



# Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.



2023. évi beszámoló

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 a szolgáltatási és üzemeltetési szerződés szerint .....	6
4.	Humán erőforrás-menedzsment .....	8
5.	Beszámoló módszere .....	8
6.	Bevételi források alakulása .....	9
6.1	Bevételek alakulása .....	9
6.2	Egyéb bevételek.....	9
6.3	Pénzügyi műveletek bevételei .....	10
7.	Költségek – ráfordítások alakulása .....	10
7.1	Anyagköltség.....	10
7.2	Az igénybe vett szolgáltatások.....	11
7.3	Egyéb szolgáltatások.....	12
7.4	Személyi jellegű ráfordítások.....	13
7.5	Értékcsökkenési leírás.....	13
7.6	Eladott áruk beszerzési értéke .....	13
7.7	Egyéb ráfordítások.....	13
7.8	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	14
8.	Az eredmény várható alakulása.....	14
9.	Mérleg adatok változása, alakulása.....	14
I.sz. melléklet	Eredménykimutatás terv-tény.....	16
II. sz. melléklet	Bevételi források tervhez viszonyított alakulása .....	18
III. sz. melléklet	Költség-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása .....	20
IV sz. melléklet:	Egyszerűsített éves beszámoló mérlege .....	23
V. sz. melléklet:	Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása .....	26
VI. sz. melléklet:	Kiegészítő melléklet.....	29
VII. sz. melléklet:	Elemzés, értékelés.....	48
VIII. sz. melléklet:	Könyvvizsgálói jelentés.....	61

## 1. Általános céginformációk

<b>Elnevezés</b>	<b>Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
<b>Rövidített elnevezés</b>	Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.
<b>Angol nyelvű elnevezés</b>	Nyíregyháza Urban Development and Industrial Park Nonprofit Ltd.
<b>Székhely</b>	4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
<b>Adószám</b>	11493518-2-15
<b>Cégjegyzékszám</b>	15-09-064082
<b>Alapítás dátuma</b>	1996. 11. 20.
<b>Törzstőke</b>	11 000 000 Ft
<b>A cég főtevékenysége</b>	7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
<b>A cég tevékenysége</b>	4110 '08 Épületépítési projekt szervezése 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 3511 '08 Villamosenergia-termelés 3513 '08 Villamosenergia-elosztás 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése 4211 '08 Út, autópálya építése 4221 '08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése 4222 '08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése 4291 '08 Vízi létesítmény építése 4299 '08 Egyéb máshova nem sorolt építés 4311 '08 Bontás 4312 '08 Építési terület előkészítése 4399 '08 Egyéb speciális szaképítés máshova nem sorolt 4313 '08 Talajmintavétel, próbafúrás 5811 '08 Könyvkiadás 5819 '08 Egyéb kiadási tevékenység 6201 '08 Számítógépes programozás 6209 '08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás 6311 '08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás 6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység 6832 '08 Ingatlankezelés 7021 '08 PR, kommunikáció 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység 7312 '08 Médiareklám 7320 '08 Piac-, közvélemény-kutatás 7490 '08 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység 7810 '08 Munkaközvetítés 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
<b>Honlap</b>	<a href="http://www.nyirinvest.hu">www.nyirinvest.hu</a>
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:nyip@nyirinvest.hu">nyip@nyirinvest.hu</a>
<b>Ügyvezető</b>	Bartók Dávid

FEB elnök	Dankó Zoltán
FEB tag	Szotákné Bréda Katalin
FEB tag	Bencze József
Könyvvizsgáló	PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

