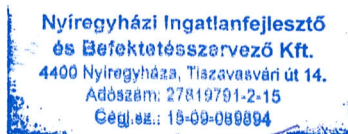




# 2023. ÉVI BESZÁMOLÓ

**NYÍREGYHÁZI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS  
BEFEKTETÉSSZERVEZŐ KFT.**

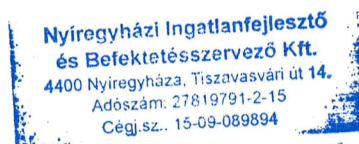


Készítette:

Bartók Dávid

ügyvezető

Nyíregyháza, 2024. március 31.



Előterjesztő:

Bartók Dávid

ügyvezető

Nyíregyháza, 2024. március 31.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2024. számú határozata

## Tartalom

1.	Általános céginformációk .....	4
2.	Vezetői összefoglaló .....	5
3.	Tevékenység bemutatása .....	5
4.	Humán erőforrás menedzsment .....	6
5.	Beszámoló módszere .....	6
6.	Bevételi források alakulása .....	7
6.1	Értékesítés nettó árbevétele .....	7
6.2	Egyéb bevételek.....	7
6.3	Pénzügyi műveletek bevételei.....	7
7.	Költségek – ráfordítások alakulása .....	8
7.1	Anyagköltség.....	8
7.2	Az igénybe vett szolgáltatások.....	8
7.3	Egyéb szolgáltatások.....	9
7.4	Eladott áruk beszerzési értéke .....	9
7.5	Személyi jellegű ráfordítások.....	9
7.6	Értékcsökkenési leírás- amortizáció .....	10
7.7	Egyéb ráfordítások.....	10
7.8	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	10
8.	Az eredmény várható alakulása.....	10
9.	Mérleg adatok változása, alakulása.....	10
I.sz. melléklet	Eredménykimutatás terv-tény.....	12
II. sz. melléklet	Bevételi források tervhez viszonyított alakulása .....	14
III. sz. melléklet	Költség-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása.....	16
IV sz. melléklet:	Egyszerűsített éves beszámoló mérlege .....	19
V. sz. melléklet:	Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása .....	22
VI. sz. melléklet:	Kiegészítő melléklet.....	25
VII. sz. melléklet:	Elemzés, értékelés.....	43
VIII. sz. melléklet:	Könyvvizsgálói jelentés.....	56

## 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
Főtevékenység	6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Egyéb tevékenységi körök:	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység 6832'08 Ingatlankezelés 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás 7490'08 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Honlap	-
E-mail	nying@nyirinvest.hu
Ügyvezető	Bartók Dávid
FEB elnök	Dankó Zoltán
FEB tag	Szotákné Bréda Katalin
FEB tag	Bencze József
Könyvvizsgáló	PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
A társaság 100%-os tulajdonosa:	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Tulajdonos)

## 2. Vezetői összefoglaló

A 2023. évben tovább folytatódott a 2019-ben megkezdett gazdaságfejlesztés, melynek keretében több, mint 600 hektárral bővül az Ipari Park. A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. és a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. közreműködésével valósul meg a város történetének eddigi legnagyobb fejlesztése, mely munkahelyteremtő, új, világszínvonalú beruházások megvalósítását szolgálja Nyíregyházán.

Társaságunk végezte az elektromos áram és gázhálózat fejlesztésének koordinációját, melyhez a kapcsolódó közbeszerzési eljárások is lefolytatásra kerültek a 2023. évben. Ennek eredményeként elkezdődhetett ezen hálózat fizikai kivitelezése is, mely a gáz esetében 12 000 m<sup>3</sup>/óra; míg áram esetében 184 MVA kapacitás kiépítésé jelenti. Mindkét fejlesztés tervezetten a 2024. évben fejeződik be, ugyanakkor 27 MVA áramkapacitás már 2023. október végére kiépült az Ipari Parkban. Ezen fejlesztések időben történő megvalósítása a már betelepült cégek kiszolgálását hivatottak ellátni és a Magyarország Kormánya által az elmúlt években megítélt közel 192 milliárd Ft támogatásból valósulnak meg.

A 2023. év januárjában került bejelentésre, hogy a német Boysen csoport Nyíregyházán építi fel legújabb gyáregységét egy 16,5 hektár nagyságú területen. A kínai Sunwoda 2023. július 27. napján jelentette be, hogy első európai gyárát városunkban építi fel.

A 2023. évben, a saját tulajdonú ingatlan adásvételének keretében, az ipari park legújabb befektetői a társaság közreműködésével vásárolják meg ingatlanukat különböző ütemezéssel.

A Nyíregyháza Megyei Jogú Várossal 2023. évre kötött szolgáltatási szerződésben leírt projektmenedzsment feladatok is megvalósultak.

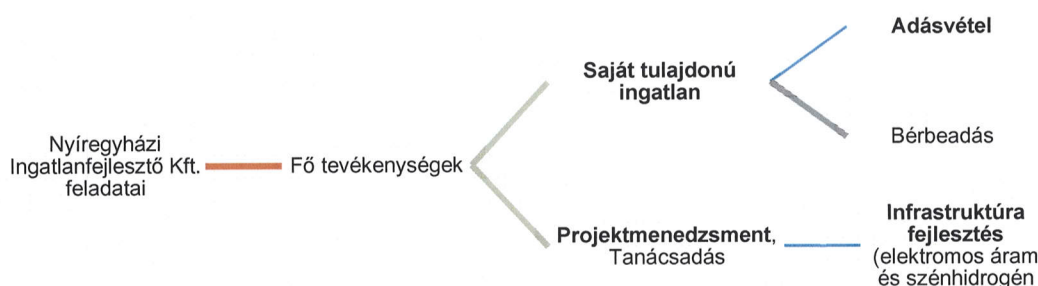
## 3. Tevékenység bemutatása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. fő tevékenysége a 2023. évben a Nyíregyházi Ipari Park (NYIP) fejlesztési munkájában történő részvétel, elsősorban az elektromos áram és gázhálózat fejlesztés vonatkozásában. Továbbá befektetői megkeresések esetén a saját tulajdonú ingatlanok adásvételét jelenti, illetve a Déli Fejlesztési Területen történő szakmai, projektmenedzsment tevékenységeket.

A saját tulajdonú ingatlan adásvételéhez szükséges folyamatok előkészítése, koordinációja és megvalósítása is a Társaság feladatát képezik.

A projektmenedzsment tevékenységen belül a fentebb is említett elektromos hálózat és szénhidrogén hálózat fejlesztések a fő feladatok. A releváns szervezetekkel és szereplőkkel (pl.:

OPUS-Titász, OPUS-Tigáz, Tervező, Mérnök, NyMJV Önkormányzata, jogász stb.) való együttműködés, valamint a szükséges adatok és információk előkészítése.



1. ábra: A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. 2023. évi tevékenységi ábrája

## 4. Humánerőforrás menedzsment

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

2023-ban további humán erőforrás fejlesztésre nem került sor. NyMJV felé a szolgáltatási feladatokat az ügyvezető igazgató látja el.

2023. május 19.-étől Tulajdonosi döntés alapján kettős ügyvezetéssel folytatta tovább a Társaság a tevékenységét.

## 5. Beszámoló módszere

A Társaság elfogadott üzleti terve alapján, a 2023. évi beszámoló adatait a 2023. évi terv adatokhoz viszonyítjuk. A társaság bevételeit és ráfordításait a 2023. 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 Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság bevételi forrása 2023. évben a tulajdonos Önkormányzat szolgáltatási hozzájárulásából származott. Ez a bevétel fedezte a Társaság alap működési feladatainak ellátását. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2023. (II.17.) számú önkormányzati rendeletében foglaltak szerint bruttó 40 729 ezer Ft üzemeltetési hozzájárulás biztosításról rendelkezett. A 2023. évi üzemeltetési hozzájárulás így összesen bruttó 40 729 ezer Ft, azaz nettó 32 070 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.

**Szolgáltatás- Skylark ERD soron** a Társaság azon bevétele szerepel, 103 112 ezer Ft összegben, ami tovább számlázott szolgáltatásokból származik, ilyen volt a befektetői szerződésekben rögzített régészeti próbafeltárások elvégzésének költsége.

A **Saját tulajdonú ingatlan adásvétel - Spirit** projekttel kapcsolatos telekértékesítés összege, ami 779 546 ezer Ft összeggel került elszámolásra.

