, raktározási költség	127	272	214%
Oktatás, továbbképzés	154	336	218%
Telefon, postaköltség	1 757	3 872	220%
Szakkönyv, folyóirat	211	461	218%
Szakértői díjak	0	1 404	0%
Számviteli, ügyviteli tevékenység	623	895	144%
Ügyvédi díjak	540	1 080	200%
Irodakarítás	1 477	2 935	199%
Egyéb költségek	267	798	299%
<b>Összesen</b>	<b>7 490</b>	<b>15 785</b>	<b>211%</b>

Az igénybe vett szolgáltatások tételei átlagosan 100%-al nőttek 2010. évhez képest, melynek legfőbb oka szintén a nem teljes évi bázisú működésünk.

A bérleti díj költség 257%-os növekedésével emelkedik ki az igénybe vett szolgáltatások alkotórészeinek módosulása közül, melyet a tulajdonos Önkormányzat utasítására a 1093 Budapest, Lónyay utca 37/a-b. társasházi épületbe telepített tömbfűtőmű bontási és helyreállítási ideje alatti bérleti díjának kifizetése eredményezett.

Az igénybe vett szolgáltatások tárgyévi növekedéséhez nagymértékben hozzájárult a 2011. évben szakértői díjak tétel soron kimutatott a tulajdonos Önkormányzat megbízásából egy Társaságunkat átvilágító „Elemző Szakmai Tanulmány” elkészítésének költsége.

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

Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 35 fő volt, december 31-én 41 fő dolgozott vállalkozásunknál.

A személyi jellegű ráfordítások részletezése:

Megnevezés	2010. eFt	2011. eFt	Index %
Béreköltség	38 356	78 098	204%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 929	18 329	205%
Bérfelrakások	11 898	24 545	206%
<b>Személyi jellegű ráford. összesen</b>	<b>59 183</b>	<b>120 972</b>	<b>204%</b>

A személyi jellegű ráfordítások összességében és tételiesen is megfelelnek a nem teljes bázisévi működésünk miatti 100%-os növekedésnek. Az ezen felüli 4-6%-os emelkedés pedig csekély mértékűnek számít a 2011. év közben elindított házfelügyelői tevékenységünk keretében állományunkba felvett dolgozók munkabére miatt.

#### Létszám megoszlása:

Megnevezés	2010.		2011.		Index %
	Átl.stat. áll. létsz. Fő	Megoszlás %-a	Átl.stat. áll. létsz. Fő	Megoszlás %-a	
Fizikai	1	7%	7	20%	700%
Szellemi	14	93%	28	80%	200%
<b>Összesen:</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>	<b>35</b>	<b>100%</b>	<b>233%</b>

A létszám összetételében 2011. évben a fizikai állománycsoport részaránya nagymértékben növekedett a házfelügyelők foglalkoztatása miatt.

A létszám megoszlása tekintetében ennek ellenére is a szellemi állománycsoport képezi 2011. évben az állomány 80%-át.

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

Megnevezés	2010.		2011.		Index %
	ezer Ft	Megoszlás	ezer Ft	Megoszlás	
Munkába járással kapcsolatos költség.	2 154	12%	6 542	36%	304%
Életbiztosítás	571	3%	2 166	12%	379%
Betegszabadság, táppénz	170	1%	634	3%	373%
Egészségbizt. pt. tagdíj	1 890	10%	3 828	21%	203%
Étkezési utalványok	2 212	12%	2 553	14%	115%
Term.b.jutt, Üzl.repr., Társ. SZJA	1 726	20%	2 543	14%	147%
Iskoláztatási támogatás	206	1%	63	0%	31%
Végkielégítés	0	0%	0	0%	0%
Egyéb személyi jellegű kifiz.	0	0%	0	0%	0%
<b>Összesen</b>	<b>8 929</b>	<b>100%</b>	<b>18 329</b>	<b>100%</b>	<b>205%</b>

Az összetevők megoszlásában mindkét évben nagyarányú részarányt képvisel: a munkába járással kapcsolatos személyi tulajdonú gépjárművek hivatalos használatának költségterítése, egészségpénztári tagdíjak és az étkezési utalványok.

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

Az értékcsökkenési leírás összege 2011. évben 1.177 eFt volt, ami 29%-kal csökkent az előző évihez képest.

Az évközi változásokat a tárgyi eszközök állományváltozásáról készített 1.sz. melléklet dokumentálja.

## 6. Egyéb ráfordítások ( VII. sor )

Az egyéb ráfordítások 2011. évben 3.133 eFt összeget tesznek ki.

