

SZEKSZÁRDI VAGYONKEZELŐ KFT.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2. sz.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a 2019. évi éves beszámolóhoz

Szekszárd, 2020. április 8..

*Bartal Zoltán
ügyvezető igazgató*

Általános háttér információk

1.) A társaság bemutatása:

A társaság neve:	Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
Székhelye:	7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Alapítás időpontja:	1993. július 08.
Alapító: Önkormányzata	Szekszárd Megyei Jogú Város
Működési forma:	Egyszemélyes Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzék száma, kelte:	Cg. 17-09-001815 1994. május 21.
Statisztikai jelzőszám:	11283120682011317

Fő tevékenységi kör: **6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,
üzemeltetése**

Cégjegyzésre jogosult: Bartal Zoltán ügyvezető igazgató

A kiegészítő melléklet aláírására jogosult személy:

Bartal Zoltán ügyvezető igazgató
7100 Szekszárd
Bartina u. 46.

A beszámoló összeállításáért felelős regisztrált személy

Neve: Biró Gáspárné
Igazolvány száma: 137174/2003
Címe: 7175 Felsőnána, Béke u. 3.
Képesítése: mérlegképes könyvelő

A társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezési értelmében könyvvizsgálatra kötelezett.

A társaság alapításkori jegyzett tőkéje 16.000 ezer Ft, melyből a készpénz tőke 4.800 ezer Ft, az apport értéke 11.200 ezer Ft. A tulajdonos 1996. június 13-án a törzstőkét 50.370 ezer Ft-tal megemelte, melyből a készpénz tőke 10.200 ezer Ft, az apport értéke

40.170 ezer Ft volt. A társaság jegyzett tőkéje 2001. október 01-én a Hélios Vagyonkezelő Kft. Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-be történt beolvadásával 470.000 ezer Ft-tal, 2008. 10. 28-án a Szekszárd belterületén lévő, 4296/4 hrsz-ú beépítetlen terület apportként való bevitelével, további 72.800 e Ft-tal nőtt. Felsoroltak alapján 2015.december 31-én a társaság jegyzett tőkéje 609.170 ezer Ft volt, melyből 66.532 ezer Ft a készpénz tőke, 542.638 ezer Ft az apport értéke.

Az SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 164/2015. (VIII.18.) sz. határozatával az Alfa-Nova Kft-vel - Szekszárd városi távfűtőrendszer folyamatos üzemeltetésére, karbantartására és fejlesztésére - kötött vállalozási szerződést 2015. augusztus 18-i dátummal, azonnali hatállyal megszüntette.

A Közgyűlés egyúttal arról is döntött, hogy a távhő termelést és távhőszolgáltatást, mint közműszolgáltatást a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft megbízása útján biztosítja.

A Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 176/2015. (VIII.27.) sz. valamint 239/2015. (XI.9.) sz. határozata alapján a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft átalakult. Az átalakulás során két jogi személy gazdasági társasággá vált szét.

A szétválás módja kiválás, melynek során a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft mint jogi személy fennmaradt és vagyonának kizárólag az a része, mely a távhőszolgáltatáshoz kapcsolódik, átkerült a kiválással létrejövő jogi személyhez, a Szekszárdi Távhőszolgáltató NKFT-hez.

A kiválást követően a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft jegyzett tőkéje 429.170 e Ft-ra, eredménytartaléka pedig 169.051 e Ft-ra csökkent, az átadott eszközértékkel összhangban.

A tevékenységet befolyásoló tényezők:

A vevőállomány alakulása :

Az előző évihez képest csökkenést mutat, ez részben annak köszönhető, hogy a több éve be nem folyt követelések egy része kivezetésre került. A távfűtéssel kapcsolatos vevői követelés továbbra is fennál, mely teljes egészében határidőn túli kintlévőség.

A piaci pozíciók:

A piaci pozíciók előző évi szinten vannak, változatlanok.

Tevékenységi körök. Tevékenységi körünk az előző évhez képest nem változott.

Termékek, szolgáltatások: Új termék, szolgáltatás nem került bevezetésre

Üzleti partnerkapcsolatok. A partnerkapcsolatok változatlan formában működtek

Üzleti év: A beszámolóval érintett üzleti évünk időtartama a teljes naptári évre kiterjed.

