

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
az
Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft

2021. üzleti év beszámolójához
2021.01.01.-2021.12.31.

Budapest, 2022. április 27.

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 Ingatlankezelési 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. Könyvvezetésmódja 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 tervszerinti törtévi 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. VAGYONI HELYZET MUTATÓI

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Befektetett eszközök fedezettsége	n.a.	n.a.
Tárgyi eszközök fedezettsége	n.a.	n.a.
Tőkefeszültségi mutató	29,60%	31,13%
Hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek aránya	0,00%	0,00%
Saját tőke növekedés	11,08	8,23
Saját tőke növekedés mértéke	46,23%	-29,89%
Likviditási mutató	481,69%	467,19%
Rövid távú likviditás I.	481,69%	467,19%
Készpénz likviditás	255,48%	197,71%
Hitelfedezettségi mutató	226,22%	269,48%
Eladósodottság mértéke	25,82%	27,02%
Adósságállomány fedezettsége	n.a.	n.a.
Adósságállomány arány	0,00%	0,00%
Források szerkezete	22,84%	23,74%
Tőkeerősség	77,16%	76,26%
Vagyonarányos adózott eredmény	35,67%	-22,79%
Tőkearányos adózott eredmény	46,23%	-29,89%
Árbevétel arányos adózott eredmény	4,97%	-6,40%

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	41 339	95,95%	31 166	96,27%
Aktív időbeli elhatárolások	1 744	4,05%	1 209	3,73%
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	43 083	100,00%	32 375	100,00%

Források összetétele, változása

A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás %	Tárgy év	Megoszlás %
Saját tőke	33 243	77,16	24 690	76,26
Jegyzett tőke	3 000		3 000	
Eredménytartalék	14 876		29 069	
Lekötött tartalék				
Adózott eredmény	15 367		-7 379	
Céltartalékok	0	0,00	0	0,00
Kötelezettségek	8 582	19,92	6 671	20,61
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0	
Rövid lejáratú kötelezettségek	8 582		6 671	
Passzív időbeli elhatárolások	1 258	2,92	1 014	3,13
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	43 083	100,00	32 375	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	988	159		1 147
Beruházások, felújítások	0			0
Tárgyi eszközök összesen	1 196	159	0	1 355

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	988	159			1 147
Értékcsökkenés összesen	1 196	159	0	0	1 355

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	17 861	14 655
Eltérő esedékességű ÁFA / levonható	105	116
Pénzforgalmi ÁFA	24	47
Iparüzési adó túlfizetés	0	1 745
NAV adó túlfizetések	928	1 259
Egyéb követelések	496	155
Összesen:	19 414	17 977

A követelésekből kapcsolt vállalkozással szembeni követelés: 5.798 eFt vevő követelés, amely a beszámoló elkészítéséig kiegyenlítésre került.

Pénzeszközök részletező táblája

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
Pénztár, csekkek	27	114
Bank K&H	6 814	0
Bank OTP	15 084	13 075
Összesen:	21 925	13 189

Aktív időbeli elhatárolások részletező táblája

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 534	1 011
Költségek, ráfordítások elhatárolása	210	198
Összesen:	1 744	1 209

Kötelezettségek részletező táblája

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgy év
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	1 682	1 472
Eltérő esedékességű ÁFA / fizetendő	3 283	2 630
NAV adó- és járulék kötelezettségek	1 213	17
NAV ÁFA fizetési kötelezettség	2 388	2 552
Iparűzési adó	0	0
Jövedelem elszámolási számla	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16	0
Tagi kölcsön	0	0
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 582	6 671
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	239	64
Költségek, ráfordítások elhatárolása	1 019	950
Összesen:	1 258	1 014

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

A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás %	Tárgy év	Megoszlás %
Bevételek	309 443	100,00%	115 297	100,00%
* Értékesítés nettó árbevétele	309 205	99,92%	115 263	99,97%
* Egyéb bevételek	236	0,08%	34	0,03%
* Pénzügyi műveletek bevételei	2	0,00%	0	0,00%

