

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
az
Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft

2022. üzleti év beszámolójához
2022.01.01.-2022.12.31.

Budapest, 2023. április 06.

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.
1072 Bp., Akácfa u. 6. fszt. 2-3.
Adószám: 25515240-2-42

(8)



A vállalkozás vezetője (képviselője)

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1. A vállalkozás bemutatása

| | | |
|---------------------------------|---|------|
| Társaság neve: | Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft | |
| Társaság székhelye: | 1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3. | |
| Cégjegyzék száma: | 01-09-279584 | |
| Adószáma: | 25515240-2-42 | |
| Számlavezető bank: | K&H Kereskedelmi és Hitelbank Zrt | |
| | OTP Bank Zrt | |
| Fő tevékenység: | 6832 - Ingatlankezelés | |
| Jegyzett tőke: | 3 000 000 Ft | |
| Tulajdonosi összetétel: | EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Kft | 100% |
| Ügyvezető: | Fábián Zsuzsanna Mária | |
| Könyvvizsgálat: | Könyvvizsgálatra kötelezett | |
| Könyvvizsgáló: | "Auditax-4J" Kft | |
| | Kamarai tag könyvvizsgáló: Juhász Imre | |
| Könyvviteli szolgáltatás végző: | Izing Katalin mérlegképes könyvelő 131860 | |

2. Számviteli politika alkalmazása

2.1. Könyvvizetési módja és pénzneme

A vállalkozás könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint forintban vezeti.

2.2. Beszámoló formája és típusa

A vállalkozás egyszerűsített éves beszámolót készít, amelynek részei:

- * mérleg „A” változatban
- * eredménykimutatás összköltség eljárással
- * kiegészítő melléklet

A vállalkozás üzleti jelentés készítésére nem kötelezett.

2.3. Mérlegkészítés időpontja

A mérlegkészítés választott időpontja a tárgyévet követő év február 28. napja.

2.4. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját

tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 Mft-ot vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja.

Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.5. Alkalmazott devizaárfolyam

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint a bevételek és ráfordítások

értékének meghatározása egységesen a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

2.6. Tárgyi eszközök és immateriális javak értékelése

Az értékcsökkenési leírás elszámolására évenként egy alkalommal kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök

tervszerűen történő értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékből kell kiindulni.

Az eszköz maradványértékét – az egyedi értékelés elve alapján – a hasznos élettartam végére számított - az eszköz üzembehelyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg.

Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, azaz valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot, akkor a maradványértéket nullának tekintjük.

Szoftverek és számítástechnikai eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.

A tárgyi eszközök és immateriális javak terv szerinti értékcsökkenését – a hasznos élettartam ideje alatt - évenként számoljuk el az eszköz üzembehelyezésének napjától a teljes leírás időpontjáig.

A 200 eFt alatti egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzési értékét a használatbavételkor egyösszegben, mint kisösszegű tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását számoljuk el.

2.7. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

Kivételes nagyságú bevétel: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő azon bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes bevétel 50%-át.

Kivételes nagyságú költség: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő azon költség, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költség és ráfordítás együttes értékének 50%-át.

Kivételes nagyságú ráfordítás: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő azon ráfordítás, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költség, ráfordítás együttes értékének 50%-át.

Kivételes előfordulású bevétel: minden olyan bevétel, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeresen üzemen kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az összes bevétel 20%-át meghaladó támogatást.

Kivételes előfordulású költség, ráfordítás: minden olyan költség vagy ráfordítás, amely a vállalkozás üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeresen üzemen kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni a természeti károkkal kapcsolatos költségeket, ráfordításokat.

3. A letétbe helyezett egyszerűsített éves beszámoló megtekintése, másolat készítés

Az egyszerűsített éves beszámoló megtekinthető a Társaság beolvadását követően továbbműködő Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. 1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3. szám alatt található székhelyén előzetes egyeztetés alapján.

A beszámolóról másolat kérhető, melynek díja oldalanként 100 Ft+ÁFA.

II. V A G Y O N I H E L Y Z E T M U T A T Ó I

| Megnevezés | Előző év | Tárgyév |
|---|----------|---------|
| Befektetett eszközök fedezettsége | n.a. | n.a |
| Tárgyi eszközök fedezettsége | n.a. | n.a |
| Tőkefeszültségi mutató | 31,13% | 36,68% |
| Hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek aránya | 0,00% | 0,00% |
| Saját tőke növekedés | 8,23 | 7,88 |
| Saját tőke növekedés mértéke | -29,89% | -4,40% |
| Likviditási mutató | 467,19% | 384,76% |
| Rövid távú likviditás I. | 467,19% | 384,76% |
| Készpénz likviditás | 197,71% | 184,60% |
| Hitelfedezettségi mutató | 269,48% | 200,16% |
| Eladósodottság mértéke | 27,02% | 32,60% |
| Adósságállomány fedezettsége | n.a. | n.a |
| Adósságállomány arány | 0,00% | 0,00% |
| Források szerkezete | 23,74% | 26,84% |
| Tőkeerősség | 76,26% | 73,16% |
| Vagyonarányos adózott eredmény | -22,79% | -3,22% |
| Tőkearányos adózott eredmény | -29,89% | -4,40% |
| Árbevétel arányos adózott eredmény | -6,40% | -0,80% |