Peresítés:

Az Alfa-Nova Kft és a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft között a következő peres ügyek vannak folyamatban :

Felperes : Alfa-Nova Kft , per tárgya: bérlői távhőszolgáltatási díj hátralékok megfizetése iránti tulajdonosi helytállás Teljes pertárgyérték: 1161.576 Ft.

Felperes : Alfa-Nova Kft , per tárgya: kártérítési és tulajdoni igény Teljes pertárgyérték: 1.479.429.200 Ft.

Felperes: Szekszárdi Vagyonkezelő Kft Per tárgya: 2014. évi vagyonbérleti díj Per összegszerűsége. 126.365.000 Ft és kamatai

Felperes: Szekszárdi Vagyonkezelő Kft Per tárgya: Adásvételi és engedményezési szerződéssel megszerzett távhőszolgáltatási díj visszatérítése Per összegszerűsége. 24.970.000 Ft és kamatai

Jelentősebb káresemény : Jelentős káresemény nem következett be

Tulajdonosi kör: A tulajdonosi körben nem történt változás

Számviteli politika

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a 2019. évi gazdálkodásáról éves beszámolót - „A” változat - állított össze a számviteli törvényben rögzített elveknek megfelelően. A beszámolóval érintett üzleti évünk időtartama a teljes naptári évre kiterjed, fordulónapja 2019. december 31. A beszámoló készítésének időpontja tárgyévét követő év február 28. Az éves beszámoló mérlegből, eredmény kimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. Az üzleti jelentés nem része az éves beszámolónak, de elkészítését a számviteli törvény szintén előírja. A vállalkozás kettős könyvvitelt vezet, az eredmény kimutatást összköltség eljárással állítja

össze, áru készleteiről folyamatos mennyiségi és értékbeli nyilvántartást vezet, egyéb anyag beszerzéseit azonnali költségként számolja el.

A rendkívüli események főbb ismérvei:

- a szokatlan jelleg
- a jelentős mérték
- az előző évekhez viszonyított lényeges változás
- kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Jelentős összegű 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.

Az üzleti év ellenőrzése során jelentős összegű hiba nem került feltárássra.

Alkalmazott eljárások

A számviteli politika magában foglalja a számviteli alapelveket, a beszámolóra vonatkozó általános szabályokat, a mérleg tételeinek tartalmát, az eredménykimutatás tagolását, illetve a rendkívüli események minősítését.

A számviteli politika meghatározó elemei az előző évhez képest nem változtak.

A könyvvezetés formája összhangban van a számviteli törvény előírásaival. Az elmúlt évben alkalmazott értékelési eljárások nem változtak.

A kiegészítő melléklet mérlegsoranként értékeli az év folyamán végbement jelentős változásokat.

A táblázatok tételesen rögzítik az eszközök záró állományát, illetve részletesen bemutatják a források összetételét.

A befektetett eszközöket a mérlegben értékcsökkenéssel módosított összegben, nettó értéken mutattuk ki.

Az értékcsökkenés elszámolásakor alkalmazott módszer lineáris, elszámolás gyakorisága éves.

A vállalkozás a befektetett eszközök piaci értéken történő értékelését nem alkalmazta.

A pénzeszközök a mérlegben - a záró pénzkészlettel egyezően - könyvszerinti értéken szerepelnek.

Az időbeli elhatárolások esetében a tárgyévet és a következő évet érintő hatások elkülönítése megtörtént.

A saját tőke elemei nyilvántartási értéken kerültek a mérlegbe.

A korábban említett peres ügyek okán 80.000.000 Ft összegű céltartalék képzés vált szükségessé.

A beszámoló elkészítésekor és a könyvvezetés során a számviteli törvényben rögzített alapelvek szerint jártunk el.

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

A beszámolóban kimutattuk mindazon gazdasági eseményeket, amelyek az eszközökre és forrásokra, illetve a tárgyévi eredményre hatást gyakoroltak- ideértve azokat a gazdasági eseményeket is, amelyek az adott üzleti évre vonatkoznak, amelyek egyrészt a mérleg fordulónapját követően, de még a mérleg elkészítését megelőzően váltak ismertté, másrészt azokat is, amelyek a mérleg fordulónapjával lezárt üzleti év gazdasági eseményeiből erednek, a mérleg fordulónapja előtt még nem következtek be, de a mérleg elkészítését megelőzően ismertté váltak.

A beszámoló készítése során, valamint az azt alátámasztó könyvvezetés tekintetében az állandóságot és az összehasonlíthatóságot biztosítottuk.

