

2022. ÉVI BESZÁMOLÓ

NYÍREGYHÁZI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS BEFEKTETÉSSZERVEZŐ KFT.

Készítette:

Nyíregyháza, 2023. március 31.

Előterjesztő:

Nyíregyháza, 2023. március 31.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2023. számú határozata

Kántor Roland

ügyvezető

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.**

4400 Nyíregyháza, Tiszavassvári út 14

Adószám: 27819791-2-15

Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Kántor Roland

ügyvezető

Tartalom

1. Általános céginformációk.....	3
2. Vezetői összefoglaló	3
3. Tevékenység bemutatása	4
4. Humánerőforrás menedzsment.....	5
5. Beszámoló módszere	5
6. Bevételi források alakulása	5
6.1 Bevételek alakulása.....	5
7. Költségek – ráfordítások alakulása	5
7.1 Anyagköltség.....	5
7.2 Az igénybe vett szolgáltatások.....	6
7.3 Egyéb szolgáltatások.....	6
7.4 Személyi jellegű ráfordítások	6
7.5 Értékcsökkenési leírás.....	6
7.6 Egyéb ráfordítások	6
7.7 Pénzügyi műveletek ráfordításai	7
8. Az eredmény várható alakulása.....	7
9. Mérlegadatok változása, alakulása	7
I.sz. melléklet Eredménykimutatás terv-tény	8
II. sz. melléklet Bevételi források tervhez viszonyított alakulása	10
III. sz. melléklet Költség-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása	12
IV sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege.....	14
V. sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása.....	17
VI. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet	20
VII. sz. melléklet: Elemzés, értékelés	41
VIII. sz. melléklet: Könyvvizsgálói jelentés.....	49

1. Általános céginformációk

Elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.
Angol nyelvű elnevezés	Nyíregyháza Real Estate Developer and Investment Coordinator Ltd.
Székhely	4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám	27819791-2-15
Cégjegyzékszám	15-09-089894
Alapítás dátuma	2022. április 4.
Törzstőke	3.000.000
Honlap	-
E-mail	kantor.roland@nyirinvest.hu
Ügyvezető	Kántor Roland
FEB elnök	Dankó Zoltán
FEB tag	Szotákné Bréda Katalin
FEB tag	Bencze József
Könyvvizsgáló	PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

2. Vezetői összefoglaló

Nyíregyháza gazdaságfejlesztése az elmúlt években jelentős mértékben erősödött, melyet a 2022. év is visszaigazolt. A Nyíregyházi Ipari Park fejlesztésére vonatkozó hosszú távú elképzeléseket a Magyar Kormány továbbra is támogatja és 2021-től közel 24 Mrd Ft-ot biztosít a cél elérésére. Így a jövőben az ipari park új fejlesztési területe meghaladhatja a 600ha-t.

A Külgazdasági és Külügyminisztérium és a Nemzeti Befektetési Ügynökség a 2020. évre vonatkozóan Nyíregyházának ítélte oda az „Év Ipari Parkja” díjat, ezzel is elismerve a város gazdaságfejlesztési stratégiáját.

Kiemelendő, hogy az elektromosautó-iparhoz köthető W-Scope beruházása 1200, míg a Boysen beruházása 400 új munkahelyet fognak teremteni a szabolcsi megyeszékhelyen. A megépülő W-Scope üzemben évente 1,2 milliárd négyzetméternyi szeparátorfilmet fognak előállítani, a Boysen pedig elektromos autókhoz akkumulátor takaró- és tartólemezeket fog gyártani. A tervek szerint a termelés ténylegesen 2024-ben indulhat el a két gyárban.

Magyarország továbbra is a keleti és a nyugati vállalatok beruházásainak egyik legvonzóbb európai célpontja, ezen belül kiemelkedik az autóiipari gyártók fejlesztései. Az elektromosautó-gyártás kifejezetten olyan iparág, amelyben a beruházásokkal együtt érkeznek a beszállító vállalatok, mint ahogy ezt már a régióban és Nyíregyházán is tapasztaljuk.

2019 óta a városvezetés célja, hogy munkahelyteremtő, új, világszínvonalú beruházások érkezzenek Nyíregyházára. Ezért a kormánynak köszönhetően az ipari parkunkat úgy tudtuk fejleszteni, hogy már több mint 420 ha területtel rendelkezünk.

A fentebb említett, rendkívül nagy ívű iparipark-fejlesztés számos feladattal jár, amelynek koordinációjához a szükséges erőforrásokat biztosítani kell. A befektetés-ösztönző stratégia része, hogy a befektetőket a döntés-előkészítéstől a beruházás megvalósításáig kell segíteni, a feladatokat és problémákat pedig a leghamarabb és a leghatékonyabban kell megoldani.

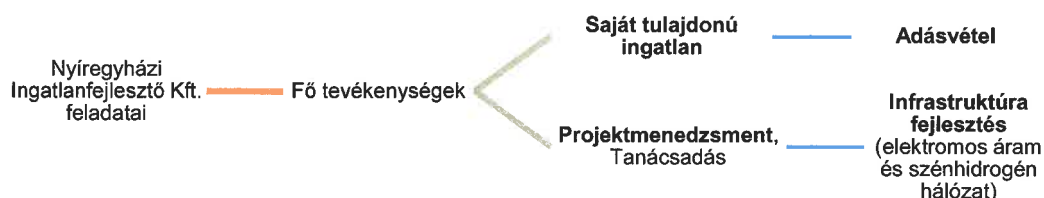
A Nyíregyházi Önkormányzat által ösztönzött közlekedési és az ipari parkra irányuló infrastrukturális beruházások olyan volumenű és összetételű fejlesztési projekttömeget hoznak létre, melyekre korábban nem volt példa városunkban. Ezen projektek és a befektetői telek-értékesítések megvalósításának támogatásához a Nyíregyházi Önkormányzat egy új gazdasági társaságot alapított 2022-ben.

3. Tevékenység bemutatása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. fő tevékenysége a 2022-es évben a Nyíregyházi Ipari Park (NYIP) fejlesztési munkájában történő részvétel volt. Ez elsősorban szakmai, műszaki tevékenységeket tartalmazott a Déli Fejlesztési Terület fejlesztése érdekében. A tevékenységek között szerepelt a nyugati ipari parki területek tulajdonosával való kapcsolattartás. Ehhez kapcsolódóan a terület hasznosításának nyomon követése.

2022-ben saját tulajdonú ingatlan adásvétel nem történt a társaság keretein belül. Az ehhez szükséges folyamatok előkészítése, koordinációja és megvalósítása is a 2023-as év feladatai közé tartoznak.

A projektmenedzsment tevékenységen belül az ipari park kialakításához kapcsolódó elektromos hálózat és szénhidrogén hálózat fejlesztések voltak a fő feladatok. Ezen belül a releváns szervezetekkel és szereplőkkel (pl.: OPUS-Titász, OPUS-Tigáz, Tervező, Mérnök, NYMJV Önkormányzata, jogász stb.) való együttműködés, valamint a szükséges adatok, dokumentumok és információk előkészítése.



1. ábra: A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. 2022-re tervezett tevékenységi ábrája

4. Humánerőforrás menedzsment

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. jelenlegi ügyvezetője 2022. augusztus 22-től teljes munkaidőben látja el a társaság vezetésével összefüggő feladatokat. Az adminisztratív ügyek intézésében megbízási szerződés keretében biztosított erőforrás.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője, az elérhető szabad kapacitás függvényében a NYIP-et érintő elektromos és gázhálózat fejlesztésében végez feladatokat.