Így az **értékesítés nettó árbevétele**, a 2023. évben 914 728 ezer Ft, a 32 070 ezer Ft-os bevételi tervvel szemben.

### 6.2 Egyéb bevételek

Egyéb bevétellel nem számoltunk. Ugyanakkor ezen a jogcímen 1 ezer Ft elszámolására került.

### 6.3 Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi bevételt nem terveztünk 2023-as évre. Az év végén 3 910 ezer Ft kamatbevételt és árfolyam nyereséget számoltunk el.

**A Társaság értékesítésből származó bevétele 914 728 ezer Ft-tal, az egyéb bevételek 1 ezer Ft-os értékkel teljesültek 2023. évben. Pénzügyi műveletek bevételei 3 910 ezer Ft, így a könyveinkben**

az összbevételek összege 918 639 ezer Ft, 2864,48 %-on teljesült a tervezett 32 070 ezer Ft-os értékkel szemben.

## 7. Költségek – ráfordítások alakulása

### 7.1 Anyagköltség

**Az összesen 1 323 ezer Ft-os anyagköltség tervezett összegével szemben 1 671 ezer Ft került elszámolásra.**

**Üzemanyag költség** jogcímén 1 273 ezer Ft összeget számoltunk el, ami a társaság használatában lévő személygépkocsi üzemeltetéséhez szükséges. Az adott évben 1 630 ezer Ft üzemanyag beszerzés kapcsolódik a tervezetthez képest megnövekedett üzemanyagárak miatt.

**Irodaszerekre** 50 ezer Ft-ot terveztünk, amivel szemben 30 ezer Ft elszámolására került sor.

**Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök** költségsoron nem terveztünk kiadást viszont egy 11 ezer Ft csekély összegű kiadást számoltunk el ezen a soron.

### 7.2 Az igénybe vett szolgáltatások

**Az összesen 1805 ezer Ft-os igénybe vett szolgáltatások tervezett összegével szemben 1 683 ezer Ft került elszámolásra, amely 6,76%-os megtakarítás.**

Ezen a költség címen a könyvelői szoftver, a telekommunikációs költsége, az cégautóval kapcsolatos karbantartási és üzemeltetési költségek, könnyvizsgálati díj, egyéb igénybe vett szolgáltatások kerültek megtervezésre.

**Bérleti díjakra** 90 ezer Ft összeg lett betervezve, 250 ezer Ft összegben került elszámolásra ezen a költségsoron, ami a Novitax könyvelő program bérleti díja.

**Számviteli és könyvvizsgálói díjakra** a Társaság könyvvizsgálójának díját állítottuk be 300 ezer Ft-os értékben.

**Javítás, karbantartás** a Társaság üzemeltetésében lévő személygépkocsival kapcsolatos javítási költség lett betervezve 270 ezer Ft összegben, év közben több műszaki probléma felmerülése miatt ez a költség 589 ezer Ft összegben lett elszámolva.

**Egyéb igénybe vett szolgáltatás** jogcímén 721 ezer Ft lett betervezve, a költségsor 420 ezer Ft-os összegben 58,25%-on teljesült. Ezen a jogcímen a Társaság üzemeltetésben lévő személygépkocsi üzemeltetési vagyongazdálkodási díja, autópálya matrica díja és parkolás díja lett leszámolva.

A foglalkoztatáshoz kapcsolódó kötelező orvosi vizsgálat díjára tervezett 10 ezer Ft-ból nem került elszámolásra költség.

Ügyvédi munkadíj soron, a Társaság alapító okiratának módosításával vagy egyéb jogi szolgáltatással kapcsolatos kiadást terveztük 100 ezer Ft értékben. Nem jelentkezet költség ezen a jogcímen.

### 7.3 Egyéb szolgáltatások

Ezen a költség címen kerül megtervezésre a 2023. évi banki szolgáltatások tervezett fedezete és a biztosítási, illetve hatósági díjak összege. A tervezett összeg 661 ezer Ft. A tény adatok alapján 903 ezer Ft került felhasználásra.

**Bankköltség és számlavezetési díj** 536 ezer Ft év végéig, ami a 240 ezer Ft tervezett összeghez képest magasabb teljesítés.

A **biztosítási díj** 349 ezer Ft összegben került elszámolásra, ami tartalmazza a vezető tisztségviselő felelősségbiztosítását, a társaság üzemeltetésében lévő személygépkocsi CASCO és KGFB díját.

**Hatósági díjként** elszámolásra került 18 ezer Ft cégbírósági eljárás szolgáltatási díj.

### 7.4 Eladott áruk beszerzési értéke

Eladott áruk beszerzési értéke költségsoron a tovább értékesített telek beszerzési értéke szerepel 687 405 ezer Ft összeggel.

A közvetített szolgáltatások költségsoron kerültek elszámolásra a szakértői szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak összege (régészeti próbafeltárások elvégzésének díja, fordítás díja, ügyvédi munkadíja) valamint az illeték fizetési kötelezettség díja.

### 7.5 Személyi jellegű ráfordítások

**Az összesen 24 289 ezer Ft-os személyi ráfordítások tervezett összegével szemben 25 378 ezer Ft került elszámolásra, amely összeg 104,48 % teljesítést mutat. Ezen ráfordításokban az ügyvezető bére, cafeteria, jutalma és az adminisztrációhoz tartozó megbízási díjak és járulékai, valamint a reprezentációs költségek kerültek betervezésre.**

**Alapberek** esetén 14 400 ezer Ft került betervezésre, év végig 14 922 ezer Ft összeg került elszámolásra.

**Jutalom, prémium** költségsoron az ügyvezető prémium kifizetése került elszámolásra 100 %-os teljesítéssel.

**Megbízási díjak** költségsoron 981 ezer Ft került betervezésre ez a költségsor 134,66 %-on teljesült.

**Reprezentációra** összesen 150 ezer Ft került betervezésre, 200 ezer Ft összeg került elszámolásra.

Kifizetett **bérek járuléka** összesen 2 901 ezer Ft összegben került elszámolásra.

## 7.6 Értékcsökkenési leírás- amortizáció

570 ezer Ft-os értékkel terveztük az **értékcsökkenési leírást**, ami a könyveinkben szereplő befektetett eszközök és a terveink szerint beszerzésre kerülő új eszközök amortizációját hivatott fedezni a 2023-as évre, egy 150 ezer Ft-os **kisértékű tárgyszerű beszerzési értékkel** is számolva. Az értékcsökkenés elszámolt összege szintén megtakarítást mutat.

Az elszámolt **amortizáció** összesen 313 ezer Ft, 54,91 %-os teljesítés mellett.

## 7.7 Egyéb ráfordítások

A tárgyidőszakban felmerült iparűzési, cégautó és egyéb adók összege összesen 2 759 ezer Ft tény értéket mutat.

## 7.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

Nem terveztünk ilyen ráfordítással, de a 2023. évben árfolyamveszteség miatt 12 787 ezer Ft összeget számoltunk el erre az évre.

## 8. Az eredmény várható alakulása

Az elfogadott üzleti tervünkben, adózás előtti eredményként 3 120 ezer forint tervezett nyereséggel számoltunk. Ezzel szemben az év végi adózás előtti eredményünk 45 698 ezer Ft. Az adózott eredmény – 4 113 ezer Ft társasági adó elszámolása után –41 585 ezer Ft.

## 9. Mérlegadatok változása, alakulása

A Társaság befektetett eszközök értéke az előző évhez viszonyítva 247 ezer Ft-tal csökkent. Beruházásra 67 ezer Ft értékben került sor 2023-ban. Beszerzésre került 1 db monitor és dokkoló állomás, amely eszközök az ügyvezető munkavégzéséhez voltak szükségesek.

A követelések 554 231 ezer Ft-os záró állománya a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata felé megfizetett iparűzési adó előleg összegéből és az év végén kibocsátott számlák alapján keletkezett vevői követelésekből származik. A mérlegben 7 866 ezer Ft-ról, 891 388 ezer Ft-ra nőtt a pénzeszközök értéke. A jegyzett tőke nem változott, továbbra is 3 000 ezer Ft. Az eredménytartalék összege 1 815 ezer Ft-os 2022. év nyereség összegével nőtt. 45 698 ezer Ft adózás előtti eredménnyel zárul a Társaság 2023. évi beszámolója. A kimutatott adózott eredmény 41 585 ezer Ft. A kötelezettségek között adók, járulékok, szállítói kötelezettségek vannak nyilvántartva 805 166 ezer Ft-os értékben. Az eszközök források értéke 891 388 ezer Ft a 2022-es 7 866 ezer Ft-tal szemben, 883 522 ezer Ft-os növekedéssel zártuk.

