

**Székhely:** 1124 Budapest, Csörsz u. 45.

**Cégj.szám:** 01-09-879212

**Adószám:** 12590395-2-43

**Stat.szám:** 12590395-4110-113-01

**Újföld Ingatlanfejlesztő és Forgalmazó Kft**

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2017. évi**

**Éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2018.02.02.**

**Dettai Tibor**

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Újföld Ingatlanfejlesztő és Forgalmazó Kft

Székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 45.

Cégg.szám: 01-09-879212

Adószám: 12590395-2-43

Stat.szám: 12590395-4110-113-01

Alakulás időpontja: 2000.12.28.

Törzstőke nagysága: 18,000 eFt

Tárgyévi mérlegfőösszeg: 171,934,270 eFt

Beszámoló időszaka: 2017.01.01. - 2017.12.31.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik.

Döntéshozó szervek: Ügyvezetés

Fő tevékenység: 4110 Épületépítési projekt szervezése

Egyéb tevékenységek: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

### 2. Szervezeti adatok

A vállalkozás tulajdonosai:

Belföldi jogi személyek.

Név	Cím	Szavazati arány	Aláírásra jogosult	Képviselőre jogosult
Újhartyán Község Önkormányzata	2367 Újhartyán, Fő u. 21.	25.00%	Nem	Nem
VICARIO Kereskedelmi Kft	1124 Budapest, Csörsz u. 45.	75.00%	Nem	Nem

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tag:

Név	Cím	Szavazati arány	Aláírásra jogosult	Képviselőre jogosult
VICARIO Kereskedelmi Kft	1124 Budapest, Csörsz u. 45.	75.00%	Nem	Nem

Tulajdonosokon kívül aláírásra, képviselőre jogosult személyek:

Név	Cím	Aláírásra jogosult	Képviselőre jogosult
Dettai Tibor	2051 Biatorbágy, Kamilla u. 1.	Igen	Igen

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat nem kötelező.

A beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló nem ellenőrizte, a könyvelést és a beszámoló készítést mérlegképes könyvelő végezte.

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy külső szolgáltató alkalmazottja, tagja:

Név: Grebenár Renáta  
Elérhetőség: 1131 Budapest, Dolmány u. 11.  
Regisztrációs szám: 123879

Jelen kiegészítő melléklet a SZT. 16.§.(5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

### 3. Számviteli politika meghatározó elemei

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit.

Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutatja a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget.

Beszámoló formája: Éves  
Mérleg típusa: 'A' változat  
Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: HUF

Mérleg fordulónapja: 2017.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2018.01.31.

A könyvvizetés módja: kettős könyvvitel. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörben fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván.

Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7 számlaosztályokat nem nyitotta meg.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

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 meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot

#### **4. Értékelési eljárások bemutatása**

##### Bekerülési érték:

Az immateriális javak beszerzési értékét beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatja ki.

A tárgyi eszközöket beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatja ki.

##### Értékcsökkenés elszámolása:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének vagy nettó értékének arányában történik: az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével.

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

**Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:**

A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

**Nem jelentős maradványérték:**

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg az egy évi értékcsökkenés összegét.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet, a főkönyvvel való egyeztetés a mérleg fordulónapján történik.

**Készletek értékelése:**

A készletek értékelése FIFO módszerrel (tényleges beszerzési áron) történik.

**Külföldi pénzürtékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:**

Az MNB által közétett hivatalos devizaárfolyamon történt.

## 5. Értékelési eljárások változása

Az értékelési eljárások az előző évhez képest nem változtak.

Az értékelési elvek az előző évhez képest nem változtak.

## 6. Konszolidált (éves) beszámolót készítő vállalkozás adatai

A vállalkozás összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére nem kötelezett.

## 7. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

### Vagyoni helyzet mutatószámai:

#### **Forgó eszközök aránya:**

$$((B+C)/(A+B+C))*100$$

Tárgyév:	100.00%	Előző év:	100.00%	Változás:	0.00%
----------	---------	-----------	---------	-----------	-------

#### **Tőkeerősség:**

$$(D/\text{Források összesen})*100$$

Tárgyév:	8.44%	Előző év:	8.51%	Változás:	-0.07%
----------	-------	-----------	-------	-----------	--------

#### **Saját tőke - jegyzett tőke aránya:**

$$(D/DI)*100$$

Tárgyév:	80.57%	Előző év:	80.06%	Változás:	0.51%
----------	--------	-----------	--------	-----------	-------

#### **Kötelezettségek részaránya:**

$$(F/\text{Források összesen})*100$$

Tárgyév:	41.16%	Előző év:	41.50%	Változás:	-0.34%
----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

### Pénzügyi helyzet mutatószámai:

#### **Likviditási mutató:**

$$(B/F)*100$$

Tárgyév:	197.61%	Előző év:	195.28%	Változás:	2.33%
----------	---------	-----------	---------	-----------	-------

#### **Likviditási gyorsráta értéke:**

$$BIV/FIII$$

Tárgyév:	0.03	Előző év:	0.01	Változás:	0.02
----------	------	-----------	------	-----------	------