5. Beszámoló módszere

A Társaság elfogadott üzleti terve alapján, a 2022. évi beszámoló adatait a 2022. évi terv adatokhoz viszonyítjuk. A társaság bevételeit és ráfordításait a 2022. év üzleti terv pénzügyi táblái alapján kívánjuk bemutatni. A Társaság egyszerűsített éves beszámolót készített a tárgyidőszakra, a beszámolóban a mérleget „A” változatban állította össze és az eredmény megállapítása összköltség eljárással készült.

6. Bevételi források alakulása

6.1 Bevételek alakulása

Értékesítés nettó árbevételének bemutatása:

A Társaság bevételi forrásai:

A Társaság bevételi forrása a 2022. évben a Nyíregyházi Ipari Park Kft-vel kötött, a jelenleg folyamatban lévő ipari park kialakításához kapcsolódó szolgáltatási szerződés teljesítéséből származott, amelynek összege 9 990 ezer Ft.

A szolgáltatási szerződésben meghatározott infrastrukturális fejlesztések a következő fő feladatokból álltak. A releváns szervezetekkel (OPUS-Titász; OPUS-Tigáz; Jogász; NYMJV Önkormányzata stb.) való folyamatos együttműködést és a szükséges adatok/információk előkészítése. A tevékenységek között szerepel a nyugati ipari parki területek tulajdonosával való kapcsolattartás. Ehhez kapcsolódóan a terület hasznosításának nyomon követése.

7. Költségek – ráfordítások alakulása

7.1 Anyagköltség

Az összesen 432 ezer Ft-os anyagköltség tervezett összegével szemben 454 ezer Ft került elszámolásra.

Üzemanyag költség jogcímén 382 ezer Ft volt a költség tervünk, ami a társaság használatában lévő személygépkocsi üzemeltetéséhez szükséges. Az adott évben 446 ezer Ft üzemanyag beszerzés

kapcsolódik a tervezetthez képest megnövekedett üzemanyagárak miatt. Irodaszerekre 50 ezer Ft-ot terveztünk, amivel szemben 8 ezer Ft elszámolására került sor.

7.2 Az igénybe vett szolgáltatások

Az összesen 682 ezer Ft-os igénybe vett szolgáltatások tervezett összegével szemben 615 ezer Ft került elszámolásra, amely 9,8%-os megtakarítás. Ezen a költség címen a könyvelői szoftver, a telekommunikációs és az cégautóval kapcsolatos karbantartási és üzemeltetési költségek kerültek megtervezésre.

7.3 Egyéb szolgáltatások

Ezen a költség címen kerül megtervezésre a 2022. évi banki szolgáltatások tervezett fedezete és a biztosítási, illetve hatósági díjak összege. A tervezett összeg 425 ezer Ft. A tény költség 85 ezer Ft került felhasználásra a CASCO díj fel nem merülése, illetve a felelősségbiztosítási díjak tervezettnél kisebb értéke mértéke miatt.

7.4 Személyi jellegű ráfordítások

Az összesen 6 526 ezer Ft-os személyi ráfordítások tervezett összegével szemben 6 389 ezer Ft került elszámolásra, amely 2% megtakarítás a már a tervben is szereplő prémium eliminálása mellett. Ezen ráfordításokban az ügyvezető bére, cafetéria, és az adminisztrációhoz tartozó megbízási díjak kerültek betervezésre. Reprezentációra összesen 16 ezer Ft értékben került sor.

7.5 Értékcsökkenési leírás

227 ezer Ft-os értékkel terveztük a terv szerinti értékcsökkenést, ami a beszerzésre tervezett új munkaeszközök amortizációját volt hivatott fedezni a 2022-es évre, egy 172 ezer Ft-os kisértékű tárgyeszköz beszerzési értékkel is számolva. Az értékcsökkenés elszámolt összege szintén megtakarítást mutat. Az elszámolt amortizáció 186 ezer Ft.

7.6 Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások nem lettek tervezve 2022-re. A tárgyidőszakban felmerült iparűzési, cégautó és egyéb adók összegét összesen 267 ezer Ft tény értéket mutat.

7.7 Pénzügyi műveletek ráfordításai

Nem terveztünk ilyen ráfordítással és nem is merült fel tényköltség ezen a költségsoron.

8. Az eredmény várható alakulása

Az elfogadott üzleti tervünkben, adózás előtti eredményként 1698 ezer forint tervezett nyereséggel számoltunk, a vezetői prémiumról történő ügyvezetői lemondás miatt. Ezzel szemben az év végi adózás előtti eredményünk 1 995 ezer Ft. Az eredményt a személyi jellegű ráfordítások és az egyéb szolgáltatások költségeiben történő további, kisebb mértékű megtakarítások okozták. Az adózott eredmény – 180 ezer Ft társasági adó elszámolása után – 1 815 ezer Ft.

9. Mérlegadatok változása, alakulása

Újonnan alapított társaságként a befektetett eszközök értéke az előző évhez viszonyítva 732 ezer Ft-tal nőtt. 2022-ben beszerzésre került 1 db laptop szoftverekkel és monitorral, 1 db telefon és 1db íróasztal székkal, összesen nettó 918 ezer Ft értékben, amelyek az ügyvezető munkavégzéséhez voltak szükségesek.

A mérlegben 3 000 ezer Ft-ról, 3 798 ezer Ft-ra változott a pénzeszközök értéke. A jegyzett tőke nem változott, továbbra is 3 000 ezer Ft. Az adózott eredmény a tervezettnél magasabb lett, melynek összege 1 815 ezer Ft. A kötelezettségek között adók és járulékok vannak nyilvántartva 2 718 ezer Ft értékben. Az eszközök-források értéke 7 866 ezer Ft.

Közbeszerzési eljárásunk nem volt a beszámolás időszakában.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, 2022. évi gazdasági beszámolónk elfogadására!

Nyíregyháza, 2022. március 31.

Tisztelettel:



ügyvezető

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetőszervező Kft.**
4400 Nyíregyháza, Tiszavassari út 1-2
Adószám: 27819791-2-15
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

I.sz. melléklet Eredménykimutatás terv-tény

	MEGNEVEZÉS	2022.évi terv (e Ft)	2022.évi tény (e Ft)	2022. évi tény/ 2022. évi tervek %
a	B			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	9 990	9 990	100,0%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,0%
III.	Egyéb bevételek	0	1	0,0%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0,0%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 539	1 154	75,0%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6 526	6 389	97,9%
VI.	Értékcsökkenési leírás	227	186	81,9%
VII.	Egyéb ráfordítások	0	267	0,0%
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0,0%
	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 698	1 995	117,5%
A.	(I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)	0	0	0,0%
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,0%
	VIII. sorból: értékelési különbözet	0	0	0,0%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0,0%
	IX. sorból: értékelési különbözet	0	0	0,0%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0	0,0%
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	1 698	1 995	117,5%

II. sz. melléklet Bevételi források tervhez viszonyított alakulása

MEGNEVEZÉS	2022.évi terv (e Ft)	2022.évi tény (e Ft)	2022. évi tény/ 2022. évi tervek %
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	9 990	9 990	100,0%
Nyíregyházi Ipari Park Kft. szolgáltatás vásárlásából származó bevétel	9 990	9 990	0,0%
	0	0	0,0%
EGYÉB BEVÉTELEK - MUNKAÜGYI TÁMOGATÁS	0	1	0,0%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,0%
Kamatbevételek	0	0	0,0%
Bevételek összesen	9 990	9 991	100,0%