A tétel megnevezése	Előző év	Megoszlás %	Tárgy év	Megoszlás %
Nettó árbevétel	309 205	100,00%	115 263	100,00%
* Alaptevékenység nettó árbevétele	235 501	76,16%	52 323	45,39%
*Társasházkezelés nettó árbevétele	63 597	20,57%	62 418	54,15%
* Továbbszámlázott szolgáltatások	10 107	3,27%	522	0,45%

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgy év
Anyagjellegű ráfordítások	177 112	32 397
* Anyag költség	2 986	2 800
* Igénybe vett szolgáltatások értéke	169 312	27 841
* Egyéb szolgáltatások	4 150	1 196
* Eladott áruk beszerzési értéke	3	
* Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	661	560

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgy év
Személyi jellegű ráfordítások	111 823	87 620
* Bérköltség	90 734	72 430
* Személyi jellegű egyéb kifizetés	6 294	4 713
* Bérjárulékok	14 795	10 477

A társasági adó megállapítása:

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

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgy év
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	16 888	-7 379
ADÓ-alapot növelő tényezők	75	166
ADÓ-alapot csökkentő tényezők	62	159
TÁRSASÁGI ADÓ ALAP	16 901	-7 372
Jövedelem (nyereség) minimum	<u>6 189</u>	<u>2 306</u>
Számított adó	1 521	0
Adókedvezmények (-)		
Egyéb módosító tétel (+/-)		
FIZETENDŐ TÁRSASÁGI ADÓ	1 521	0

Jövedelem- (nyereség-) minimum levezetése

A tétel megnevezése	Előző év	Tárgy év
Összes bevétel	309 443	115 297
*Összes bevételt csökkentő tételek	0	0
*Összes bevételt növelő tételek	0	0
Korrigált összes bevétel	309 443	115 297
Jövedelem –(nyereség-) minimum megállapítás	<u>6 189</u>	<u>2 306</u>

V. Tájékoztató adatok

Foglalkoztatottak létszáma, keresete 2021. évben

Állománycsoport	Létszám (fő)	Bérköltség (eFt)
Munkavállalók	14	66 930
* ebből teljes munkaidőben foglalkoztatottak	13	
* ebből részmunkaidőben foglalkoztatottak	1	

Előző évek módosítása

A 2021.év zárása során sztornózásra került két darab **2019.évi** teljesítésű közösképviseleti díjat tartalmazó bevételi számla 86.181 forint + ÁFA összegben.

A 2019.évi beszámoló adatai alapján megállapítható, hogy a hiba nem jelentős, ezért az a 2021. tárgyévi adatok között került elszámolásra.

A 2021.év zárása során megállapításra került, hogy a 2020.év zárását követően **2020.évi** költséget tartalmazó számla került elszámolásra 1.290.000 ft összegben.

A 2020. évi beszámoló adatai alapján megállapítható, hogy a hiba jelentős nagyságú, ezért az nem a 2021. tárgyévi adatok között, hanem a 2021. évi beszámoló előző év(ek) módosításai oszlopban kerültek bemutatásra.

Az feltárt hiba 2020.év tekintetében 116 ezer forint társasági adó csökkennéssel jár.

A kapcsolódó társasági adó bevallás önellenőrzése megtörtént.

Kivételes nagyságú vagy előforulású bevételek, költségek, ráfordítások elszámolására a 2021 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.

2021. év könyvvizsgálatért felszámítandó díjazás: 950.000 ft + ÁFA.

A könyvvizsgáló a társaság részére egyéb szolgáltatást nem végzett.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan költség nem került elszámolásra.

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – is, a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

Felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással

* a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére,

* az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére,

* valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.

Az ukrán-orosz háború hatása a vállalkozás működésére

A beszámolóval érintett időszakban bekövetkezett orosz-ukrán háborús helyzet – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket is -véleményünk szerint nincs negatív hatással a Társaság vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.