**Kérem Tisztelt Polgármester Urat, 2023. évi gazdasági beszámolónk elfogadására!**

**Nyíregyháza, 2023. március 31.**

**Tisztelettel:**

**ügyvezető**

## **I.sz. melléklet Eredménykimutatás terv-tény**

adatok ezer forintban

	A tétel megnevezése	2023. terv (eFt)	2023.12.31. tény	2023. évi tény/2023. évi terv %
a	B			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	32 070	914 728	2852,29%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00%
III.	Egyéb bevételek	0	1	0,00%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0,00%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	3 789	831 704	21950,49%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	24 289	25 378	104,48%
VI.	Értékcsökkenési leírás	570	313	54,91%
VII.	Egyéb ráfordítások	302	2 759	913,58%
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0,00%
	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>3 120</b>	<b>54 575</b>	<b>1749,20%</b>
A.	<b>(I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)</b>	0	0	0,00%
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei	0	3910	0,00%
	VIII. sorból: értékelési különbözet	0	0	0,00%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	12 787	0,00%
	IX. sorból: értékelési különbözet	0	0	0,00%
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	0	-8 877	0,00%
E.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)</b>	<b>3 120</b>	<b>45 698</b>	<b>1464,68%</b>

## **II. sz. melléklet Bevételi források tervhez viszonyított alakulása**

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2023. évi terv (e Ft)	2023. évi tény (e Ft)	2023. évi tény/2023 évi terv %
<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE</b>	<b>32 070</b>	<b>914 728</b>	<b>2852,29%</b>
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának szolgáltatás vásárlásából származó bevétel	32 070	32 070	100,00%
Szolgáltatás - Skylark ERD	0	103 112	0,00%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétel - Spirit	0	779 546	0,00%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - Skylark	0	0	0,00%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - Sagitta	0	0	0,00%
<b>EGYÉB BEVÉTELEK - kerekítési</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0,00%</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>0</b>	<b>3910</b>	<b>0,00%</b>
Kamatbevételek/ fordulónapi árfolyam nyereség	0	3 910	0,00%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>32 070</b>	<b>918 639</b>	<b>2864,48%</b>

**III. sz. melléklet Költség-ráfordítások tervhez viszonyított  
alakulása**

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2023. évi terv (e Ft)	2023.12.31. tény	2023.12.31. tény/ 2023. évi terv %
<b>Anyagköltség</b>	<b>1 323</b>	<b>1 671</b>	<b>126,30%</b>
Üzemanyag költség	1 273	1 630	128,04%
Irodaszerek	50	30	60,00%
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	0	11	0,00%
Tisztítószerek	0	0	0,00%
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>1 805</b>	<b>1 683</b>	<b>93,24%</b>
Bérleti díj	90	250	277,78%
Hirdetés, reklám költség	0	0	0,00%
Posta, telefon, internet költség	164	124	75,61%
Terület előkészítés/értébecslés	0	0	0,00%
Számviteli, könyvvizsgálói díj	300	300	100,00%
javítás,karbantartás	270	589	218,15%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	721	420	58,25%
Oktatás, továbbképzés	150	0	0,00%
Foglalkozás eü. Szolg.	10	0	0,00%
Ügyvédi munkadíj	100	0	0,00%
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>661</b>	<b>903</b>	<b>75,51%</b>
Bankköltség	240	536	223,33%
Illeték	0	0	0,00%
Biztosítási díj	351	349	99,43%
Hatósági díjak	70	18	25,71%
<b>ELÁBÉ</b>	<b>0</b>	<b>827 447</b>	<b>0,00%</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	0	687 405	0,00%
Közvetített szolgáltatások	0	140 042	0,00%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>24 289</b>	<b>25 378</b>	<b>104,48%</b>
Alapbérek	14 400	14 922	103,63%
Jutalom, prémium	5 760	5 760	100,00%
Megbízási díjak	981	1 321	134,66%
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	177	74	41,81%
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg.díjak	0	0	0,00%
Cafetéria	200	200	100,00%
Reprezentáció	150	200	133,33%
Gépkocsi költségtérítés	0	0	0,00%
Betegszabadság	0	0	0,00%

Bérjárulék	2 621	2 901	110,68%
<b>Értékcsökkenési leírás- amortizáció</b>	<b>570</b>	<b>313</b>	<b>54,91%</b>
Terv szerinti értékcsökkenés	420	246	58,57%
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése	150	67	44,67%
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>302</b>	<b>2 759</b>	<b>913,58%</b>
Adójellegű egyéb ráfordítások	302	2 759	913,58%
Késedelmi pótlék, kamat	0	0	0,00%
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása</b>	<b>0</b>	<b>12 787</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>28 950</b>	<b>872 941</b>	<b>3015,34%</b>

**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:** 2023. december 31.  
**Beszámolási időszak:** 2023. január 01. - 2023. december 31.

Nyíregyháza, 2024. március 31.



A gazdálkodó képviselője

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

## Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2023. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>732</b>	<b>0</b>	<b>485</b>
A.I.	Immateriális javak	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	732	0	485
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
A.IV.	Halasztott adókövetelés	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>3 798</b>	<b>0</b>	<b>890 502</b>
B.I.	Készletek	0	0	22 844
B.II.	Követelések	0	0	554 231
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	3 798	0	313 427
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 336</b>	<b>0</b>	<b>401</b>
	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>7 866</b>	<b>0</b>	<b>891 388</b>
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>4 815</b>	<b>0</b>	<b>46 400</b>
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	1 815
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	1 815	0	41 585
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>2 718</b>	<b>0</b>	<b>805 166</b>
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	2 718	0	805 166
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>39 822</b>
	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>7 866</b>	<b>0</b>	<b>891 388</b>

**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: 2023. december 31.  
Beszámolási időszak: 2023. január 01. - 2023. december 31.

Nyíregyháza, 2024. március 31.

A gazdálkodó képviselője

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

## Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

A mérleg fordulónapja: 2023. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	9 990	0	914 728
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1	0	1
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 154	0	831 704
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6 389	0	25 378
VI.	Értécsökkenési leírás	186	0	313
VII.	Egyéb ráfordítások	267	0	2 759
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+-II+III-IV-V-VI-VII. sor)</b>	<b>1 995</b>	<b>0</b>	<b>54 575</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	3 910
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	12 787
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 877</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)</b>	<b>1 995</b>	<b>0</b>	<b>45 698</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	180	0	4 113
X/1.	Halasztott adókülönbözet (+-)	0	0	0
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X+X/1)</b>	<b>1 815</b>	<b>0</b>	<b>41 585</b>

## **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**

**2023.**

**Fordulónap:** 2023. december 31.  
**Beszámolási időszak:** 2023. január 01. - 2023. december 31.

Nyíregyháza, 2024. március 31.



A gazdálkodó képviselője

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

## 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 és a beszámoló pénzneme

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

### 2.2. 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.

### 2.3. Beszámoló választott formája és típusa

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: 'Összköltség eljárás'.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget 'A' változatban állította össze.

### 2.4. Mérlegkészítés választott időpontja

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

### 2.5. 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.

### 2.6. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

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

## 2.7. 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. 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 törvényi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven 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 Eft-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 az előző üzleti évhez képest nem történtek.

## **2.10. 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.

## **2.11. Visszairások alkalmazása**

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

## **2.12. Értékhelyesbítések alkalmazása**

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

## **2.13. 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.

## **2.14. Alapítás-átszervezés költségei**

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

## **2.15. 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.

## **2.16. 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.

## **2.17. Saját termelésű készletek értékelése**

A saját termelésű készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az egyedi tényleges előállítási értéken (közvetlen önköltségen) jelennek meg.