III. sz. melléklet Költség-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása

MEGNEVEZÉS	2022. évi terv (e Ft)	2022. évi tény (e Ft)	2022. évi tény/ 2022. évi terv %
Anyagköltség	432	454	105,1%
Üzemanyag költség	382	446	116,8%
Irodaszerek	50	8	16,0%
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	0	0	0,0%
Tisztítószer	0	0	0,0%
Igénybe vett szolgáltatások	682	615	90,2%
Bérleti díj	0	148	0,0%
Hirdetés, reklám költség	0	0	0,0%
Posta, telefon, internet költség	50	27	54,0%
Belföldi kiküldetés	0	0	0,0%
Számviteli, könyvvizsgálói díj	0	300	0,0%
javítás, karbantartás	180	35	19,4%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	397	105	26,4%
Oktatás, továbbképzés	0	0	0,0%
Foglalkozás eu. Szolg.	5	0	0,0%
Ügyvédi munkadíj	50	0	0,0%
Egyéb szolgáltatások	425	85	20,0%
Bankköltség	80	35	43,8%
Biztosítási díj	275	14	5,1%
Hatósági díjak	70	36	51,4%
Személyi jellegű ráfordítások	6526	6389	97,9%
Alapbérek	5217	5217	100,0%
Jutalom	0	0	0,0%
Megbízási díjak	318	339	106,8%
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	91	15	16,5%
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg. díjak	0	0	0,0%
Cafetéria	72	72	100,5%
Reprezentáció	150	16	10,7%
Gépkocsi költségtérítés	0	0	0,0%
Betegszabadság	0	0	0,0%
Bérfárulék	678	730	107,6%
Értékcsökkenési leírás- amortizáció	227	186	81,9%
Terv szerinti értékcsökkenés	35	14	40,1%
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése	192	172	89,5%
Egyéb ráfordítások	0	267	0,0%
Adójellegű egyéb ráfordítások	0	267	0,0%
Késedelmi pótlék, kamat	0	0	0,0%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0,0%
Ráfordítások összesen	8292	7996	96,4%

IV sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege

Adószám: 27819791-2-15
Cégbíróság: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.
Beszámolási időszak: 2022. március 31. - 2022. december 31.

Nyíregyháza, 2023. március 31.



A gazdálkodó képviselője

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.**
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14
Adószám: 27819791-2-15
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
A.	Befektetett eszközök	0	0	732
A.I.	Immateriális javak	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	0	0	732
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
B.	Forgóeszközök	3 000	0	3 798
B.I.	Készletek	0	0	0
B.II.	Követelések	0	0	0
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	3 000	0	3 798
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	3 336
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	3 000	0	7 866
D.	Saját tőke	3 000	0	4 815
D.I.	Jegyzett tőke	3 000	0	3 000
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	0	0	0
D.IV.	Eredménytartalék	0	0	0
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	0	0	1 815
E.	Céltartalékok	0	0	0
F.	Kötelezettségek	0	0	2 718
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	2 718
G.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0	333
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	3 000	0	7 866

V. sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló
eredménykimutatása

Adószám: 27819791-2-15
Cégbíróság: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.
Beszámolási időszak: 2022. március 31. - 2022. december 31.

Nyíregyháza, 2023. március 31.



A gazdálkodó képviselője

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.**
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-15
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0	9 990
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	0	0	1
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	0	0	1 154
V.	Személyi jellegű ráfordítások	0	0	6 389
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	186
VII.	Egyéb ráfordítások	0	0	267
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII. sor)	0	0	1 995
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	0	0	1 995
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	180
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	0	0	1 815

VI. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet

Adószám: 27819791-2-15
Cégbíróság: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Kiegészítő melléklet

2022.

Fordulónap: 2022. december 31.
Beszámolási időszak: 2022. március 31. - 2022. december 31.

Nyíregyháza, 2023. március 31.



A gazdálkodó képviselője

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.**
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-15
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Tartalomjegyzék

- 1. A gazdálkodó bemutatása**
 - 1.1. Alakulás, célok, küldetés
- 2. A számviteli politika alkalmazása**
 - 2.1. A könyvvizetés módja
 - 2.2. Könyvvizetés és a beszámoló pénzneme
 - 2.3. Alkalmazott számviteli szabályok
 - 2.4. A számviteli politika tárgyévi változása
 - 2.5. Beszámoló választott formája és típusa
 - 2.6. Mérlegkészítés választott időpontja
 - 2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése
 - 2.8. Jelentős összegű különbözetek értelmezése
 - 2.9. Jelentős összhatás értelmezése
 - 2.10. Devizás tételek értékelése
 - 2.11. Értécsökkenési leírás elszámolása
 - Értécsökkenési leírás módja
 - Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága
 - Kisértékű eszközök értécsökkenési leírása
 - Nem jelentős maradványérték
 - Terven felüli értécsökkenés elszámolása
 - Értécsökkenési leírás elszámolásának változása
 - 2.12. Értékvesztések elszámolása
 - 2.13. Visszaírások alkalmazása
 - 2.14. Értékhelyesbítések alkalmazása
 - 2.15. Valós értéken történő értékelés
 - 2.16. Alapítás-át szervezés költségei
 - 2.17. Kísérleti fejlesztés aktiválása
 - 2.18. Vásárolt készletek értékelése
 - 2.19. Saját termelésű készletek értékelése
 - 2.20. Készültségi fok meghatározásának módszere
 - 2.21. Teljesítési fok meghatározásának módszere
 - 2.22. Céltartalék-képzés szabályai
 - 2.23. Ki nem emelt tételek értékelésének változása
 - 2.24. Értékelési szabályok más változásai
 - 2.25. Leltározási szabályok
 - 2.26. Pénzkezelési szabályok
 - 2.27. Önköltségszámítás szabályai
 - 2.28. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk
- 3. Elemzések**
 - 3.1. Adatok változása
 - 3.2. Mérlegtételek megoszlása
 - 3.3. Vagyoni helyzet
 - 3.4. Likviditás és fizetőképesség
 - 3.5. Jövedelmezőség
- 4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**
 - 4.1. Előző évek módosítása
 - 4.2. Össze nem hasonlítható adatok
 - 4.3. Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek
 - 4.4. Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek
 - 4.5. Befektetett eszközök
 - Immateriális javak jelentős tételei
 - Tárgyi eszközök jelentős tételei
 - Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei
 - Tartósan adott kölcsönök kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozásokban
 - 4.6. Forgóeszközök

- Készletek jelentős tételei
- Követelések jelentős tételei
- Követelések kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben
- Értékpapírok jelentős tételei
- Pénzeszközök jelentős tételei
- 4.7. Aktív időbeli elhatárolások
 - Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei
- 4.8. Saját tőke
 - Visszavásárolt saját üzletrészek
 - Értékelési tartalék jelentős tételei
 - Értékhelyesbítések alakulása
 - Értékhelyesbítéssel érintett eszközök
 - Valós értékelés bemutatása
- 4.9. Céltartalékok
 - Céltartalékok jelentős tételei
- 4.10. Kötelezettségek
 - Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek
 - Biztosított kötelezettségek
 - Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tételei
 - Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben
 - Hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős tételei
 - Tartós kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben
 - Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei
 - Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben
- 4.11. Passzív időbeli elhatárolások
 - Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei

5. **Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

- 5.1. Előző évek módosítása
- 5.2. Összehasonlíthatóság
- 5.3. Bevételek
 - Bevételek alakulása
 - Árbevétel jelentős tételei
 - Aktivált saját teljesítmények jelentős tételei
 - Egyéb bevételek jelentős tételei
 - Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei
 - Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek
- 5.4. Ráfordítások
 - Ráfordítások alakulása
 - Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei
 - Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei
 - Egyéb ráfordítások jelentős tételei
 - Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei
 - Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

6. **Tájékoztató adatok**

- 6.1. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek
- 6.2. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái
- 6.3. Könyvvizsgáló által felszámított díjak
- 6.4. Létszámadatok
- 6.5. Környezetvédelmi sajátosságok
- 6.6. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok
- 6.7. COVID-19 hatások
- 6.8. Kiegészítések

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, célok, küldetés

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. 2022. évben alakult. Létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szintentartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvizetés módja

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása az erre kijelölt belső szerv feladata.