Nem mutattunk ki olyan eredményt illetve árbevételt, amelynek pénzügyi realizálása bizonytalan. Az értékcsökkenést teljes körűen elszámoltuk.

A gazdasági eseményeket, ügyleteket a tényleges gazdasági tartalmuknak megfelelően - a törvény alapelveihez, vonatkozó előírásaihoz igazodóan – mutattuk be, illetve annak megfelelően számoltuk el.

A mérlegben és az eredmény kimutatásban minden tételnél feltüntettük az előző üzleti év megfelelő adatát. Ahol az adatok nem hasonlíthatók össze, azokat a kiegészítő mellékletben bemutatjuk és indokoljuk.

Speciális jellegű kiegészítések

A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A mérleghez kapcsolódó kiegészítések keretében bemutatjuk a változásokat, illetve azok mértékét az előző év és a tárgyév viszonylatában, kiemeljük a legnagyobb változásokat és bemutatjuk a legjellemzőbb eszköz - forrás tényezőket.

Változás számításakor bázisként az előző év adata szolgál.

Immateriális javak

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %	Változás e Ft
Vagyon értékű jogok	994	85	8,55%	-909
Szellemi termékek	64	0	0%	-64
Immateriális javak	1058	85	8,03%	-973

Tárgyi eszközök

Adatok e Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %	Változás E Ft
	2018	2019		
Ingatlanok	511534	591179	115,57%	79645
Műszaki berendezések	14740	11350	77,00%	-3390
Egyéb berendezések, jármű	10468	9518	90,92%	-950
Beruházások, felújítások	5328	28859	541,65%	23531
Beruházásokra, felújításokra adott előleg	41620	50629	121,65%	9009
Tárgyi eszközök	583690	691535	118,48%	107845

Hasznos élettartam újbóli megállapításra, maradványérték módosítására nem került sor. Zálogjoggal terhelt eszköz nyilvántartásunkban nem szerepel.

Az immateriális javak esetében 2019. évben nem volt új beszerzés.

Több ingatlan került felújításra az év folyamán, azonban a legjelentősebb növekedést a készletek közüli átsorolás idézte elő. A Szekszárd Honvéd u telek befejezetlen termelésről átsorolásra került a telkek közé, ennek értéke 83.188 e Ft. Ingatlan értékesítés nem történt, csökkenés az elszámolt értékcsökkenés

Műszaki berendezés, jármű beszerzésre nem került sor, értékesítésre kerül 1 db korábban már nulla nyilvántartási értéket elért kisteherautó.

Egyéb berendezések járművek eszköz csoporton belül 3.339 e Ft értékű beszerzés történt. Egyebek között lecserélésre kerültek az elavult számítógépek, kamerarendszert telepítettünk a központi irodában, a Garay pincébe ital hűtő, ipari kemence , kamera rendszer került beszerzésre.

Immateriális javak, tárgyi eszközök értékének változása:

1. sz, ,2. sz. melléklet szerint

Befektetett pénzügyi eszközök

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %	Változás e Ft
egyéb tartós részesedés	3450	3031	87,86%	-419
egyéb tartósan adott kölcsön	2286	1896	82,94%	-390
Befektetett pü-i eszközök	5736	4927	85,90%	-809

Az egyéb tartós részesedés soron a Szekszárdi Ipari Parkban lévő tulajdoni részesedésünket tartjuk nyilván. Önkormányzati határozat alapján a Szekszárdi Ipari Park Kft-nél 31.000.000 Ft összegű tőkeleszállításra került sor, ezért tulajdoni részarányunknak megfelelően 419.000 Ft-tal csökkent a részesedésünk nyilvántartási értéke.

Egyéb tartós kölcsönként mutatjuk ki a Szent István tér 18. sz társasháznak 2015-ben adott kölcsönből fennálló éven túli összeget. A társasház szerződészerűen törleszti tartozását.

Készletek

adatok e Ft-ban

Anyagok	0	0	0%	0
Befejezetlen termelés és félkész termék	83188		0%	-83188
Áruk	4743	3566	75,18%	-1177
Készletek	87931	3566	4,06%	-84365

A kft 2019. év végén nem rendelkezett anyagkészlettel. Készleteiről folyamatos mennyiségi és értékbeli nyilvántartást nem vezet, beszerzéseit az aktuális igényhez igazítja, azonnali költségként számolja el. Év végén veszi készletre a meglévő, korábban költségként elszámolt anyagokat.