## **2.18. 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 természetes mutatók szolgálnak alapul.

## **2.19. 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. 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.

## 2.22. 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.

## 2.23. Önköltségszámítás szabályai

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

## 3. Elemzések

### 3.1. Adatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás	
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>732</b>	<b>485</b>	<b>-247</b>	↘
A.I.	Immateriális javak	0	0	0	→
A.II.	Tárgyi eszközök	732	485	-247	↘
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	→
A.IV.	Halasztott adókövetelés	0	0	0	→
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>3 798</b>	<b>890 502</b>	<b>886 704</b>	↗
B.I.	Készletek	0	22 844	22 844	↑
B.II.	Követelések	0	554 231	554 231	↑
B.III.	Értékpapírok	0	0	0	→
B.IV.	Pénzeszközök	3 798	313 427	309 629	↗
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 336</b>	<b>401</b>	<b>-2 935</b>	↘
	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>7 866</b>	<b>891 388</b>	<b>883 522</b>	↗
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>4 815</b>	<b>46 400</b>	<b>41 585</b>	↗
D.I.	Jegyzett tőke	3 000	3 000	0	→
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	→

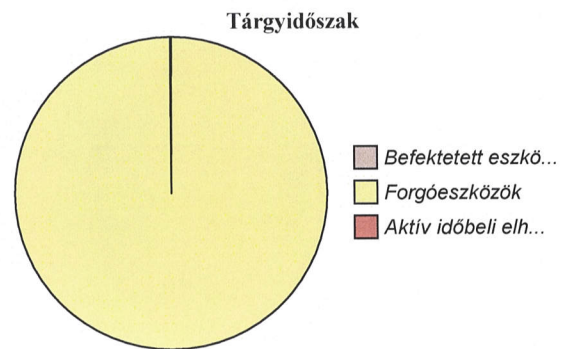
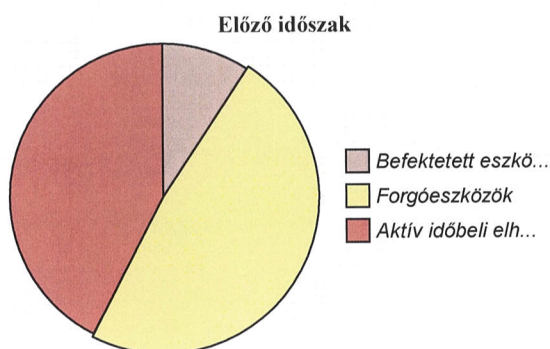
	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás	
D.III.	Tőketartalék	0	0	0	→
D.IV.	Eredménytartalék	0	1 815	1 815	↑
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0	→
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	→
D.VII.	Adózott eredmény	1 815	41 585	39 770	↗
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>→</b>
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>2 718</b>	<b>805 166</b>	<b>802 448</b>	<b>↗</b>
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	→
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	→
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	2 718	805 166	802 448	↗
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>333</b>	<b>39 822</b>	<b>39 489</b>	<b>↗</b>
	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>7 866</b>	<b>891 388</b>	<b>883 522</b>	<b>↗</b>



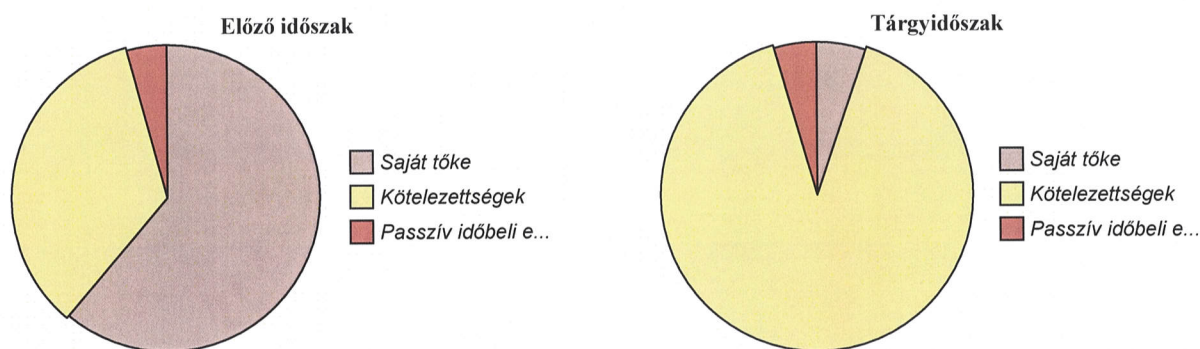
	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	9 990	9 14 728	9 056.44	↗
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00	→
III.	Egyéb bevételek	1	1	0.00	→
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 154	831 704	71 971.40	↗
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6 389	25 378	297.21	↗
VI.	Értékesökkenési leírás	186	313	68.28	↗
VII.	Egyéb ráfordítások	267	2 759	933.33	↗
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>1 995</b>	<b>54 575</b>	<b>2 635.59</b>	<b>↗</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	3 910	100.00	↑
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	12 787	100.00	↑
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>0</b>	<b>-8 877</b>	<b>-100.00</b>	<b>↓</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>1 995</b>	<b>45 698</b>	<b>2 190.63</b>	<b>↗</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	180	4 113	2 185.00	↗
X/1.	Halasztott adókülönbözet	0	0	0.00	→
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>1 815</b>	<b>41 585</b>	<b>2 191.18</b>	<b>↗</b>

### 3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>9.31</b>	<b>0.06</b>
Immateriális javak	0.00	0.00
Tárgyi eszközök	9.31	0.06
Befektetett pénzügyi eszközök	0.00	0.00
Halasztott adókövetelés	0.00	0.00
<b>Forgóeszközök</b>	<b>48.28</b>	<b>99.90</b>
Készletek	0.00	2.56
Követelések	0.00	62.18
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	48.28	35.16
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>42.41</b>	<b>0.04</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



Források (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
<b>Saját tőke</b>	<b>61.22</b>	<b>5.20</b>
Jegyzett tőke	38.15	0.33
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0.00	0.00
Tőketartalék	0.00	0.00
Eredménytartalék	0.00	0.20
Lekötött tartalék	0.00	0.00
Értékelési tartalék	0.00	0.00
Adózott eredmény	23.07	4.67
<b>Céltartalékok</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>34.55</b>	<b>90.33</b>
Hátrasorolt kötelezettségek	0.00	0.00
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00
Rövid lejáratú kötelezettségek	34.55	90.33
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>4.23</b>	<b>4.47</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



### 3.3. Vagyoni helyzet

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 657.8 %-ban, a tárgyévben 9 567 %-ban fedezte.

A készletek finanszírozására a tárgyévben 203.1 %-ban a saját tőke nyújtott fedezetet.

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) a tárgyévben 9.1 nap volt.

A saját tőke az előző évhez képest 41 585 E Ft értékkel, 863.7 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 61.2 %, a tárgyévben 5.2 %. A gazdálkodó tőkeerőssége csökkent.

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 56.4 %-át, a tárgyévben 1 735.3 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest a külső források felé tolódott el.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségei az előző évhez képest 802 448 E Ft értékkel, 29 523.5 %-kal növekedtek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya nem változott.

### 3.4. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 309 629 E Ft értékkel, 8 152.4 %-kal növekedett.

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 1.4, a tárgyévben 1.08

volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása biztosított.

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 48.3 %, a tárgyévben 97.3 % volt.

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 1.4 , a tárgyévben 1.11 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 68.8 %-a teljesíthető.

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

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 321 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

### **3.5. Jövedelmezőség**

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 9 991 EFt, a tárgyévben 918 639 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 908 648 EFt értékkel, 9 094.7 %-kal növekedett.

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 9 990 EFt, a tárgyévben 914 728 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 904 738 EFt értékkel, 9 056.4 %-kal növekedett.

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 23.1 %-át, a tárgyévben a 4.7 %-át teszi ki.

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 60.5 %, a tárgyévben 1 386.2 % volt.

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 37.7 %, a tárgyévben 89.6 % volt.

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 182 Ft, a tárgyévben 45 Ft volt.

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 182 Ft, a tárgyévben 45 Ft adózott eredmény jutott.

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 2 480 Ft, a tárgyévben 85 742 Ft adózott eredmény jutott.

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 284 Ft, a tárgyévben 1 639 Ft volt.

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 27 EFt, a tárgyévben 2 506 EFt volt.

Az adózott eredmény az előző évben 1 815 EFt, a tárgyévben 41 585 EFt volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 39 770 EFt értékkel növekedett.

## **4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

### **4.1. Előző évek módosítása**

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan 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 a mérleg középső oszlopának adatai mutatják be. A hiba hatása évenként az alábbi:0

### **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 tárgyidőszaki adatai között Immateriális jószág 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	485

##### 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 mérlegben szereplő készletek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Egyes tételek jelentős elemei (1000HUF)	Összeg
1. Anyagok	
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	
4. Késztermékek	
5. Áruk	
6. Készletekre adott előlegek	
7. Közvetített szolgáltatások	22 844

##### Követelések jelentős tételei

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

Követelések jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 429
6. Egyéb követelések	550 802

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

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Kapcsolt vállalkozás típus (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben fennálló követelés	3 429
Leányvállalattal (leányvállalatokkal) szemben fennálló követelés	0

### 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	43
2. Bankbetétek	313 384

## 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	214
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	187

## 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 tárgyidőszaki adatai között Értékelési tartalék nem szerepel.

### Értékhelyesbítések alakulása

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

### Értékhelyesbítéssel érintett eszközök

A tárgyidőszakban az egyedi eszközök között értékhelyesbítéssel 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.

#### Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Hátrasorolt kötelezettség 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
3. Vevőktől kapott előlegek	774 620
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 309
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	28 237

#### 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	39 822

## 5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 5.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan 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.

A hiba hatása évenként az alábbi: 0 Ft.

### 5.2. Összehasonlíthatóság

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

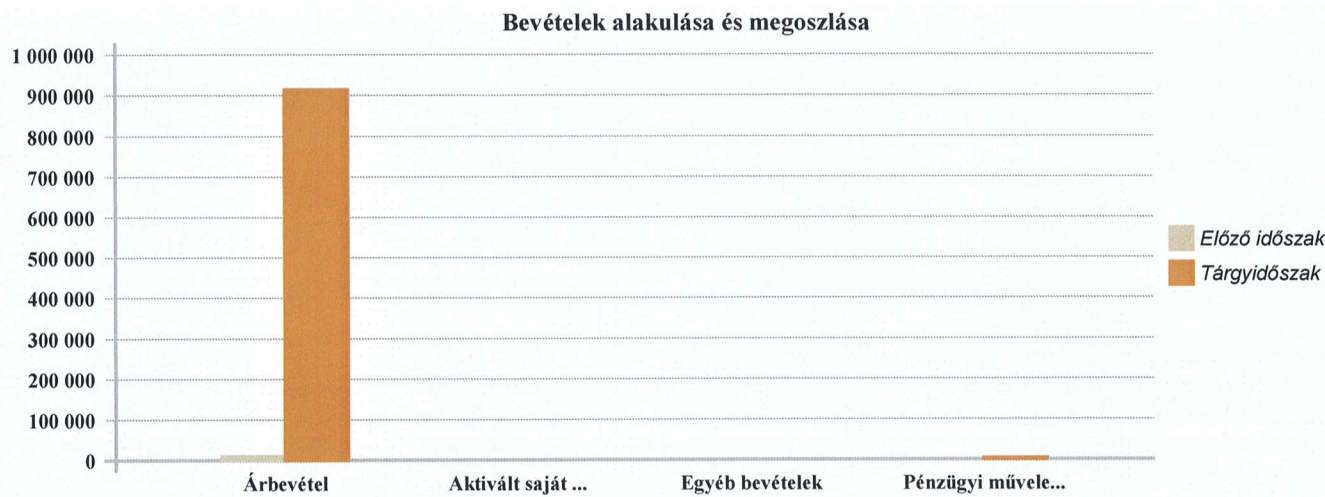
A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

### 5.3. Bevételek

#### Bevételek alakulása

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

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	9 990	100.0	914 728	99.6
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	1	0.0	1	0.0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0.0	3 910	0.4
<b>Bevételek összesen</b>	<b>9 991</b>	<b>100.0</b>	<b>918 639</b>	<b>100.0</b>



### Árbevétel jelentős tételei

Az értékesítés nettó árbevételében a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Értékesítés nettó árbevétele jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	914 728

### 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

A pénzügyi műveletek bevételeiben a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	3 360
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	550

### 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
Skylark projekt	103 112
Spirit projekt	779 546

## 5.4. Ráfordítások

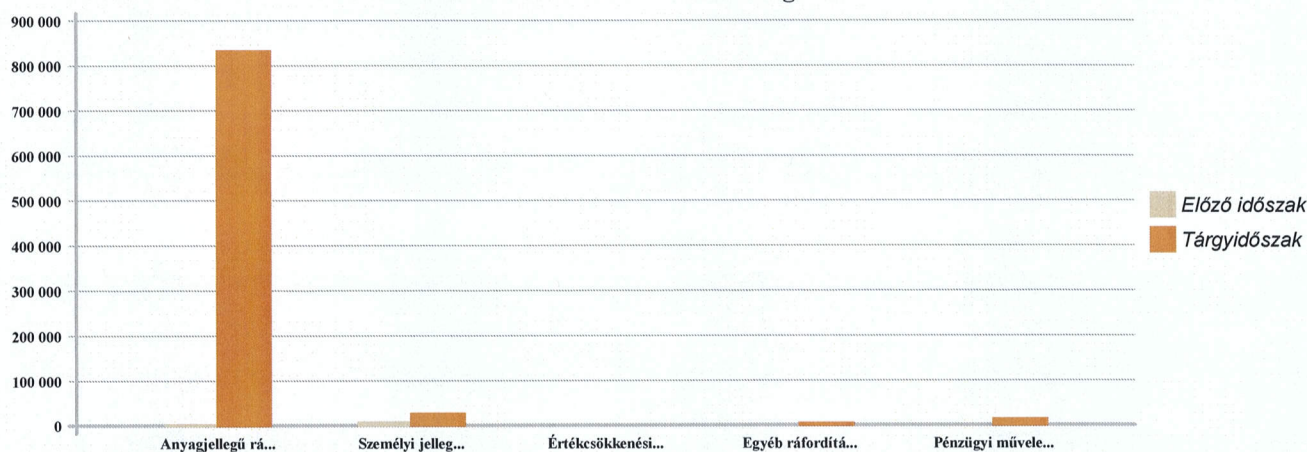
### Ráfordítások alakulása

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	1 154	14.5	831 704	95.3
Személyi jellegű ráfordítások	6 389	79.9	25 378	2.9
Értékcsökkenési leírás	186	2.3	313	0.0
Egyéb ráfordítások	267	3.3	2 759	0.3
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0.0	12 787	1.5
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>7 996</b>	<b>100.0</b>	<b>872 941</b>	<b>100.0</b>

**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 táblázatban kerül bemutatásra:

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
05. Anyagköltség	1 671
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 683
07. Egyéb szolgáltatások értéke	903
08. Eladott áruk beszerzési értéke	687 405
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	140 042

### Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
10. Bérköltség	20 682
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 795
12. Bérjárulékok	2 901

### Egyéb ráfordítások jelentős tételei

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

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
Adók, illetékek, hozzájárulások	2 707

### Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

A pénzügyi műveletek ráfordításaiban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	10 848
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 939

### Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

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

Költség és ráfordítás jellege (1000HUF)	Összeg
Anyagjellegű ráfordítások	827 447
Egyéb ráfordítások	2 759

## 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+ÁFA.

#### 6.4. Létszámadatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszámát mutatja be az alábbi táblázat:

**Átlagos állományi létszám megoszlása**

Állománycsoport (fő)	Átlagos létszám
Szellemi	1
Fizikai	0
<b>Összesen:</b>	<b>1</b>

#### 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. Rendkívüli környezeti hatások

Az extrém környezeti hatások (világjárványok, háborúk, veszélyhelyzeti intézkedések, infláció...) a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. gazdálkodására is hatást gyakoroltak, de azok a gazdálkodás folytatásával kapcsolatban lényeges ismert bizonytalanságot nem jelentettek. Az ezekkel kapcsolatos kockázatok, az azokra adott válaszok a beszámolóban megfelelően bemutatásra kerültek.

## **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**

**2023.**

**Fordulónap:** 2023. december 31.  
**Beszámolási időszak:** 2023. január 01. - 2023. december 31.

Nyíregyháza, 2024. március 31.