2.2. Könyvvizetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.3. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2.4. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

2.5. Beszámoló választott formája és típusa

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyidőszakra egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: Összköltség eljárás.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a beszámolóban a mérleget A változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra. Ezen előírás alapján a magyar és az arról fordított idegen nyelvű szöveg eltérő értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

2.6. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjaig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: március 31.

2.7. 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, 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.

2.8. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételek esetében jelentős összegűnek a 100 Eft-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.9. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 MFt-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.10. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest - az esetleges jogszabályi előírások esetleges változásainak hatásain túl - nem változott.

2.11. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - üzleti évenként egy alkalommal kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Tervezen felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 200 Eft, vagy ennek megfelelő devizaösszeg 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 a 100 Eft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt további változások nem történtek.

2.12. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

2.13. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

2.14. Értékhelyesbítések alkalmazása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékhelyesbítés értékelési tartaléka nem szerepel.

2.15. Valós értéken történő értékelés

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben ehhez kapcsolódóan sem értékelési különbözet, sem valós értékelés értékelési tartaléka nem szerepel, az eredménykimutatás ehhez kapcsolódóan értékelési különbözetet nem tartalmaz.

2.16. Alapítás-átszervezés költségei

Az alapítás-átszervezés költségei nem kerülnek aktiválásra az immateriális javak között, azok a tárgyidőszakban költségként számolandók el.

2.17. Kísérleti fejlesztés aktiválása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a kísérleti fejlesztés költségei aktiválásának lehetőségével nem kíván élni, azokat - az előző üzleti évhez hasonlóan - minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

2.18. Vásárolt készletek értékelése

A vásárolt készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - a FIFO módszerrel megállapított áron jelennek meg. Az értékelés során úgy kell eljárni, hogy a leltárban szereplő készleteket a legutóbbi beszerzések egységárain kell számba venni, feltételezve, hogy mindig a legkorábban beszerzett készletek kerültek elsőként felhasználásra.

2.19. Saját termelésű készletek értékelése

A saját termelésű készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az egyedi tényleges előállítási

értéken (közvetlen önköltségen) jelennek meg.

2.20. Készültségi fok meghatározásának módszere

A befejezetlen termelés, befejezetlen szolgáltatás készültségének mértéke a már elvégzett tevékenységeknek a félkész termék, illetve a késztermék (kész szolgáltatás) előállításához elvégzendő összes tevékenységhez viszonyított arányában kerül meghatározásra.

Ennek az arálynak a meghatározásához az adott termék/szolgáltatás előállítására leginkább jellemző, megfelelő, mért és nyilvántartott (ennek hiányában kalkulált vagy becsült), elsősorban naturális mutatók szolgálnak alapul.

2.21. Teljesítési fok meghatározásának módszere

Az értékesítés nettó árbevételéhez kapcsolódóan a szerződés elszámolási egységére meghatározott mérték (teljesítési fok) a ténylegesen elvégzett munkáknak az elvégzendő összes munkához viszonyított arányában kerül meghatározásra.

Az arányosítás során a munkák az adott termék/szolgáltatás előállítására leginkább jellemző, megfelelő, mért és nyilvántartott (ennek hiányában kalkulált vagy becsült), elsősorban naturális mutatók alapján kerülnek számbavételre.

2.22. Céltartalék-képzés szabályai

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez.

2.23. Ki nem emelt tételek értékelésének változása

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt módosítás nem történt.

2.24. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

2.25. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.26. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.27. Önköltségszámítás szabályai

Nagyságrendi mentesítés alapján a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. az önköltségszámítás rendjét nem szabályozta. Az önköltség meghatározása az általános szabályok szerint, utókalkulációval történik.

2.28. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

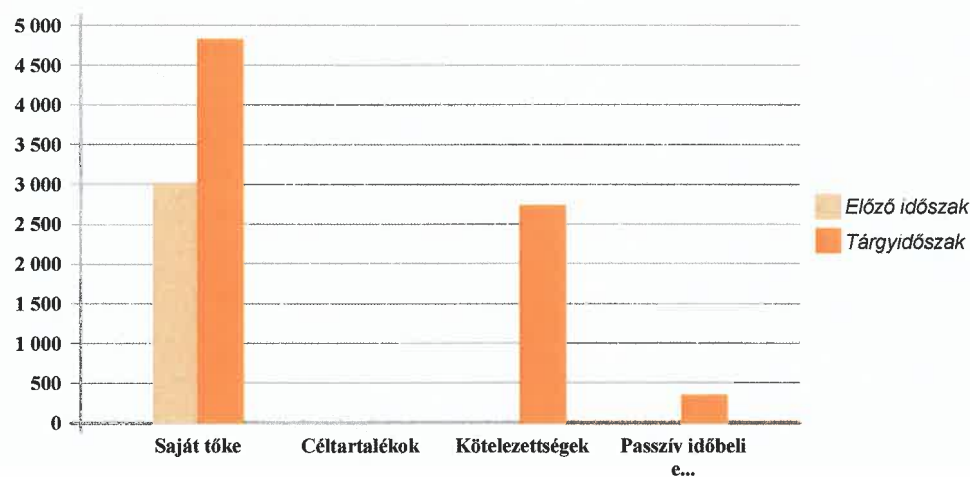
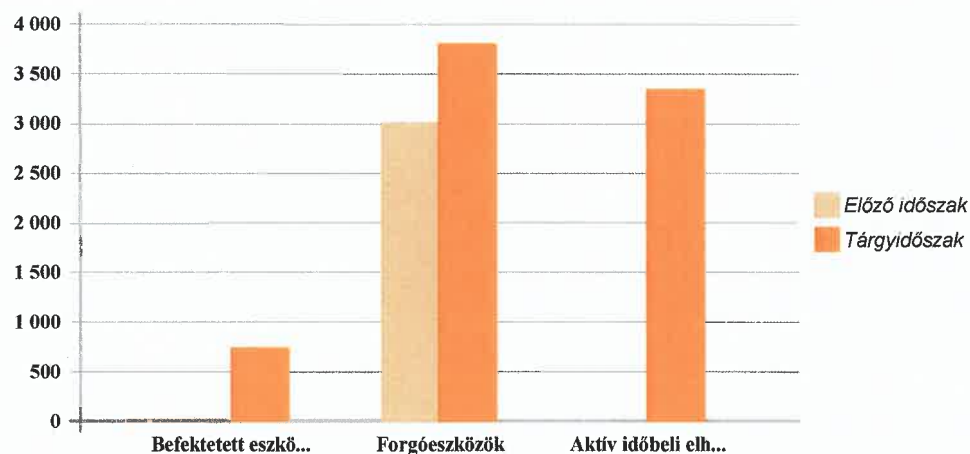
A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

Mérlegadatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás	
A.	Befektetett eszközök	0	732	732	↑
A.I.	Immateriális javak	0	0	0	→
A.II.	Tárgyi eszközök	0	732	732	↑
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	→
B.	Forgóeszközök	3 000	3 798	798	↗
B.I.	Készletek	0	0	0	→
B.II.	Követelések	0	0	0	→
B.III.	Értékpapírok	0	0	0	→
B.IV.	Pénzeszközök	3 000	3 798	798	↗
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	3 336	3 336	↑
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	3 000	7 866	4 866	↗
D.	Saját tőke	3 000	4 815	1 815	↗
D.I.	Jegyzett tőke	3 000	3 000	0	→
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	→
D.III.	Tőketartalék	0	0	0	→
D.IV.	Eredménytartalék	0	0	0	→
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0	→
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	→
D.VII.	Adózott eredmény	0	1 815	1 815	↑
E.	Céltartalékok	0	0	0	→
F.	Kötelezettségek	0	2 718	2 718	↑
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	→
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	→
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	0	2 718	2 718	↑
G.	Passzív időbeli elhatárolások	0	333	333	↑
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	3 000	7 866	4 866	↗



Eredménykimutatás adatainak változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	9 990	100,00	↑
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00	→
III.	Egyéb bevételek	0	1	100,00	↑
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	0	1 154	100,00	↑
V.	Személyi jellegű ráfordítások	0	6 389	100,00	↑
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	186	100,00	↑
VII.	Egyéb ráfordítások	0	267	100,00	↑
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	0	1 995	100,00	↑
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,00	→
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0,00	→
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0	0,00	→
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	0	1 995	100,00	↑

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban	
X.	Adófizetési kötelezettség	0	180	100,00	↑
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	0	1 815	100,00	↑

3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök összetétele és annak változása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	0,00	9,31
Immateriális javak	0,00	0,00
Tárgyi eszközök	0,00	9,31
Befektetett pénzügyi eszközök	0,00	0,00
Forgóeszközök	100,00	48,28
Készletek	0,00	0,00
Követelések	0,00	0,00
Értékpapírok	0,00	0,00
Pénzeszközök	100,00	48,28
Aktív időbeli elhatárolások	0,00	42,41
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100,00	100,00



Források összetétele és annak változása

Források (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Saját tőke	100,00	61,22
Jegyzett tőke	100,00	38,15
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0,00	0,00
Tőketartalék	0,00	0,00
Eredménytartalék	0,00	0,00
Lekötött tartalék	0,00	0,00
Értékelési tartalék	0,00	0,00
Adózott eredmény	0,00	23,07
Céltartalékok	0,00	0,00
Kötelezettségek	0,00	34,55

Források (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Hátrasorolt kötelezettségek	0,00	0,00
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0,00	0,00
Rövid lejáratú kötelezettségek	0,00	34,55
Passzív időbeli elhatárolások	0,00	4,23
FORRÁSOK ÖSSZESEN	100,00	100,00



3.3. Vagyoni helyzet

Befektetett eszközök fedezettsége

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke a tárgyévben 657,8 %-ban fedezte.

Saját tőke változása

A saját tőke az előző évhez képest 1 815 Eft értékkel, 60,5 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

Tőkeerősség

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 100 %, a tárgyévben 61,2 %. A gazdálkodó tőkeerőssége csökkent.

Tőkeszerkezeti mutató

A kötelezettségek a tárgyévben a saját tőke 56,4 %-át tették ki.

Kötelezettségek dinamikája

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségei az előző évhez képest 2 718 Eft értékkel növekedtek.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

Pénzeszközök változása

A pénzeszközök állománya 798 Eft értékkel, 26,6 %-kal növekedett.

Likviditási gyorsráta

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke a tárgyévben 1,4 volt. A gazdálkodás

rövid távú finanszírozása biztosított.

Likvid eszközök aránya

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 100 %, a tárgyévben 48,3 % volt.

Hosszú távú likviditás

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) a tárgyévben 1,4 volt.

Kötelezettségek és likvid eszközök

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) teljes mértékben fedezték a kötelezettségeket.

Kötelezettségek és bevételek

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 75 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

Az árbevétel dinamikája

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 0 EFt, a tárgyévben 13 211 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 13 211 EFt értékkel, 100 %-kal növekedett.

Vagyonarányos adózott eredmény (ROA)

Az adózott eredmény a tárgyévben a mérlegfőösszeg 23,1 %-át teszi ki.

Jegyzett tőke arányos adózott eredmény

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) a tárgyévben 60,5 % volt.

Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE)

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya a tárgyévben 37,7 % volt.

Árbevétel arányos adózott eredmény

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 0 Ft, a tárgyévben 182 Ft volt.

Bevétel arányos adózott eredmény

Az összes bevétel minden ezer forintjára a tárgyévben 182 Ft adózott eredmény jutott.

Befektetett eszközök hatékonysága

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára a tárgyévben 2 480 Ft adózott eredmény jutott.

Az élőmunka hatékonysága

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény a tárgyévben 284 Ft volt.

Egy napra jutó árbevétel

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 0 E Ft, a tárgyévben 36 E Ft volt.

Az adózott eredmény dinamikája

Az adózott eredmény az előző évben 0 E Ft, a tárgyévben 1 815 E Ft volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 1 815 E Ft értékkel növekedett.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A tárgyévben ellenőrzésre, önellenőrzésre vonatkozóan a mérlegkészítés napjáig megismert és nem vitatott, nem fellebbezett, illetve jogerőssé vált megállapítás miatti jelentős összegű hibát nem tárt fel.

4.2. Össze nem hasonlítható adatok

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. mérlegében az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

4.3. Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

4.4. Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

4.5. Befektetett eszközök

Immateriális javak jelentős tételei

A mérleg Immateriális javak sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Tárgyi eszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő tárgyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	732

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Befektetett pénzügyi eszköz nem szerepel.

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozásokban

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokban tartósan adott kölcsön jogcímen követelés anya- vagy leányvállalattal szemben nem állt fenn.

4.6. Forgóeszközök

Készletek jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Készlet nem szerepel.

Követelések jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Követelés nem szerepel.

Követelések kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben követelés nem állt fenn.

Értékpapírok jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között forgatási célú Értékpapír nem szerepel.

Pénzeszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő pénzeszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Pénztár, csekkek	3
2. Bankbetétek	3 795

4.7. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei

A mérlegben szereplő aktív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 330
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6

4.8. Saját tőke

Visszavásárolt saját üzletrészek

A társaság a tárgyévben saját üzletrészeivel nem rendelkezett, saját üzletrészt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

Értékelési tartalék jelentős tételei

A mérleg Értékelési tartalék sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Értékhelyesbítések alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott

értékhelyesbítése nincs.

Érték helyesbítéssel érintett eszközök

A tárgyidőszakban az egyedi eszközök között érték helyesbítéssel érintett eszközök nincsenek.

Valós értékelés bemutatása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyidőszakban a pénzügyi instrumentumok meghatározott körére alkalmazható valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.

4.9. Céltartalékok

Céltartalékok jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Céltartalék nem szerepel.

4.10. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek a hátralévő futamideje több mint öt év.