Az árukról folyamatos mennyiségi és értékbeni nyilvántartást vezet. Az év végi leltározás megtörtént.

A befejezetlen és félkész termelés az előző évhez képest változott. A befejezetlen és félkész termelés befejezésre került, az itt nyilvántartott építési telek (Szekszárd, belterület Hrsz 4296/4 :beépítetlen terület) átsorolásra került tárgyi eszközök közé.

A követelések bemutatása:

Adatok e Ft

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Követelés árusz.(vevők)	31833	22441	70,50%	-9392
Követelés kapcsolt váll.szemben	20147	28444	141,18%	8297
Követelés egyéb rész. Visz. Váll.	3937	320	8,13%	-3617
Egyéb rövid.lejáratú követelés	45936	48497	105,58%	2561
Követelések összesen:	101853	99702	97,89%	-2151

Vevő követeléseinkre a számviteli politikánkban meghatározottak szerint elszámoltuk a szükséges értékvesztést.

Kapcsolt vállalkozási viszonyban vagyunk a SZMJV Önkormányzatával, a Szekszárd és Térsége Turisztikai Közhasznú Egyesülettel egyéb részesedési viszonyban állunk.

Egyéb rövidelejáratú követelésként mutatjuk ki többek között a befizetett végrehajtási előlegeket, a munkavállalók részére folyósított munkabér előleget, különféle adónemeken mutatkozó adó túlfizetést. Itt tartjuk nyilván a Szekszárdi Diákétkeztetési Kft részére nyújtott rövid lejáratú kölcsönt is.

A kft értékpapírokkal nem rendelkezik.

Pénzeszközök:

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Pénztár, csekkek	877	1352	154,16%	475
Bankbetétek	39693	26961	67,92%	-12732
Pénzeszközök	40570	28313	69,79%	-12257

Pénzeszközeink az előző évhez képest csökkenést mutatnak. 2019-ben nagyobb összegű kiadást a hosszú lejáratú kölcsön törlesztése és a két lízingelt autó törlesztése jelentette. Több lakás és üzlethelyiség került felújításra.

Aktív időbeli elhatárolások :

adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Bevételek aktív elhat.	140678	139500	99,16%	-1178
Költségek, ráford..aktív elhat.	1710	1174	68,65%	-536
Aktív időbeli elhatárolások	142388	140674	98,80%	-1714

Az aktív időbeli elhatárolás összege 140.674 ezer Ft.

Bevételek aktív elhatárolásaként a 2019-ben még nem realizálódott, de 2019. illetve előző időszakot érintő árbevételt mutatjuk ki. Ez a sor az Alfa-Nova kft által fizetendő bérleti díj elhatárolását tartalmazza. Itt került kimutatásra a 2014-ben ki nem számlázott valamint a 2015.évi előlegként számlázott bérleti díj összege.

Aktív elhatárolásként azon költségek, ráfordítások kerültek elhatárolásra, melyeket a tárgyévben megfizettünk, de a következő év érdekében merültek fel pl.: biztosítási díj, újság előfizetés stb.

A saját tőke bemutatása (EFt)

adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Jegyzett tőke	429170	429170	100,00%	0
Tőketartalék	45027	45027	100,00%	0
Eredmény tartalék	154374	138008	89,40%	-16366
Lekötött tartalék			0%	0
Adózott eredmény	-16365	-105361	643,82%	-88996
Saját tőke	612206	506844	82,79%	-105362

A jegyzett tőke és a tőketartalék változatlan, az eredménytartalék tovább csökkent az előző évi veszteség miatt.

Céltartalékok részletezése:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %	Változás e Ft
Céltartalék a várható kötelezettségekre	1162	81162	6984,68%	80000
Céltartalék a jövőbeni költségekre				0
Céltartalékok	1162	81162	6984,68%	80000

2019-ben a jövőbeni költségekre képzett céltartalék 80 millió Ft-tal megemelkedett.. A peres ügy, melynek fedezeteként korábban megképeztük az 1.162 e Ft céltartalékot még nem zárult le. A vállalkozás vezetése úgy döntött, - az óvatosság elvéből kiindulva – hogy, ezen felül az egyéb peres ügyekből várható 80 millió Ft-os veszteség fedezetére 100 %-os mértékben kell céltartalékot képezni.