A gazdálkodó képviselője

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

[EsBo program]

## 1. Bevezető

### 1.1. Összehasonlíthatóság

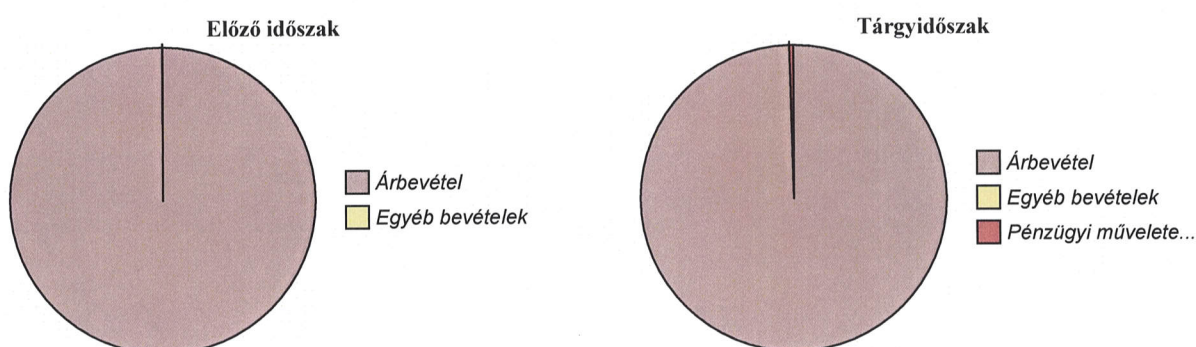
Az alábbiakban a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. jövedelmezőségi-, pénzügyi-, és vagyoni helyzete, annak alakulása kerül bemutatásra az egyszerűsített éves beszámoló adataiból képzett mutatószámok (megoszlások, arányok, különbségek,...) segítségével. Az előző időszak és a tárgyidőszak azonos hossza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

## 2. Jövedelmezőség

### 2.1. Bevételek összesen

Az alábbi táblázat a bevételek alakulását és megoszlását mutatja be kategóriánként.

Bevétel kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	9 990	100.0	914 728	99.6
Egyéb bevételek	1	0.0	1	0.0
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0.0	3 910	0.4
<b>Bevételek összesen</b>	<b>9 991</b>	<b>100.0</b>	<b>918 639</b>	<b>100.0</b>





## 2.2. Árbevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 904 738 EFt összeggel, 91.6-szorosára nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel nőtt: az előző időszakban 27.4 EFt volt, a tárgyidőszakban 2 506.1 EFt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

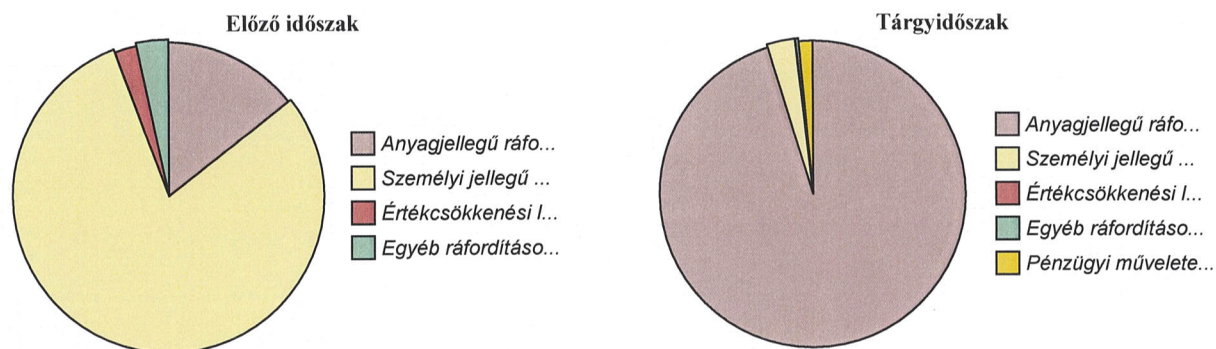
Az összes bevételen belül az árbevétel aránya az előző időszaki 100 %-ról a tárgyidőszakban 99.6 %-ra csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

## 2.3. Ráfordítások összesen

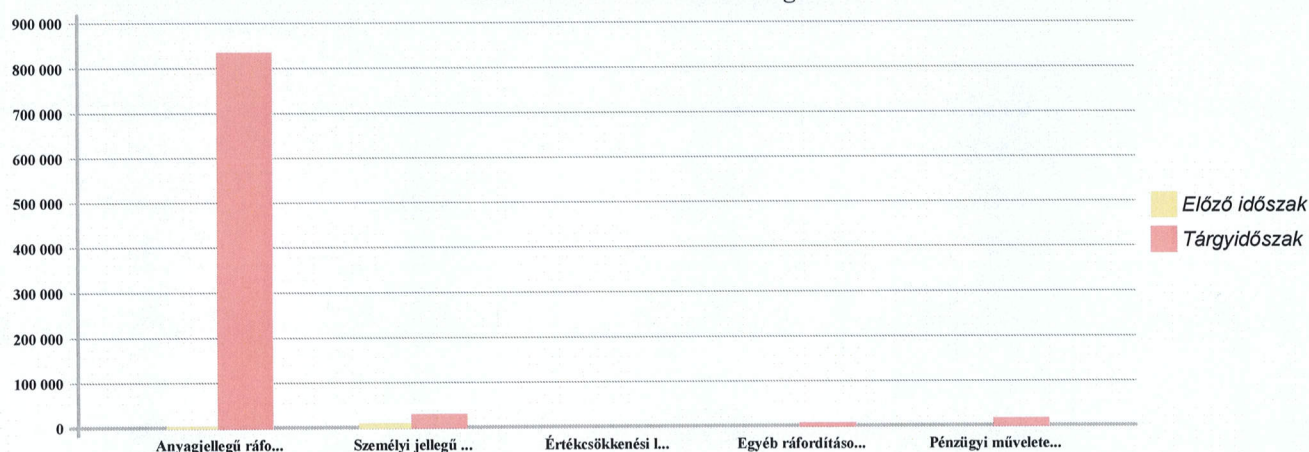
Az alábbi táblázat a ráfordítások alakulását és megoszlását mutatja be kategóriánként.

**Ráfordítások alakulása és megoszlása**

Ráfordítás kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 154	14.5	831 704	95.3
Személyi jellegű ráfordítások	6 389	79.9	25 378	2.9
Értécsökkenési leírás	186	2.3	313	0.0
Egyéb ráfordítások	267	3.3	2 759	0.3
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0.0	12 787	1.5
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>7 996</b>	<b>100.0</b>	<b>872 941</b>	<b>100.0</b>



Ráfordítások alakulása és megoszlása



## 2.4. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 830 550 EFt értékkel, 720.7-szeresére nőtt.

Az összes ráfordításon belül az anyagjellegű ráfordítások aránya (anyaghányad) az előző időszaki 14.4 %-ról a tárgyidőszakban 95.3 %-ra nőtt.

A bevételekhez viszonyítva az anyagjellegű ráfordítások növekvő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 116 Ft, míg a tárgyidőszakban 905 Ft anyagjellegű ráfordítás jutott.

A költségek az anyagjellegű ráfordítások felé tolódtak el. Ezer Ft anyagjellegű ráfordításra jutó személyi jellegű ráfordítás az előző időszakban 5 536 Ft, míg a tárgyidőszakban 31 Ft volt.

## 2.5. Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 18 989 EFt értékkel, 297.2 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül a személyi jellegű ráfordítások aránya (élőmunka-hányad) az előző időszaki 79.9 %-ról a tárgyidőszakban 2.9 %-ra csökkent.

A bevételekhez viszonyítva a személyi jellegű ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 639 Ft, míg a tárgyidőszakban 28 Ft személyi jellegű ráfordítás jutott.

Az egy napra jutó élőmunka-költség nőtt: a beszámolási időszak egy naptári napjára jutó személyi jellegű ráfordítás az előző időszakban 17.5 EFt volt, a tárgyidőszakban pedig már 69.5 EFt.

A havi átlagos személyi jellegű ráfordítás nőtt: az előző időszakban 525.1 EFt volt (havi átlagos 821.2 EFt bevétel mellett), a tárgyidőszakban pedig 2 085.9 EFt (havi átlagos 75 504.6 EFt bevétel mellett).

A foglalkoztatottak átlagos statisztikai állományi létszáma nem változott: a létszám mindkét időszakban 1 fő volt.

## 2.6. Értécsökkenési leírás

Az összes ráfordításon belül az értécsökkenési leírás aránya az előző időszakban 2.3 % volt, a tárgyidőszakban értécsökkenési leírás elszámolására nem került sor.

Ezer Ft bevételre az előző időszakban 19 Ft értécsökkenési leírás jutott, míg a tárgyidőszakban értécsökkenési leírás nem került elszámolásra.

## 2.7. Egyéb ráfordítások

A bevételekhez viszonyítva az egyéb ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 27 Ft, míg a tárgyidőszakban 3 Ft egyéb ráfordítás jutott.

## 2.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordításainak összege az előző időszakhoz képest 12 787 EFt értékkel nőtt.