Biztosított kötelezettségek

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettség nem szerepel.

Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tételei

A mérleg Hátrasorolt kötelezettségek sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

Hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Hosszú lejáratú kötelezettség nem szerepel.

Tartós kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérlegben szereplő rövid lejáratú kötelezettségek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	188
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 530

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

4.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei

A mérlegben szereplő passzív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	333

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Előző évek módosítása

A tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés az előző év(ek)re vonatkozóan a mérlegkészítés napjáig megismert és nem vitatott, nem fellebbezett, illetve jogerőssé vált megállapítás miatti jelentős összegű hibát nem tárt fel, melynek hatásait az eredménykimutatás középső oszlopának adatai mutatják be, azok az eredménykimutatás tárgyévi adatainak nem képezik részét.

5.2. Összehasonlíthatóság

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. eredménykimutatásában csak tárgyévi adatok szerepelnek. Az előző évi adatok mellőzésének oka az alábbi: 2022-ben alakult a társaság.

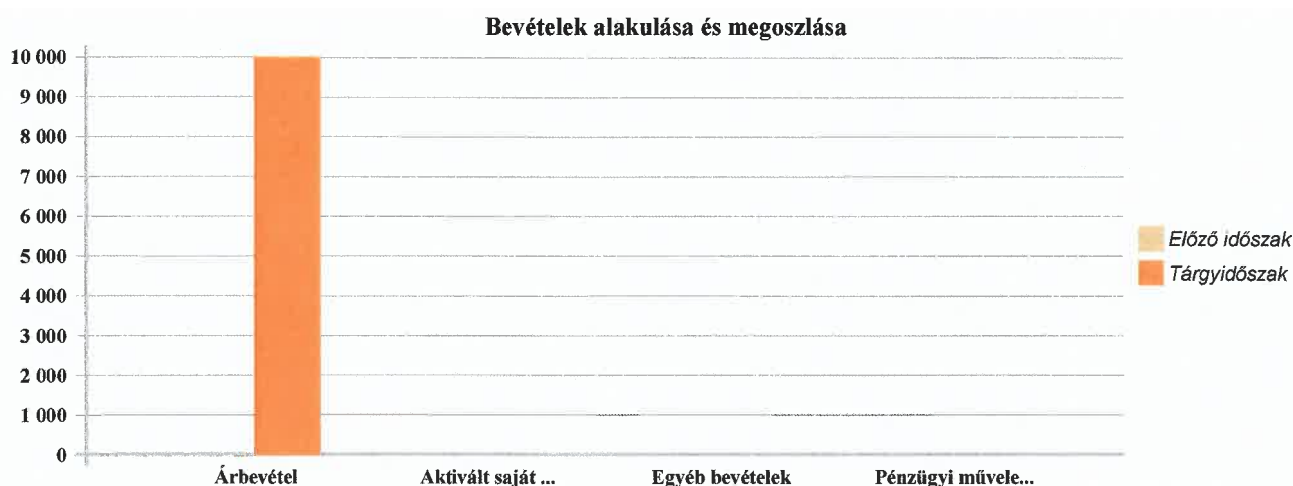
A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

5.3. Bevételek

Bevételek alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Bevételek alakulása és megoszlása				
Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	0	-	9 990	100,0
Aktivált saját teljesítményérték	0	-	0	0,0
Egyéb bevételek	0	-	1	0,0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	-	0	0,0
Bevételek összesen	0	-	9 991	100,0



Árbevétel jelentős tételei

Az értékesítés nettó árbevételében a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Értékesítés nettó árbevétele jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	9 990

Aktivált saját teljesítmények jelentős tételei

Az eredménykimutatás tárgyidőszaki adataiban Aktivált saját teljesítmények értéke nem jelenik meg.

Egyéb bevételek jelentős tételei

Az eredménykimutatás Egyéb bevételek sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei

Az eredménykimutatás tárgyidőszaki adataiban Pénzügyi műveletek bevétele nem jelenik meg.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszakban elszámolt bevételek közül nagysága vagy előfordulása miatt kivételesnek tekintendő tételek jellege és összege az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Bevétel jellege (1000HUF)	Összeg
Befektetésösztönzési tevékenység szolgáltatási díja	9 990

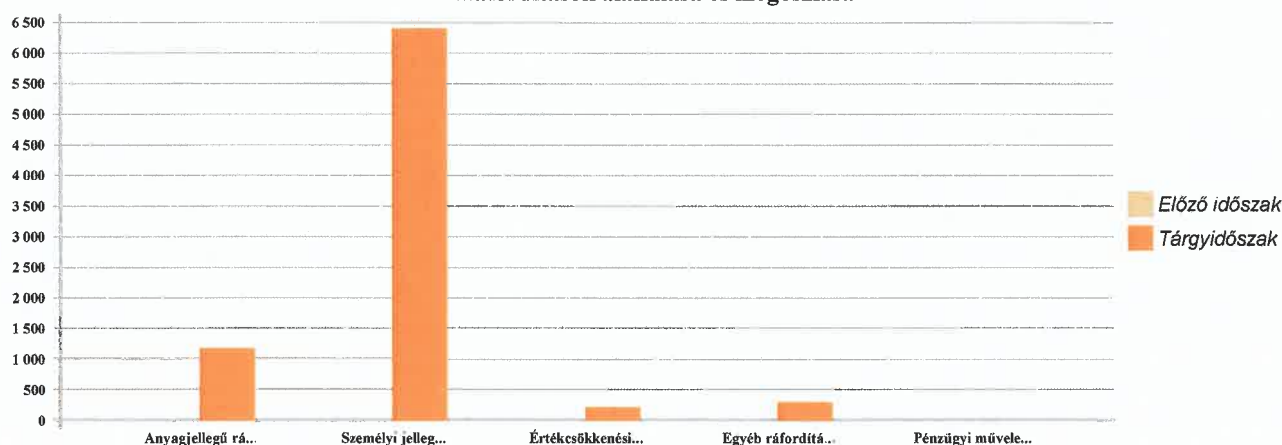
5.4. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	0	-	1 154	14,5
Személyi jellegű ráfordítások	0	-	6 389	79,9
Értécsökkenési leírás	0	-	186	2,3
Egyéb ráfordítások	0	-	267	3,3
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-	0	0,0
Ráfordítások összesen	0	-	7 996	100,0

Ráfordítások alakulása és megoszlása**Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei**

Az anyagjellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
05. Anyagköltség	454
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	615
07. Egyéb szolgáltatások értéke	85

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
10. Bérköltség	5 217
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	442
12. Bérjárulékok	730

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

Az eredménykimutatás tárgyidőszaki adataiban Pénzügyi műveletek ráfordítása nem jelenik meg.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgyidőszaki kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások nem kerültek elszámolásra.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kapcsolt felekkel bonyolított lényeges ügyletei a szokásos piaci feltételek között valósultak meg, így azok külön bemutatást nem igényelnek.

6.2. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai részére az üzleti évben semmiféle előleg, kölcsön folyósítása és visszafizetése nem történt, nevükben garancia vállalására nem került sor.

6.3. Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj összege: 300 000 Ft.

6.4. Létszámadatok

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyévben munkavállalót nem foglalkoztatott.

6.5. Környezetvédelmi sajátosságok

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben közvetlen környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot érdemben nem termel, nem tárol.