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ ADATOK (adatok E Ft-ban)

Eszközök összetétele és változása

| A tétel megnevezése | Előző év | Megoszlás % | Tárgy év | Megoszlás % |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Befektetett eszközök | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Forgóeszközök | 31 166 | 96,27% | 29 661 | 91,76% |
| Aktív időbeli elhatárolások | 1 209 | 3,73% | 2 662 | 8,24% |
| ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN | 32 375 | 100,00% | 32 323 | 100,00% |

Források összetétele, változása

| A tétel megnevezése | Előző év | Megoszlás % | Tárgy év | Megoszlás % |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Saját tőke | 24 690 | 76,26 | 23 649 | 73,16 |
| Jegyzett tőke | 3 000 | | 3 000 | |
| Eredménytartalék | 29 069 | | 21 690 | |
| Lekötött tartalék | | | | |
| Adózott eredmény | -7 379 | | -1 041 | |
| Céltartalékok | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Kötelezettségek | 6 671 | 20,61 | 7 709 | 23,85 |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | | 0 | |
| Rövid lejáratú kötelezettségek | 6 671 | | 7 709 | |
| Passzív időbeli elhatárolások | 1 014 | 3,13 | 965 | 2,99 |
| FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN | 32 375 | 100,00 | 32 323 | 100,00 |

Tárgyi eszközök részletező táblája

| Megnevezés | Nyitó Bruttó Érték | Növekedés | Csökkenés | Záró Bruttó Érték |
|--|--------------------|-----------|-----------|-------------------|
| Immateriális javak | 0 | | | 0 |
| Ingatlanok | 0 | | | 0 |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | | | 0 |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járm. | 208 | | | 208 |
| Kisértékű tárgyi eszközök | 722 | | | 722 |
| Beruházások, felújítások | 0 | | | 0 |
| Tárgyi eszközök összesen | 930 | 0 | 0 | 930 |

Értékcsökkenés alakulása

| A tétel megnevezése | Nyitó ÉCS | Terv szerinti ÉCS | Terven felüli ÉCS | Kivezetés | Záró ÉCS |
|--|------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|
| Immateriális javak | 0 | | | | 0 |
| Ingatlanok | 0 | 0 | | | 0 |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | | | | 0 |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járm. | 208 | 0 | | | 208 |
| Kisértékű tárgyi eszközök | 722 | 0 | | | 722 |
| Értékcsökkenés összesen | 930 | 0 | 0 | 0 | 930 |

Tárgyi eszközök nettó érték alakulása

| A tétel megnevezése | Nettó Érték Nyitó | Nettó Érték Záró |
|--|-------------------------|------------------------|
| Immateriális javak | 0 | 0 |
| Ingatlanok | 0 | 0 |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | 0 |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járm. | 0 | 0 |
| Beruházások, felújítások | 0 | 0 |
| Nettó érték összesen | 0 | 0 |

Követelések részletező táblája

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgy év |
|--|---------------|---------------|
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásból | 14 655 | 13 786 |
| Eltérő esedékességű ÁFA / levonható | 116 | 83 |
| Pénzforgalmi ÁFA | 47 | 0 |
| Iparüzési adó túlfizetés | 1 745 | 557 |
| NAV adó túlfizetések | 1 259 | 877 |
| Egyéb követelések | 155 | 126 |
| Összesen: | 17 977 | 15 429 |

A követelésekből kapcsolt vállalkozással szembeni követelés: 6.180 eFt vevő követelés, amely a beszámoló elkészítéséig kiegyenlítésre került.

Pénzeszközök részletező táblája

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév |
|---------------------|---------------|---------------|
| Pénztár, csekkek | 114 | 64 |
| Bank K&H | 0 | 0 |
| Bank OTP | 13 075 | 14 167 |
| Összesen: | 13 189 | 14 231 |

Aktív időbeli elhatárolások részletező táblája

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Bevételek aktív időbeli elhatárolása | 1 011 | 2 365 |
| Költségek, ráfordítások elhatárolása | 198 | 297 |
| Összesen: | 1 209 | 2 662 |

Kötelezettségek részletező táblája

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgy év |
|--|--------------|--------------|
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból | 1 472 | 1 262 |
| Eltérő esedékességű ÁFA / fizetendő | 2 630 | 2 761 |
| NAV adó- és járulék kötelezettségek | 17 | 12 |
| NAV ÁFA fizetési kötelezettség | 2 552 | 3 673 |
| Iparüzési adó | 0 | 0 |
| Jövedelem elszámolási számla | 0 | 0 |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 |
| Tagi kölcsön | 0 | 0 |
| RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 6 671 | 7 708 |
| Tagi kölcsön | 0 | 0 |
| HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 0 | 0 |

A vállalkozásnak nincs olyan kötelezettsége, melynek a hátralévő futamideje több, mint öt év.