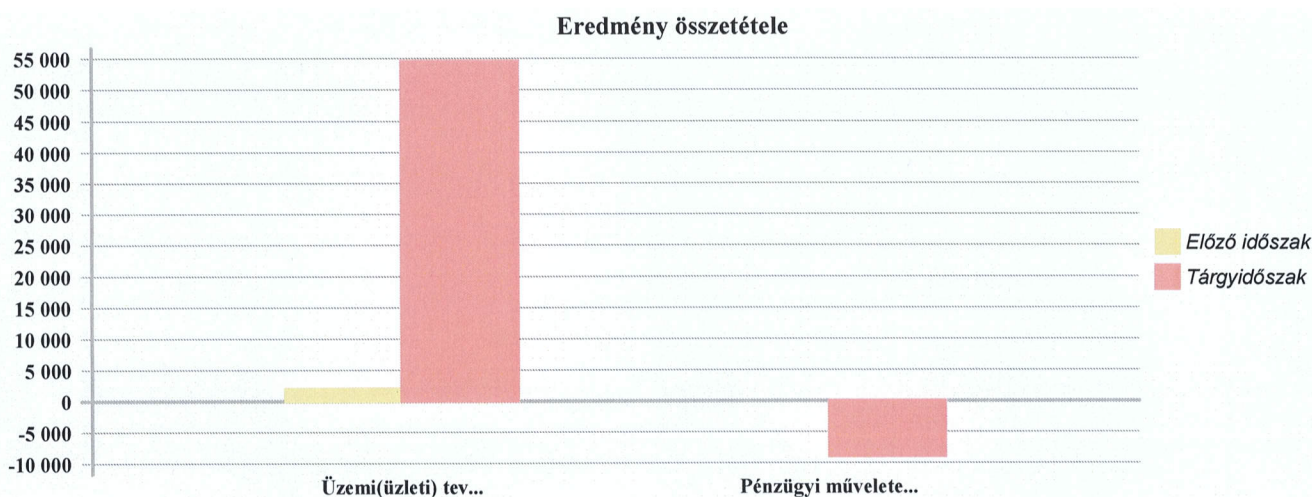
A ráfordításokon belül pénzügyi műveletek ráfordítása az előző időszakban nem merült fel, a tárgyidőszakban 1.5 % volt.

Ezer Ft bevételre a tárgyidőszakban 14 Ft pénzügyi műveletek ráfordítása jutott, míg az előző időszakban pénzügyi műveletek ráfordítása nem merült fel.

## 2.9. Eredmény

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

<b>Eredmény összetétele</b>		
Kategória (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Üzemi(üzleti) tevékenység eredménye	1 995	54 575
Pénzügyi műveletek eredménye	0	-8 877
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>1 995</b>	<b>45 698</b>



Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az előző időszakhoz képest 52 580 E Ft értékkel, 27.4-szeresére nőtt.

A pénzügyi műveletek eredménye az előző időszakhoz képest 8 877 E Ft értékkel csökkent.

### **Az adózás előtti eredmény alakulása**

Az adózás előtti eredmény az előző időszakhoz képest 43 703 E Ft értékkel, 22.9-szeresére 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) nem változott: mindkét időszakban 9 % volt.

### **Átlagos adóterhelés (bevételekre)**

A bevételekhez viszonyítva a fizetendő adó csökkenő arányt mutat. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 18 Ft, míg a tárgyidőszakban 4 Ft fizetendő adó jutott.

### **Az adózott eredmény alakulása**

Az adózott eredmény az előző időszakhoz képest 39 770 E Ft értékkel, 22.9-szeresére nőtt.

## **2.10. Hatékonysági mutatók**

### **Jegyzett tőke hozama**

Ezer Ft jegyzett tőkére az előző időszakban 605 Ft, míg a tárgyidőszakban 13 862 Ft adózott eredmény jutott. A mutató alakulása önmagában kedvező.

### **Eszközállomány hatékonysága**

A mérlegfőösszeg és az adózott eredmény aránya (a teljes eszközállomány hatékonysága, avagy az összes forrás hozama) az előző időszaki 23.1 %-ról a tárgyidőszakban 4.7 %-ra csökkent.

### **Befektetett eszközök hatékonysága**

A befektetett eszközök egységnyi nettó értékére jutó adózott eredmény az előző időszaki 2 EFt összegről a tárgyidőszakban 86 EFt összegre nőtt.

### Az élőmunka hatékonysága

Az élőmunka hatékonysága nőtt. Ezer Ft személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző időszakban 284 Ft, a tárgyidőszakban 1 639 Ft volt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

### Egy főre jutó árbevétel alakulása

Az egy főre jutó árbevétel összege az előző időszaki 9 990 EFt összeghez képest 904 738 EFt értékkel, 91.6-szorosára nőtt. A tárgyidőszaki egy főre jutó árbevétel összege 914 728 EFt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

### Egy főre jutó eredmény alakulása

Az egy fő foglalkoztatotti létszámra jutó adózott eredmény az előző időszakban 1 815 EFt, a tárgyidőszakban 41 585 EFt volt. Az egy főre jutó eredmény így 39 770 EFt összeggel, 22.9-szeresére nőtt.

### Üzemi tevékenység hatékonysága

Ezer Ft üzemi bevétel (árbevétel és egyéb bevétel) megfelelő eredménytartalma (üzemi tevékenység eredménye) az előző időszakban 200 Ft, a tárgyidőszakban 60 Ft volt. A csökkenés mértéke 140 Ft.

### Összes bevétel eredménytartalma

Az összes bevétel minden 1000 Ft egységére az előző időszakban 182 Ft, a tárgyidőszakban 45 Ft adózott eredmény jutott. A csökkenés mértéke 137 Ft.

### Bevételek felhasználása

Az alábbi táblázat ezer Ft bevétel felhasználását és annak alakulását mutatja be.

<b>Bevételek felhasználásának aránya</b>		
	Előző időszak	Tárgyidőszak
<b>Bevétel</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
Anyagjellegű ráfordítások	116	905
Személyi jellegű ráfordítások	639	28
Értékcsökkenési leírás	19	0
Egyéb ráfordítások	27	3
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	14
Adófizetési kötelezettség	18	4
<b>Adózott eredmény</b>	<b>182</b>	<b>45</b>

## 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 eszközcsoportok finanszírozási igényének változásában jelenik meg (2. tábla).

**Finanszírozás forrásainak változása**

1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Saját források bővülése	-	41 585
ebből: tárgyévi adózott eredmény	41 585	-
Külső források bővülése	-	841 937
ebből: rövid lejáratú kötelezettségek növekedése	802 448	-
hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségek növekedése	0	-
céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások növekedése	39 489	-
<b>Összes forrásbővülés</b>		<b>883 522</b>

**Finanszírozási igények változása**

1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Követelések és aktív időbeli elhatárolások	-	551 296
Készletek	-	22 844
Befektetett eszközök	-	-247
ebből: immateriális javak és tárgyi eszközök	-247	-
befektetett pénzügyi eszközök	0	-
<b>Összes finanszírozási igény bővülés</b>		<b>573 893</b>

**3.2. Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása**

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. likvid eszközeinek (pénztár, csekkek, bankbetétek, forgatási célú értékpapírok) állománya a tárgyidőszak folyamán 309 629 Eft összeggel, 82.5-szörösére nőtt. A rendelkezésre álló források változása meghaladta a finanszírozási igény változását. A mutató alakulása önmagában kedvező.

**Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása**

1000HUF	Tárgyidőszak
Nyitó érték	3 798
+ Forrásbővülés	883 522
- Finanszírozási igény bővülése	573 893
<b>Záró érték</b>	<b>313 427</b>

**3.3. Pénzeszközök és értékpapírok aránya az összes eszközben**

A likvid eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 48.3 %-ról a tárgyidőszakban 35.2 %-ra csökkent.

**3.4. Finanszírozási igény**

A működési javak finanszírozási igénye (forrásigény a befektetett eszközök, a készletek és a követelések finanszírozására) nőtt: az előző időszakban 732 Eft, a tárgyidőszakban 577 560 Eft volt.