6.6. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

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

6.7. COVID-19 hatások

A COVID-19 koronavírus világjárvány okozta helyzet a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. gazdálkodására is hatást gyakorol, de az a gazdálkodás folytatásával kapcsolatban lényeges ismert bizonytalanságot nem jelent. Az ezzel kapcsolatos kockázatok, az azokra adott válaszok a beszámolóban megfelelően bemutatásra kerültek.

6.8. Kiegészítések

A 2022. február 24-én kirobbant orosz-ukrán konfliktus ekszkalálódása és a válaszul életbe lépő nemzetközi szankciók hatását is felmértük a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft vagyoni - pénzügyi helyzetére nézve, valamint jövőbeni működőképességére. Ezzel kapcsolatos felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevő negatív hatással a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft 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, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét.

VII. sz. melléklet: Elemzés, értékelés

Adószám: 27819791-2-15
Cégbíróság: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Elemzés, értékelés

2022.

Fordulónap: 2022. december 31.
Beszámolási időszak: 2022. március 31. - 2022. december 31.

Nyíregyháza, 2023. március 31.



A gazdálkodó képviselője

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.**
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-15
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Tartalomjegyzék

- 1. Bevezető**
 - 1.1. Összehasonlíthatóság
- 2. Jövedelmezőség**
 - 2.1. Árbevétel
 - 2.2. Anyagjellegű ráfordítások
 - 2.3. Személyi jellegű ráfordítások
 - 2.4. Értécsökkenési leírás
 - 2.5. Egyéb ráfordítások
 - 2.6. Eredmény
 - Az adózás előtti eredmény alakulása
 - Adózási mód változása
 - Átlagos adóterhelés (eredményre)
 - Átlagos adóterhelés (bevételekre)
 - Az adózott eredmény alakulása
 - 2.7. Hatékonysági mutatók
 - Jegyzett tőke hozama
 - Eszközállomány hatékonysága
 - Befektetett eszközök hatékonysága
 - Az élőmunka hatékonysága
 - Üzemi tevékenység hatékonysága
 - Összes bevétel eredménytartalma
 - Bevételek felhasználása
- 3. Pénzügyi helyzet**
 - 3.1. A pénzügyi helyzet alakulása
 - 3.2. Pénzeszközök és értékpapírok aránya az összes eszközben
 - 3.3. Finanszírozási igény
 - 3.4. Külső források aránya
 - 3.5. Kötelezettségek fedezettsége
 - 3.6. Likviditási mutatók
 - Rövid távú likviditás
 - Hosszú távú likviditás
 - Mindent pénzzé téve
- 4. Vagyoni helyzet**
 - 4.1. Befektetett eszközök
 - 4.2. Követelések és aktív időbeli elhatárolások
 - 4.3. Pénzeszközök és értékpapírok
 - 4.4. Saját forrás: saját tőke
 - 4.5. Külső források: kötelezettségek, céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások

1. Bevezető

1.1. Összehasonlíthatóság

Az alábbiakban a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. jövedelmezőségi-, pénzügyi-, és vagyoni helyzete, annak alakulása kerül bemutatásra az egyszerűsített éves beszámoló adataiból képzett mutatószámok (megoszlások, arányok, különbségek,...) segítségével. Az előző időszak és a tárgyidőszak eltérő hossza miatt a forgalmi (jövedelmezőségi) adatok nem megfelelően hasonlíthatók össze.

2. Jövedelmezőség

2.1. Árbevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 9 990 Eft összeggel nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel nőtt: az előző időszakban 0 Eft volt, a tárgyidőszakban 36,2 Eft. A mutató alakulása önmagában kedvező.

Az összes bevételen belül az árbevétel aránya 100 %.

2.2. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 1 154 Eft értékkel nőtt.

Az összes ráfordításon belül az anyagjellegű ráfordítások aránya (anyaghányad) 14,4 %.

Ezer Ft bevételre a tárgyidőszakban 116 Ft anyagjellegű ráfordítás jut.

Ezer Ft anyagjellegű ráfordításra jutó személyi jellegű ráfordítás a tárgyidőszakban 5 536 Ft volt.

2.3. Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 6 389 Eft értékkel nőtt.

Az összes ráfordításon belül a személyi jellegű ráfordítások aránya (élőmunka-hányad) 79,9 %.

Ezer Ft bevételre a tárgyidőszakban 639 Ft személyi jellegű ráfordítás jut.

Az egy napra jutó élőmunka-költség nőtt: a beszámolási időszak egy naptári napjára jutó személyi jellegű ráfordítás az előző időszakban 0 Eft volt, a tárgyidőszakban pedig már 23,1 Eft.

A havi átlagos személyi jellegű ráfordítás nőtt: az előző időszakban 0 Eft volt (havi átlagos 0 Eft bevétel mellett), a tárgyidőszakban pedig 694,5 Eft (havi átlagos 1 086 Eft bevétel mellett).

2.4. Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás összege az előző időszakhoz képest 186 Eft értékkel nőtt.

Az összes ráfordításon belül az értékcsökkenési leírás aránya 2,3 %.

Ezer Ft bevételre a tárgyidőszakban 19 Ft értékcsökkenési leírás jut.

A tárgyidőszaki értékcsökkenési leírást előrevetítve a tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke 5,2 év alatt kerülne leírásra.

2.5. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 267 EFt értékkel nőtt.

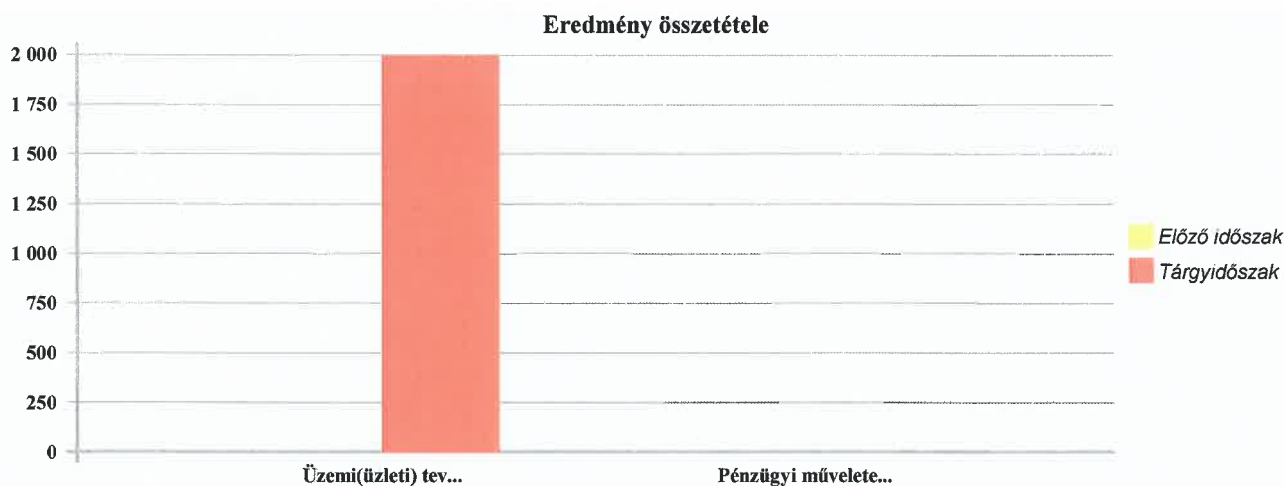
Az összes ráfordításon belül az egyéb ráfordítások aránya 3,3 %.

Ezer Ft bevételre a tárgyidőszakban 27 Ft egyéb ráfordítás jut.