Hátrasorolt kötelezettségek:

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nél ezen kategóriába sorolható kötelezettségek nincsenek.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %	Változás e Ft
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	5104	5585	109,42%	481
Beruházási és fejlesztési hitelek	64437	50564	78,47%	-13873
Hosszú lejáratú kötelezettségek	69541	56149	80,74%	-13392

Hosszú lejáratú kölcsönként mutatjuk ki a társasházak által felújításra felvett kölcsön éven túli összegéből a Szekszárdi Vagyonkezelő kft-re tulajdoni arány szerint jutó hányadát .

Beruházási és fejlesztési hitelünk az Augusz parkoló és Garay Élménypince épületének megvásárlásával kapcsolatosan áll fenn. 2017 folyamán 2 db személyautót vásároltunk pénzügyi lízing keretében, melyeknek éven túli tőke részét a hosszú lejáratú beruházási hitel soron mutatunk ki. Beruházási és fejlesztési hitelünk az éves törlesztéssel csökkent, újabb hitel felvételre nem került sor.

Rövid lejáratú kötelezettségek:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Vált. %	Vált. (E Ft)
Rövid lejáratú kölcsönök	1276	1396	109,40	120
Rövid lejáratú hitelek	12052	11872	98,51	-180
Vevőktől kapott előleg	40000	40000	100,00	0
Kötelezettség áruszáll.(szállítók)	20046	18602	92,80	-1444
Rövid lejáratú kötelezetts. kapcsolt váll.szemben	23574	52742	223,73	29168
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15406	19814	128,61	4408
Rövid lejáratú kötelezettségek	112354	144426	128,55	32072

Rövid lejáratú kölcsönként mutatjuk ki a társasházak által felújításra felvett kölcsön éven belül visszafizetendő összegéből a Szekszárdi Vagyonkezelő kft-re tulajdoni arány szerint jutó hányadát .

Rövid lejáratú hitel az éven túli beruházási és fejlesztési hitelből 2020-ban visszafizetendő összeg, valamint a lízingelt autók következő évi tőketörlesztéseinek összegét.

Legnagyobb változást eredményező tételek:

Kapcsolt vállalkozás - SZMJV Önkormányzat – felé fennálló kötelezettségünk. A kötelezettség jó részt kompenzáció útján kerül rendezésre.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség első sorban a különböző adónemeken mutatkozó fizetési kötelezettség, mely még a mérleg fordulónapon nem volt esedékes, de 2019. évet érinti.

Itt tartjuk nyilván a bérlők által befizetett kaució összegét 4.551 e Ft , folyamatos teljesítésű számlák ÁFÁ-ját stb.

Passzív időbeli elhatárolások

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Bevételek passzív időbeli elhat	842	2226	264,37%	1384
Költségek passzív időbeli elhat.	693	629	90,76%	-64
Halasztott bevételek	166428	177366	106,57%	10938
Passzív időbeli elhatárolások	167963	180221	107,30%	12258

Passzív időbeli elhatárolás alá vonjuk azokat a bevételeket, melyek 2019-ben vagy korábban befolytak, de 2020 évet illetik. Ide tartoznak a 2020-ra érvényes parkoló bérletek, melyeket

2019-ben már megvásároltak. Elhatárolásra azok a költségek kerültek, melyeket 2020-ban számlázott ki a szállító, de 2019. év érdekében merültek fel.

Halasztott bevétel a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott fejlesztési támogatás, melyet az Ifjúsági Otthonház (Szentmiklósi u. 3.) homlokzati hőszigetelésére kaptunk. Szintén itt mutatjuk ki a „Garay Élménypince” beruházással kapcsolatosan kapott fejlesztési célú támogatás összegét. (143.421 e Ft).

2018-ban a Mészöly tanya felújítása kapcsán újabb fejlesztési támogatást kaptunk. A támogatás összege 2019-ben tovább nőtt, december 31-én 33.865 e Ft az egyenlege, a beruházás még nem fejeződött be, 2020-ban is további támogatási összeg várható.

A halasztott bevételek értéke évente csökken az adott eszközökre elszámolt értékcsökkenéssel azonos ütemben. Növekszik az esetlegesen új támogatott beruházásra folyósított összeggel.

A pénzügyi helyzet vizsgálatára a likviditási mutatók alkalmasak.