**3.5. Külső források aránya**

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. tőkehelyzete gyengült, a finanszírozás a külső források felé tolódott el. A külső források (kötelezettségek, céltartalékok, passzív időbeli elhatárolások) aránya az összes forráson belül az előző időszaki 38.8 %-ról a tárgyidőszakban 94.8 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

### 3.6. Kötelezettségek fedezettsége

A fordulónapon a követelések állománya 68.8 %-ban fedezete a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségeit.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 321.3 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

### 3.7. Likviditási mutatók

#### Rövid távú likviditás

A rövid távú likviditásra jellemző, hogy a likvid eszközök (pénzeszközök, értékpapírok, követelések) az előző időszakban 139.7 %-ban, a tárgyidőszakban pedig 107.8 %-ban fedezték a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke az előző évben 1.4, a tárgyévben 1.1 volt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

#### Hosszú távú likviditás

Az összes kötelezettséget az előző időszakban 139.7 %-ban, a tárgyidőszakban pedig 110.6 %-ban fedezte a forgóeszközök értéke, tehát a hosszú távú likviditási ráta értéke az előző időszakban 1.4, a tárgyidőszakban 1.1 volt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

#### Mindent pénzzé téve

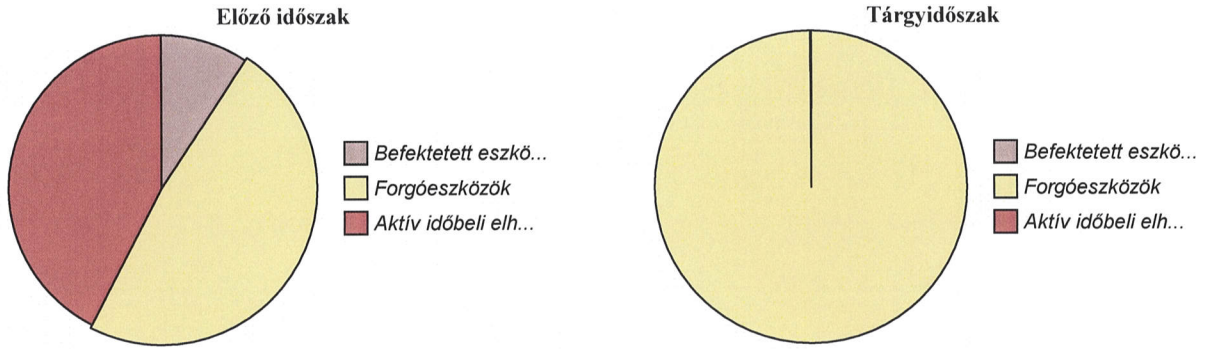
Amennyiben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. összes eszköze a könyv szerinti értéken értékesítésre kerülne, majd az összes kötelezettséget és külső forrást kiegyenlítené, úgy a jegyzett tőke 3 000 Eft összegén felül 43 400 Eft pénzeszköz maradna.

## 4. Vagyoni helyzet

### 4.1. Eszközök összetétele

A mérlegfőösszeg az előző időszakban 7 866 Eft, a tárgyidőszakban 891 388 Eft volt. Az alábbi táblázat az eszközök összetételét, és annak alakulását mutatja be.

Eszközcsoport	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Befektetett eszközök	732	9.3	485	0.1
Forgóeszközök	3 798	48.3	890 502	99.9
Aktív időbeli elhatárolások	3 336	42.4	401	0.0
<b>Eszközök összesen</b>	<b>7 866</b>	<b>100.0</b>	<b>891 388</b>	<b>100.0</b>



**Eszközök összetétele**

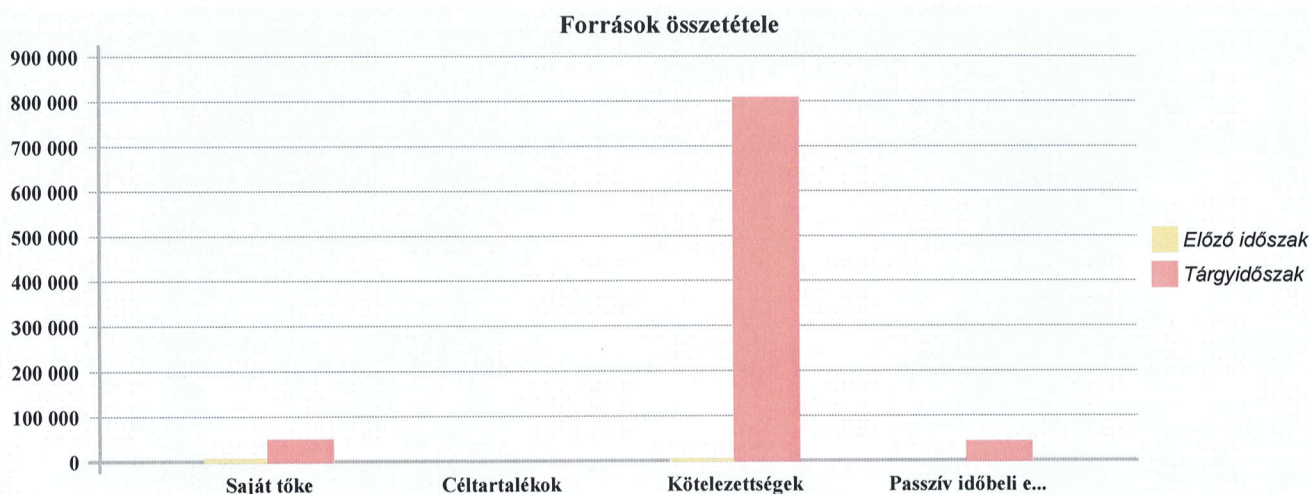


**4.2. Források összetétele**

Az alábbi táblázat a források összetételét, és annak alakulását mutatja be.

**Források összetétele**

Forrás	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Saját tőke	4 815	61.2	46 400	5.2
Céltartalékok	0	0.0	0	0.0
Kötelezettségek	2 718	34.6	805 166	90.3
Passzív időbeli elhatárolások	333	4.2	39 822	4.5
<b>Források összesen</b>	<b>7 866</b>	<b>100.0</b>	<b>891 388</b>	<b>100.0</b>



### 4.3. Készletek

A készletek aránya a teljes eszközállományon belül a tárgyidőszakban 2.6 % volt, az előző időszak fordulónapján készlet a mérlegben nem szerepelt.

### 4.4. Követelések és aktív időbeli elhatárolások

A követelések - ideértve jellegénél fogva az aktív időbeli elhatárolásokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 42.4 %-ról a tárgyidőszakban 62.2 %-ra nőtt.

### 4.5. Pénzeszközök és értékpapírok

A pénzeszközök - ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 48.3 %-ról a tárgyidőszakban 35.2 %-ra csökkent.

A likvid eszközök (pénzeszközök és forgatási célú értékpapírok) fordulónapi értéke 270 027 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.

### 4.6. Saját forrás: saját tőke

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. tőkeerőssége csökkent, a finanszírozás a külső források felé tolódott el. A saját tőke aránya az összes forrásban belül az előző időszaki 61.2 %-ról a tárgyidőszakban 5.2 %-ra csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Az alábbi táblázat a saját tőke összetételét, és annak alakulását mutatja be.

<b>A saját tőke 'szabadsága'</b>				
Tőkeelem	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Befizetett jegyzett tőke és tőketartalék	3 000	62.3	3 000	6.5
Lekötött tartalék	0	0.0	0	0.0
Értékelési tartalék	0	0.0	0	0.0
Szabad saját tőke	1 815	37.7	43 400	93.5
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>4 815</b>	<b>100.0</b>	<b>46 400</b>	<b>100.0</b>

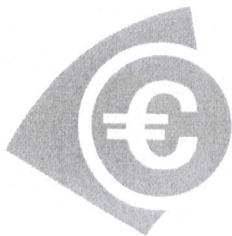
A befektetett eszközök és a készletek együttes értékét az előző időszakban 657.8 %-ban, a tárgyidőszakban pedig 198.9 %-ban fedezte a saját tőke. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

#### **4.7. 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 az előző időszaki 38.8 %-ról a tárgyidőszakban 94.8 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

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

## **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

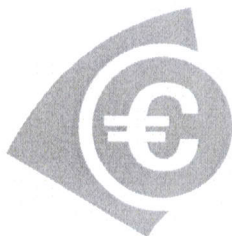
Elvégeztük a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. („a Társaság”) 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **891 388 E Ft, az adózott eredmény 41 585 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 2023. 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 megfelelünk 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 kontrollérről, 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**

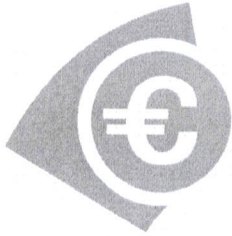
Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának 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 közzétételek 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 tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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, 2024. március 31.

PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.  
4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.  
Adószám: 11434399-2-15

.....  
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 részleteire bontva, se szöveggörnyezet kiemelésével nem használható fel külön igények kielégítésére és egyéb információk megadására. A címben foglalt beszámólótól nem választható külön.