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettség: 0 eFt

Passzív időbeli elhatárolások részletező táblája

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgyév |
|--|--------------|------------|
| Bevételek passzív időbeli elhatárolása | 64 | 15 |
| Költségek, ráfordítások elhatárolása | 950 | 950 |
| Összesen: | 1 014 | 965 |

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADATOK
(adatok E Ft-ban)

| A tétel megnevezése | Előző év | Megoszlás % | Tárgy év | Megoszlás % |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Bevételek | 115 297 | 100,00% | 131 023 | 100,00% |
| * Értékesítés nettó árbevétele | 115 263 | 99,97% | 130 852 | 99,87% |
| * Egyéb bevételek | 34 | 0,03% | 171 | 0,13% |
| * Pénzügyi műveletek bevételei | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |

| A tétel megnevezése | Előző év | Megoszlás % | Tárgy év | Megoszlás % |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettó árbevétel | 115 263 | 100,00% | 130 852 | 100,00% |
| * Alaptevékenység nettó árbevétele | 52 323 | 45,39% | 64 080 | 48,97% |
| *Társasházkezelés nettó árbevétele | 62 418 | 54,15% | 65 185 | 49,82% |
| * Továbbszámlázott szolgáltatások | 522 | 0,45% | 1 587 | 1,21% |

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgy év |
|---|---------------|---------------|
| Anyagjellegű ráfordítások | 32 397 | 38 008 |
| * Anyag költség | 2 800 | 4 425 |
| * Igénybe vett szolgáltatások értéke | 27 841 | 31 917 |
| * Egyéb szolgáltatások | 1 196 | 1 092 |
| * Eladott áruk beszerzési értéke | | 185 |
| * Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 560 | 389 |

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgy év |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Személyi jellegű ráfordítások | 87 620 | 91 516 |
| * Bérköltség | 72 430 | 78 410 |
| * Személyi jellegű egyéb kifizetés | 4 713 | 4 108 |
| * Bérjárulékok | 10 477 | 8 998 |

A társasági adó megállapítása:

Nem a jövedelem- (nyereség) minimum alapján állapítja meg az adókötelezettséget.

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgy év |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY | -7 379 | -1 041 |
| ADÓ-alapot növelő tényezők | 166 | 0 |
| ADÓ-alapot csökkentő tényezők | 159 | 0 |
| TÁRSASÁGI ADÓ ALAP | -7 372 | -1 041 |
| Jövedelem (nyereség) minimum | <u>2 306</u> | <u>2 620</u> |
| Számított adó | 0 | 0 |
| Adókedvezmények (-) | | |
| Egyéb módosító tétel (+/-) | | |
| FIZETENDŐ TÁRSASÁGI ADÓ | 0 | 0 |

Jövedelem- (nyereség-) minimum levezetése

| A tétel megnevezése | Előző év | Tárgy év |
|--|---------------------|---------------------|
| Összes bevétel | 115 297 | 131 023 |
| *Összes bevételt csökkentő tételek | 0 | 0 |
| *Összes bevételt növelő tételek | 0 | 0 |
| Korrigált összes bevétel | 115 297 | 131 023 |
| Jövedelem –(nyereség-) minimum megállapítás | <u>2 306</u> | <u>2 620</u> |

V. Tájékoztató adatok

Foglalkoztatottak létszáma, keresete 2022. évben

| Állománycsoport | Létszám (fő) | Bérköltség (eFt) |
|--|--------------|------------------|
| Munkavállalók | 14 | 70 980 |
| * ebből teljes munkaidőben foglalkoztatottak | 13 | |
| * ebből részmunkaidőben foglalkoztatottak | 1 | |

Kivételes nagyságú vagy előforulású bevételek, költségek, ráfordítások elszámolására a 2022 évben nem került sor.

A vevők egyedi értékelése alapján **értékvesztés** nem került elszámolásra.

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek a szokásos piaci körülmények között valósultak meg.

A tulajdonos az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft-t a kerületi vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségek végrehajtására (mint pld: karbantartások, hibaelhárítások, közösköltségek befizetésének kezelése, stb.) és társasházkezelési feladatok ellátására hozta létre.

A vállalkozás képviselőjére jogosult személy, aki az éves beszámolót köteles aláírni:

Fábián Zsuzsanna Mária aki tevékenységét megbízási jogviszonyban látta el.

A vezető tisztségviselők és a felügyelő bizottsági tagok részére a tárgyévben előleg, kölcsön folyósítása, prémium fizetése nem történt.

A vállalkozás a tárgyévben könyvvizsgálatra kötelezett.

A vállalkozás választott könyvvizsgálója az "Auditax-4J"Kft.

2022. év könyvvizsgálatért felszámítandó díjazás: 950.000 ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló a társaság részére egyéb szolgáltatást nem végzett.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan költség nem került elszámolásra.

Gazdasági hatások a vállalkozás működésére:

Felmérésre kerültek azok a kockázati tényezők, amelyek hatással lehetnek a Társaság működésére (háború, a fegyveres konfliktus, a járvány, az energiaár és egyéb releváns kockázat), és nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vethetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átölelő pénzügyi időszak vonatkozásában.

Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.