A gyors ráta a pénzeszközöket, a likviditási mutató a pénzeszközöket és a követeléseket állítja szembe a rövid lejáratú kötelezettségekkel. A cég helyzetének kedvező alakulását jelzi, amennyiben a mutatók értéke az egymást követő beszámolási időszakban folyamatosan növekszik, vagy tartósan magas értéken áll.

	előző évben	tárgy
évben Gyors ráta		
pénzeszközök/rövid lejáratú kötelezettségek	36,1 %	19,6 %
Likviditás		
(pénzeszközök + követelések)/rövid lejáratú köt.	126,8 %	88,6 %

A mutatók kedvezőtlen alakulása ellenére a vállalkozás kötelezettségeinek mindenkor határidőben eleget tud tenni.

Az eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Eredmény kimutatás tagolása:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	503582	471094	93,55%	-32488
Export értékesítés bevétele	0	0	0,00%	0
Egyéb bevételek	12149	10223	84,15%	-1926
-ebből Visszaírt értékvesztés	2551	0	0,00%	-2551
Anyagjellegű ráfordítások	344871	338445	98,14%	-6426
Személyi jellegű ráfordítások	146361	124863	85,31%	-21498
Értékcsökkenési leírás	26414	28179	106,68%	1765
Egyéb ráfordítások	11705	92664	791,66%	80959
Üzemi tevékenység eredménye	-13620	-102834	755,02%	-89214
Pénzügyi műveletek bevételei	34	551	1620,59%	517
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1851	2211	119,45%	360
Pénzügyi műveletek eredménye	-1817	-1660	91,36%	157
Adózás előtti eredmény	-15437	-104494	676,91%	-89057
Adófizetési kötelezettség	928	867	93,43%	-61
Adózott eredmény	-16365	-105361	643,82%	-88996

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételt nem számolt el a kft.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek szintén nem voltak a 2019-es üzleti évben.

Egyéb ráfordításként számoltuk el a korábban már részletezett 80 millió Ft értékben képzett céltartalékot.

Mutató megnevezés	Mutató számítása	Előző év(%)	Tárgy év(%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	-2,7	-21,8
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	-2,7	-20,8
Eszközhatékonyság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	-1,7	-10,9
Humán erőforrás hatékonysága	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	-9,3	-82,4

Belföldi értékesítés nettó árbevételének részletezése:

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2019. évben **471.094 ezer Ft** nettó árbevételt, **10.223 ezer Ft** egyéb bevételt, **551 ezer Ft** pénzügyi bevételt realizált.

A két időszak közötti 32,5 millió Ft-os nettó árbevétel csökkenés több okra vezethető vissza. 2018. február 28-ával az intézmények karbantartására kötött szerződés megszűnt. Előző évben ebből a tevékenységből még 9,7 millió Ft árbevétel realizálódott. A Garay Élménypince bevétele valamint a táborok, üdülők bevétele szintén jelentősen elmaradt az előző évtől. Az árbevétel csökkenést nem minősíthetjük egyértelműen kedvezőtlen folyamatnak. Pl. az üzletek esetében a közvetített szolgáltatások (tovább számlázott közüzemi díjak) összege csökkent le jelentősen, mivel a közüzemi számlák jórészt a bérlők nevére készülnek. Parkolás üzemeltetés címen 6,7 millió Ft-tal kevesebb árbevételünk realizálódott, ami azt jelenti, hogy ennyivel kevesebb költségünk merült fel a parkolók üzemeltetésével kapcsolatosan. Ennek megfelelően a költségek kis mértékű csökkenésének is egyik előidézője.

A Társaság bevétel-összetételét a 4. számú melléklet tartalmazza.

Egyéb bevételek:

Az egyéb bevételek összege **10.223 ezer Ft**. Ezek a tételek olyan bevételek, amelyek nem részei az értékesítés nettó árbevételének, viszont a rendszeres üzletmenet során keletkeznek és mértékük nem lépi túl a szokásos mértéket.

- Káreseményekkel kapcsolatos térítések
- Behajthatatlannak minősített, leírt követelésre kapott összeg
- Kapott kés. Kamat, kötbér
- Behajtással kapcsolatosan megtérült VH illeték, költség
- Véglegesen fejl.célra kapott támogatás
- Elengedett kötelezettség
- Különféle egyéb bev.