2.6. Eredmény

Az alábbi táblázat a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. adózás előtti eredményének összetételét, és annak alakulását mutatja be.

Kategória (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Üzemi(üzleti) tevékenység eredménye	0	1 995
Pénzügyi műveletek eredménye	0	0
Adózás előtti eredmény összesen	0	1 995



Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az előző időszakhoz képest 1 995 EFt értékkel nőtt.

Az adózás előtti eredmény alakulása

Az adózás előtti eredmény az előző időszakhoz képest 1 995 EFt értékkel nőtt.

Adózási mód változása

Az adózási mód (TA/EVA/KIVA/KATA) az előző időszakhoz képest nem változott, az mindkét időszakban: TA.

Átlagos adóterhelés (eredményre)

Az átlagos adóterhelés (az adózás előtti eredményt terhelő fizetendő adó) a tárgyidőszakban 9 %.

Átlagos adóterhelés (bevételekre)

Ezer Ft bevételre a 18 Ft fizetendő adó jut.

Az adózott eredmény alakulása

Az adózott eredmény az előző időszakhoz képest 1 815 E Ft értékkel nőtt.

2.7. Hatékonysági mutatók**Jegyzett tőke hozama**

Ezer Ft jegyzett tőkére 605 Ft adózott eredmény jut.

Eszközállomány hatékonysága

A mérlegfőösszeg és az adózott eredmény aránya (a teljes eszközállomány hatékonysága, avagy az összes forrás hozama) 23,1 %.

Befektetett eszközök hatékonysága

A befektetett eszközök egységnyi nettó értékére jutó adózott eredmény 2 E Ft.

Az élők munkája hatékonysága

1000 Ft személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény 284 Ft.

Üzemi tevékenység hatékonysága

Ezer Ft üzemi bevétel (árbevétel és egyéb bevétel) megfelelő eredménytartalma (üzemi tevékenység eredménye) a tárgyidőszakban 200 Ft.

Összes bevétel eredménytartalma

Az összes bevétel minden 1000 Ft egységére 182 Ft adózott eredmény jut.

Bevételek felhasználása

Az alábbi táblázat ezer Ft tárgyidőszaki bevétel felhasználását mutatja be.

Bevételek felhasználásának aránya	
	Tárgyidőszak
Bevétel	1 000
Anyagi jellegű ráfordítások	116
Személyi jellegű ráfordítások	639
Értékcsökkenési leírás	19
Egyéb ráfordítások	27
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
Adófizetési kötelezettség	18
Adózott eredmény	182

3. Pénzügyi helyzet**3.1. A pénzügyi helyzet alakulása**

Az alábbi táblázat(ok) a 'Hol a pénz?' kérdésre keresik a választ: azt mutatják be, hogy a saját- és külső források változása (1. tábla) mely eszközcsoporthoz finanszírozási igényének változásában jelenik meg (2. tábla).

Finanszírozás forrásainak változása		
1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Saját források bővülése	-	4 815
ebből: tárgyévi adózott eredmény	1 815	-
Külső források bővülése	-	3 051
ebből: rövid lejáratú kötelezettségek növekedése	2 718	-
hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségek növekedése	0	-
céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások növekedése	333	-
Összes forrásbővülés		7 866

Finanszírozási igények változása		
1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Követelések és aktív időbeli elhatárolások	-	3 336
Készletek	-	0
Befektetett eszközök	-	732
ebből: immateriális javak és tárgyi eszközök	732	-
befektetett pénzügyi eszközök	0	-
Összes finanszírozási igény bővülés		4 068

3.2. Pénzeszközök és értékpapírok aránya az összes eszközben

A likvid eszközök aránya a teljes eszközállományon belül a fordulónapon 48,3 %.

3.3. Finanszírozási igény

A működési javak finanszírozási igénye (forrásigény a befektetett eszközök, a készletek és a követelések finanszírozására) nőtt: az előző időszakban 0 E Ft, a tárgyidőszakban 732 E Ft volt.

3.4. Külső források aránya

A külső források (kötelezettségek, céltartalékok, passzív időbeli elhatárolások) aránya az összes forráson belül 38,8 %.

3.5. Kötelezettségek fedezettsége

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 75,1 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.6. Likviditási mutatók

Rövid távú likviditás

A rövid távú likviditásra jellemző, hogy a likvid eszközök (pénzeszközök, értékpapírok, követelések) 139,7 %-ban fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke 1.4.

Hosszú távú likviditás

Az összes kötelezettséget 139,7 %-ban fedezi a forgóeszközök értéke, tehát a hosszú távú likviditási ráta értéke 1.4.

Mindent pénzzé téve

Amennyiben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. összes eszköze a könyv szerinti értéken értékesítésre kerülne, majd az összes kötelezettséget és külső forrást kiegyenlítené, úgy a jegyzett tőke 3 000 EFt összegén felül 1 815 EFt pénzeszköz maradna.

4. Vagyoni helyzet

4.1. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök aránya a teljes eszközállományon belül a fordulónapon 9,3 %.

4.2. Követelések és aktív időbeli elhatárolások

A követelések - ideértve jellegénél fogva az aktív időbeli elhatárolásokat is - aránya a teljes eszközállományon belül a fordulónapon 42,4 %.

4.3. Pénzeszközök és értékpapírok

A pénzeszközök - ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is - aránya a teljes eszközállományon belül a fordulónapon 48,3 %.

A likvid eszközök (pénzeszközök és forgatási célú értékpapírok) fordulónapi értéke 1 983 EFt összeggel meghaladja a jegyzett tőkén és tőketartalékon felüli szabad saját tőke összegét: a fenti összeg nem képezi a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. saját vagyonának a részét.

4.4. Saját forrás: saját tőke

A saját tőke aránya az összes forráson belül 61,2 %.

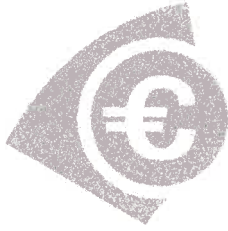
A befektetett eszközök és a készletek együttes értékét 657,8 %-ban fedezi a saját tőke.

4.5. Külső források: kötelezettségek, céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások

A kötelezettségek - ideértve jellegénél fogva a céltartalékokat és a passzív időbeli elhatárolásokat is - aránya az összes forráson belül 38,8 %.

A kötelezettségeken belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya az összes forráson belül 100 %.

VIII. sz. melléklet: Könyvvizsgálói jelentés



PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.
42/342-339 30/95-35-776

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. egyszerűsített éves beszámolójáról

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. („a Társaság”) 2022. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 7 866 E Ft, az adózott eredmény 1 815 E Ft (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll. Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.



PV AUDIT **KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.**

4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.
42/342-339 30/95-35-776

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn. Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közvétegyék ésszerűségét.



PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.

42/342-339 30/95-35-776

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyíregyháza, 2023. március 31.
PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.
4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.
Adószám: 11494339-2-15

.....
Varga János
PV AUDIT Kft.
Nyíregyháza, Munkás u. 53.
Nyilvántartási szám: 000661

VARGA JÁNOS
bejegyzett könyvvizsgáló
T.ig.sz.: 002059

.....
Varga János
Nyilvántartási szám: 002059

Felhasználói korlátozás

Ezen független Könyvvizsgálói jelentésben foglaltak csak egységes szerkezetben kezelhetők. Sem részelemeire bontva, se szöveggörnyezet kiemelésével nem használható fel külön igények kielégítésére és egyéb információk megadására. A címben foglalt beszámólótól nem választható külön.