Az egyéb ráfordítások megbontása, megoszlása:

Megnevezés	2010.		2011.		Index %
	ezer Ft	Megoszlás	ezer Ft	Megoszlás	
Értékesített tárgyi eszk.könyv.sz.ért.	0	0,00%	0	0,00%	0%
Hitelezési veszteség	0	0,00%	0	0,00%	0%
APEH adók	8	0,26%	418	13,34%	5225%
Helyi adók	1 421	45,36%	2 714	86,63%	191%
Kártérítés, bírság,önellen.pótlék	0	0,00%	0	0,00%	0%
Késedelmi kamat	0	0,00%	0	0,00%	0%
Egyéb ráfordítások	1	0,03%	1	0,03%	100%
<b>Összesen:</b>	<b>1 430</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 133</b>	<b>100,00%</b>	<b>219%</b>

Az egyéb ráfordítások összetevőinek megoszlásában a legnagyobb részarányt 2011. év folyamán is az árbevétel alapú helyi adók képezik, mely indexe majdnem eléri a nem teljes bázisévi működésünk miatt elfogadható 100%-os növekedést.

Az APEH adók tételsor kiemelkedő mértékű változásának oka, hogy Társaságunk 2011. évben vált első ízben kötelezetté innovációs járulék fizetésére.

Az eredmény-kimutatás tételeinek elemzésében felvázolt tényezők hatására az üzemi eredményünk nagymértékű veszteséget mutat a bázisévi nyereséghez viszonyítva. Ez az év közben elindított házfelügyelői tevékenységünk költségeinek következménye. Az 1.147 eFt 2010. évi pozitív eredményhez képest 2011. évre – 7.921 eFt üzemi eredményt realizáltunk.

## 7. Pénzügyi eredmény ( B. sor )

A pénzügyi műveletek eredménye mindkét évben nyereséget mutatott. A 2010. évi 135eFt 2011. év végére 228 eFt-ra nőtt, ami 69%-os javulást jelent az eredmény tekintetében.

A kedvező irányú elmozdulást a 2011. évben mindkét összetevő: vállalkozásunknak a pénztézetektől kapott kamatbevétele, illetve a magánszemélyektől kapott kamatbevétel együttes növekedése okozta.

Társaságunknak pénzügyi műveletek ráfordításai sem bázisévben, sem tárgyévben nem voltak.

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

A szokásos vállalkozási eredményünk nagy mértékű csökkenést mutat: a 2010. évi 1.282 eFt nyereséghez képest 2011. december 31-én a veszteség összege – 7.693 eFt.

## 9. Rendkívüli eredmény ( D.sor )

Rendkívüli ráfordításunk a 2010. évi 1 eFt-hoz képest 2011. évben nem volt.  
Rendkívüli bevételeink egyik évben sem voltak.

## IV. TÁRSASÁGI ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

Adózás előtti eredményünk – 7.693 eFt volt, amelyet a következő tényezőkkel módosítottunk a társasági adóalap megállapításakor:

Megnevezés	Növelő	Csökkentő
Értékcsökkenés	1 177	1 177
Követelés leírás	0	0
Értékvesztés	0	0
Üzleti reprezentáció	716	0
<b>Osszesen</b>	<b>1 893</b>	<b>1 177</b>
<b>Adóalap módosítás</b>		<b>716</b>

Társaságunknak társasági adó illetve jövedelem (nyereség) minimum adó alapján adófizetési kötelezettsége a 2011-es gazdasági évre nincs, a számított negatív adóalapra tekintettel.

Társaságunknak ennek ellenére a tárgyévben 2010. évi gazdasági évre 4 eFt társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett, mivel a 2010. évi Társasági adó bevallásunk feltüntetett bevallási időszak kezdő dátumát helyesbíteni kellett, és így az adófizetési kötelezettségünk 4 eFt-al módosult, mely nem jelentős összegű hibaként 2011. évben került lekönyvelésre.

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

### 1. Vagyoni helyzet alakulása

Sorsz.	Megnevezés	2010 eFt	Megoszlás %	2011. eFt	Megoszlás %	Index %
1.	Befektett eszközök	4 233	13%	3 558	16%	84%
2.	Forgóeszközök+aktív időbeli elhatárolások	29 107	87%	19 176	84%	66%
<b>3.</b>	<b>Vagyoni eszközök összesen = 7.pont</b>	<b>33 340</b>	<b>100%</b>	<b>22 734</b>	<b>100%</b>	<b>68%</b>
4.	Saját tőke	16 093	48%	8 396	37%	52%
5.	Céltartalék	0	0%	0	0%	0%
6.	Kötelezettségek+passzív időbeli elhatár.	17 247	52%	14 338	63%	83%
<b>7.</b>	<b>Források összesen (4+5+6)</b>	<b>33 340</b>	<b>100%</b>	<b>22 734</b>	<b>100%</b>	<b>68%</b>