Anyagjellegű ráfordítások

	adatok e Ft-ban			
Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Anyagköltség	31049	31576	101,70%	527
Igénybe vett szolgáltatások	93928	96699	102,95%	2771
Egyéb szolgáltatások	9078	11445	126,07%	2367
Eladott áruk beszerzési értéke	47772	41575	87,03%	-6197
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	163044	157150	96,39%	-5894
Anyagjellegű ráfordítások	344871	338445	98,14%	-6426

Személyi jellegű ráfordítások

	adatok e Ft-ban			
Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Béreköltség	113087	99851	88,30%	-13236
-ebből szellemi állomány	36290	44159	121,68%	7869
-ebből fizikai állomány	76797	55692	72,52%	-21105
Személyi jellegű egyéb kifiz.	10906	8086	74,14%	-2820
-ebből szellemi állomány	1585	2478	156,34%	893
-ebből fizikai állomány	9321	5608	60,17%	-3713
Bér járulék	22368	16926	75,67%	-5442
egészségügyi hozzájárulás	1206		0,00%	-1206
szociális hozzájárulás	19397	15524	80,03%	-3873
szakképzési hozzájárulás	1709	1361	79,64%	-348
egyéb bérjárulék (egysz.fogl.)	56	41	73,21%	-15
Személyi jellegű ráford.összesen	146361	124863	85,31%	-21498

2018-ban a karbantartás és a zöldfelület gondozás tevékenységének megszűnéséből kifolyólag az éves átlagléttség lecsökkent 39 főre. Új tevékenységek végzésbe nem kezdtünk 2019 évben. A takarékoság jegyében a kilépők helyére nem minden esetben vettünk fel új munkaerőt, a feladatokat belső átcsoportosítással oldottuk meg. 2019. évi átlagos állományi létszámunk 32 fő volt.

Értékcsökkenési leírás alakulása:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Immateriális javak	1538	973	63,26%	-565
Ingtatlanok	15937	17177	107,78%	1240
Műszaki gépek, berendezések	3578	3390	94,75%	-188
Egyéb berend., felszerelések	3921	4289	109,39%	368
Egy összegben elszámolt écs.	1440	2350	163,19%	910
Terv szerinti értékcsökkenés	26414	28179	106,68%	1765

A korábban már leírtak szerint az eszköz állományunkban lényeges változás nem történt. Kiugróan nagy értékű beszerzésekre nem került sor. Befejezetlen termelésből került átsorolásra ingatlanok közül egy nagy értékű telek, mely az értékcsökkenést nem befolyásolja, mivel a telek után nem számolunk el értékcsökkenést.

Kisértékű tárgyeszközt 2.350 e Ft értékben szereztünk be, melyet egyösszegű értékcsökkenéssel számoltunk el.

Egyéb ráfordítások:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Bírság, kés.kamat	150	53	35,33%	467
Adók, illetékek, hozzájárulások	1702	8372	491,89%	6670
Követelésekre elsz.értékvesztés	1660	517	31,14%	-1143
Céltartalék képzés		80000	-	80000
Behajthatatlan követelés leírt össz	123		0,00%	-123
Elengedett követelés	66	3067	4646,97%	3001
Káreseményekkel kapcs. Kifiz	1354	312	23,04%	-1042
Adott támogatások	206	80	38,83%	-126
Minden egyéb	6444	263	4,08%	-6181
Egyéb ráfordítások össz.:	11705	92664	791,66%	80959

Vevői követeléseinket a számviteli politikában meghatározottak szerint értékeltük. A 100 e Ft feletti követeléseket egyedileg értékeltük.

Pénzügyi műveletek alakulása :

adatok e Ft-ban

Megnevezés	előző év	Tárgyév	Vált. %	Vált. (E Ft)
Pénzügyi műveletek bevételei	34	551	1620,59%	517
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1851	2211	119,45%	360
Pénzügyi műveletek eredménye	-1817	-1660	91,36%	157

A 2019. évi pénzügyi műveletek bevételei 551 e Ft, ebből 438 e Ft a Szekszárdi Ipari Park Kft tőke leszállítása eredményeként könyvelhettük el, ez a tulajdoni részarány szerint vállalkozásunkat megillető összeg. A fennmaradó 113 e Ft a pénzügyi kamatokból realizálódott. Pénzügyi ráfordításink között az éven túli lejáratú hitelünk kamata, valamint a lízingelt járművek után fizetendő kamat szerepel.

Társasági adóalapot módosító tételek 2019. :

adatok e Ft-ban

Megnevezés	e (Ft)
Adózás előtti eredmény	-104494
Képzett céltartalék	80000
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	28179
Nem vállalkozási tevékenységgel kapcs. költség	80
Elengedett követelés	883
Követelésre elszám. értékvesztés	517
Összes adóalap növelő	109659
Előző évek elhat. veszteségéből leírt összeg	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	28348
összes adóalap csökkentő	28348
Korrigált adóalap	-23183
Adófizetési kötelezettség	867

Mivel a korrigált adóalap negatív, ezért a jövedelem nyereségminimum szerint állapítottuk meg a fizetendő társasági adó összegét. Az eredmény átvezetésre kerül az eredménytartalékba.