### **Jövedelmi helyzet mutatószámai:**

#### **Alaptőke jövedelmezősége:**

$(\text{Adózott eredmény} / (D - DII)) * 100$

Tárgyév: -19.43% Előző év: -19.94% Változás: 0.51%

#### **Tőkearányos pénzjövedelem:**

$((\text{Écs.} + \text{Adózott eredmény}) / (D - DII - DVI)) * 100$

Tárgyév: -24.07% Előző év: -24.90% Változás: 0.83%

## **II. SPECIFIKUS RÉSZ**

### **A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ**

#### **1. ESZKÖZÖK**

Immateriális javak bruttó értékének változásai:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Vagyoni értékű jogok	0	6	0	0	6
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása (lineáris):

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Vagyoni értékű jogok	0	6	0	0	6
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

#### Eszközök értékvesztése

A vállalkozás a tárgyévben nem számolt el értékvesztést.

#### Értékhelyesbítés

A vállalkozás a tárgyévben értékhelyesbítéssel nem élt.

#### Valós értéken történő értékelés

Egyéb követelések:

Megnevezés	Összeg (eFt)
NAV ÁFA követelés	671
Pénzforgalmi levonható ÁFA	40
<b>Összesen</b>	<b>711</b>

A társaságnak kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló követelése nincs.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Domain hosszabbítás	1	1	1	1
Ingatlanok jövőbeni értékesítéséhez kapcsolódó jutalék	32,100	0	0	32,100
<b>Összesen</b>	<b>32,101</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>32,101</b>

Környezetvédelemmel kapcsolatos információk:

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik.

A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag nem keletkezett.

## 2. FORRÁSOK

Jegyzett tőkén kívüli egyéb saját tőke elemek üzleti éven belüli változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)	Változás oka
Eredménytartalék	-140,460	0	3,589	-144,049	
<b>Összesen</b>	<b>-140,460</b>	<b>0</b>	<b>3,589</b>	<b>-144,049</b>	

Lekötött tartalék:

Jogcím	Összeg (eFt)
Lekötött tartalék pótbefizetésből	76,049
Lekötött tartalék tőkeleszállításból	68,000
<b>Összesen</b>	<b>144,049</b>

Mérlegforduló napon fennálló szállítói kötelezettségek értéke:

190 eFt



Kapcsolt vállalkozásokat érintő kötelezettségek

Megnevezés	Anyavállalat (eFt)	Leányvállalat (eFt)
Kapcsolt vállalkozást érintő kötelezettség	33,412	0
<b>Összesen</b>	<b>33,412</b>	<b>0</b>

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Könyvelési díj	108	25	108	25
Fizetendő kamat	84,250	2,394	0	86,644
Könyvvizsgálat	250	0	250	0
<b>Összesen</b>	<b>84,608</b>	<b>2,419</b>	<b>358</b>	<b>86,669</b>

## B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Export - Import adatok

Exportértékesítés vagy importbeszerzés a tárgyévben nem volt.

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében végleges jelleggel dotációt nem kapott.

A vállalkozás támogatási program keretében visszatérítendő dotációt nem kapott.

Kutatás, kísérleti fejlesztési költség tárgyévben nem volt.

Egyéb igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség (eFt)
Ügyvédi díjak	640
Könyvelési díjak	374
Egyéb szolgáltatások	27
<b>Összesen</b>	<b>1,041</b>

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	Ráfordítás (eFt)
Ajándékozás keretében elengedett ÁFA	27
Kerekítés	2
<b>Összesen</b>	<b>29</b>

### III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Vezető tisztségviselőkkel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagokkal kapcsolatos elszámolások

A társaságnál a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért járandóságot nem vettek fel.

A társaság a vezető tisztségviselőknek, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított sem előleget, sem kölcsönt.

Munkavállalók bér és létszámadatai:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)
Fizikai	0.00	0	0
Szellemi	0.00	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

Csökkentő tétel megnevezése	Összeg (eFt)
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	6
<b>Összesen</b>	<b>6</b>

Növelő tétel megnevezése	Összeg (eFt)
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	6
<b>Összesen</b>	<b>6</b>

**Cash-flow kimutatás** (Időszak: 2017.01.01. - 2017.12.31.)

<b>Tétele</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év (eFt)</b>	<b>Tárgyév (eFt)</b>
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-41,152</b>	<b>-2,581</b>
01.	Adózás előtti eredmény	-3,589	-3,497
02.	Elszámolt amortizáció	0	0
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
06.	Szállítói kötelezettség változása	0	-115
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-40,095	0
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása	2,543	2,061
09.	Vevőkövetelés változása	0	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-10	-1,030
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-1	0
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	0	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	0	0
15.	Befektetett eszközök eladás	0	0
16.	Kapott osztalék, részesedés	0	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>41,199</b>	<b>4,231</b>
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
19.	Hitel és kölcsön felvétele	37,060	642
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	0	0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök	0	0
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	4,139	3,589
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+-I+-II-+III)</b>	<b>47</b>	<b>1,650</b>