**2. Hozam, és teljesítménymutatók**

Sorszám	Megnevezés	2010.	2011.	Index
		eFt		%
1.	Értékesítés nettó árbevétele	74 743	145 497	195%
2.	Egyéb bevételek	1	10	1000%
<b>3.</b>	<b>Összes bevétel</b>	<b>74 744</b>	<b>145 507</b>	195%
4.	Saját teljesítmények aktívált értéke	0	0	0%
<b>5.</b>	<b>Összes(bruttó) termelési érték</b>	<b>74 744</b>	<b>145 507</b>	195%
6.	Anyagjellegű ráfordítások	11 335	28 146	248%
<b>7.</b>	<b>Hozzáadott érték (5.-6.)</b>	<b>63 409</b>	<b>117 361</b>	185%
8.	Értékcsökkenési leírás	1 649	1 177	71%
<b>9.</b>	<b>Nettó termelési érték (7.-8.)</b>	<b>61 760</b>	<b>116 184</b>	<b>188%</b>

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

Sorsz.	Megnevezés	2010.	2011.	Index
		eFt		%
1.	Mobil pénzeszközök	26 263	16 346	62%
2.	Rövid időn belül pénzzé tehető követelések, készletek	127	25	20%
<b>3.</b>	<b>Mobil eszközök összesen (1+2)</b>	<b>26 390</b>	<b>16 371</b>	62%
4.	Rövid lejáratú kötelezettségek	16 256	13 234	81%
<b>5.</b>	<b>Likviditási helyzet mutatója (3-4)</b>	<b>10 134</b>	<b>3 137</b>	31%
<b>6.</b>	<b>Likviditási helyzet mutatója(3/4)</b>	<b>1,6234</b>	<b>1,23704</b>	<b>76%</b>

Fenti mutatókból megállapítható, hogy a Kft. pénzügyi helyzete még mindig stabil. A likviditási helyzet mutatója jelzi, hogy a Kft. gazdálkodása megfelelő volt, de a 2010. évi több, mint másfélszeres mutatóhoz képest a gazdálkodásunk romlott az összetevők közül leginkább a mobil eszközök állományának nagyobb mértékű csökkenése miatt.

**VI. CASH FLOW KIMUTATÁS**

Sorsz.	Megnevezés	
1.	Adózás előtti eredmény	-7 693
2.	Elszámolt amortizáció	1 177
3.	Elszámolt értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	0
4.	Céltartalékképzés felhasználás különbözete	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-9
6.	Szállítói kötelezettség változása	-14
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-3 008
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	113
9.	Vevőkövetelés változása	102
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül)	-1 388
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 300
12.	Fizetendő adó (nyereség után)	-4
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13)</b>	<b>-9 424</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-1 021
15.	Befektetett eszközök eladása	9
16.	Kapott osztalék	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16)</b>	<b>-1 012</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	519
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>519</b>
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+ I. + II. + III.)</b>	<b>-9 917</b>

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

	Megnevezés	Ingtatlanok	Immateriális javak	Műszaki berendezések, gépek, haszongépjárművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Beruházások	Összesen
1	Bruttó 2010.12.31.	-	220	130	3 617	-	3 967
2	Növekedés (+)	-	40	69	912	-	1 021
3	Csökkenés (-)	-	25	23	229	-	277
4	Tárgyidőszaki bruttó érték vált.	-	15	46	683	-	744
<b>5</b>	<b>Bruttó 2011.12.31. (1+4)</b>	-	<b>235</b>	<b>176</b>	<b>4 300</b>	-	<b>4 711</b>
6	Halm. Écs. 2010.12.31.	-	220	130	1 256	-	1 606
7	Écs +	-	40	69	1 068	-	1 177
8	Écs -	-	25	23	229	-	277
9	Tárgyid. Écs.változás	-	15	46	839	-	900
<b>10</b>	<b>Halm. Écs. 2011.12.31. (6+9)</b>	-	<b>235</b>	<b>176</b>	<b>2 095</b>	-	<b>2 506</b>
11	Nettó 2011.12.31.(5-10)	-	0	0	2 205	-	2 205
<b>2011. Évben elszámolt értékcsökkenési leírás megoszlása</b>							
12	Terv szerinti lineáris leírás	-	40	69	1 068	-	1 177
13	Terven felüli leírás	-	0	0	0	-	0
	<b>Écs 2011.12.31.</b>	-	<b>40</b>	<b>69</b>	<b>1 068</b>	-	<b>1 177</b>
14	100 eFt alatti tárgyi eszközök költségkinti elszámolása						<b>553</b>