Személyi kapcsolatok:

A Kft. vezető tisztségviselője 2019. évben Bálint Zoltán volt, lakcíme: 7100 Szekszárd, Kálvária u. 8./C, képviseleti joga önálló, beosztása ügyvezető igazgató. 2020-ban vezető tisztségviselő váltás történt, 2020.03.01-től Bartal Zoltán a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft ügyvezető igazgatója, ő jogosult a 2019. évről készült Mérleg beszámoló aláírására..

Választott tisztségviselők juttatásai:

csoporthoz tartozás	juttatás (e Ft)
Vezető tisztségviselő	9.075
FEB tagok	3.467

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nél hat főből álló felügyelőbizottság látta el az ellenőrzési tevékenységet a beszámolási időszakban. A felügyelő bizottsági tagok megbízatása 2019. novemberben lejárt. Az új felügyelőbizottsági tagok megválasztása 2019. decemberében megtörtént.

Hulladék gazdálkodás

A Kft-nél kommunális és veszélyes hulladék keletkezik.

A kommunális hulladék elszállítását a helyi szolgáltató cég végzi.

A veszélyes hulladék gyűjtése a 98/2001. (VI.15) Korm. rendelet előírásai szerint történik. Veszélyes hulladékokról nyilvántartást nem vezetünk, mivel csak számítástechnikai veszélyes hulladék (rossz billentyűzet, üres toner, rossz számítógép stb.) keletkezik. Ezeket a helyi veszélyes hulladékot átvevő céghez (KT Dinamic Kft.) visszük ki keletkezésükkor.

Levegőtisztaság védelem

A kft az 1995. évi LIII. tv. és a 21/2001. (II.14.) Korm. rend. előírásainak figyelembe vételével végzi tevékenységét.

A vonatkozó rendelet értelmében a helyhez kötött pontforrás légszennyezésének mértékéről éves bejelentést kell készíteni a területileg illetékes Környezetvédelmi Felügyelőség felé tárgyévét követő március 31-ig.

Társaságunk levegőterhelési díj fizetésére 2019-ben nem volt köteles.

Vízminőség védelem

A társaság tevékenysége során csak szociális eredetű szennyvíz keletkezik. A telephelyek csatormázott területen helyezkednek el, így a keletkező szennyvíz közcsatornán keresztül jut élővízi befogadóba.

Talaj védelem

A társaság talaj szennyezést előidéző tevékenységet nem folytat. Tevékenységét úgy folytatja, hogy a talaj üzemanyaggal vagy bármilyen más kémiai anyaggal ne szennyeződjön.

Bírságok

2019. év során környezetvédelmi bírság fizetésére a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-t nem kötelezték.

Tájékoztató jellegű kiegészítések:

Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás.

Szekszárdi Ipari Park Kft.

Szekszárd, Béla király tér 8.

Adószáma: 11295877-2-17

Tulajdonosi részesedés aránya:

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.: 1.35%, névértéke 3.024 ezer Ft

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata: 98,65%, névértéke: 220.976 ezer Ft

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft jelentős részesedéssel, döntő befolyással nem rendelkezik egyetlen társaságban sem.

A társaság könyvvizsgálója:

Tóbi Balázs

T-Balance Könyvvizsgáló és Szolgáltató Kft.,

Székhelye: 7132 Bogyiszló. Duna u. 12.

Nyilvántartási száma: MKVK 000713, a könyvvizsgáló személye Tóbi

Balázs kamarai tagsági száma: 000947

Könyvvizsgálat havi díja: 120.000,- Ft

Melléletek:	1. sz. melléklet:	Immateriális javak állományváltozása
	2. sz. melléklet:	A tárgyi eszközök állományváltozása
	3. sz. melléklet	Mérlegtételek összetételének magyarázata
	4. sz. melléklet:	Bevételek összetétele
	5. sz. melléklet	Befektetett pénzügyi eszközök alakulása
	6. sz. melléklet	Cash Flow kimutatás

Szekszárd, 2019. április 08.

Bartal Zoltán
ügyvezető igazgató