## 2. Vezetői összefoglaló

A város gazdaságfejlesztési programjának megvalósítása tovább folytatódott, jelentős eredményekkel. A Külgazdasági és Külügyminisztériumban 2023. január 30. napján került bejelentésre, hogy a BMW beszállító német Boysen csoport Nyíregyházán hozza létre következő és egyben cégcsoporton belül a legnagyobb üzemét, melynek kivitelezését 16,5 hektáron meg is kezdte a Nyíregyházi Ipari Park bővítési területén. Szintén a Külgazdasági és Külügyminisztériumban került bejelentésre 2023. július 27. napján, hogy a világ TOP 10 akkumulátorgyártója közé tartozó kínai Sunwoda Nyíregyházán építi fel első európai gyáregységét. A 2023. év elején került bejelentésre, hogy sajnálatos módon az Electrolux 2024. januárjától nem folytatja tovább a termelést nyíregyházi gyáregységében, melynek következtében több, mint 600 fő veszíti el a munkahelyét. Ugyanakkor 2023. szeptemberében bejelentésre került, hogy a szintén svéd Quantum cégcsoport vásárolja meg az Electrolux nyíregyházi gyárát, ahol 2024. második félévétől kezdődően hőszivattyúkat fognak gyártani, tervezetten 1 millió darabot.

A Társaság feladata a Nyíregyházi Ipari Park bővítésével és fejlesztésével összefüggő tevékenységek koordinációjában való részvétel. Ez a bővítési, fejlesztési projekt magában foglalja a meglévő ipari park területének bővítését, valamint annak nagy volumenű infrastrukturális fejlesztését. Ezen projekt célja, hogy Nyíregyházán egy olyan iparterület jöjjön létre, amely megfelel a 21. századi befektetői követelményeknek és Nyíregyháza Magyarország egyik TOP befektetési célpontjává váljon.

Az Ipari Park infrastrukturális fejlesztése érdekében Nyíregyháza MJV Önkormányzata 2023. januárjában aláírta az Ipari Park infrastrukturális fejlesztésének tervezésére vonatkozó szerződést, mely több ütemben foglalja magában a teljes fejlesztési területet kiszolgáló létesítményeket, mint pl.: utak, közvilágítás, kerékpárutak, víz- és szennyvízhálózat, csapadékvízvezetés, kamerarendszer, tisztított szennyvíz. A tervezési program I. ütemére vonatkozó engedélyek, engedélyes és kiviteli tervek elkészültek, a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzés 2023. októberében került kiírásra. Az elkészült tervek alapján megvalósítandó infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan a 2023. július 17. napján megjelent kormányhatározattal, Magyarország Kormánya az eddigi forrásokon felül további 138 Mrd Ft támogatást biztosított Nyíregyháza MJV Önkormányzata részére, mely így összesen közel 192 Mrd Ft támogatást jelent, csak az Ipari Park ~640 hektáros bővítési területének fejlesztésére vonatkozóan. Ez a volumenű fejlesztés Nyíregyháza életében egyedülálló, de országos szinten is kiemelkedő.

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.-nek továbbra is fontos feladata a városi befektetés-ösztönzési tevékenységek összefogása, melynek keretében szorosan együttműködik a Nemzeti Befektetési Ügynökséggel (HIPA). Ennek jól látható eredménye, hogy a Déli Ipari Park területére három cég is betelepült. A város iránt folyamatos a befektetői érdeklődés, bár személyes egyeztetésekre kevésbé került sor ebben az évben, mint korábban.

Vállalkozásfejlesztési feladataink ellátása keretében a Nyíregyházán már jelenlévő cégeket, cégek fejlesztéseit is támogatjuk.

2023. június 19-én a helyi vállalkozásoknak kerekasztal megbeszélés keretében előadást tartott a HIPA vezérigazgatója, Joó István. Ezen rendezvény keretén belül a Vezérigazgató úr ellátogatott több nagyvállalat székhelyére, ahol a nagyvállaltok jövőbeni tervéiről egyeztettek a cégvezetéssel. Ezen látogatás is alátámasztja azt, hogy nem csak az újonnan betelepülő cégekre, hanem a már Nyíregyházán működő vállalatokra is nagy hangsúlyt fektet Nyíregyháza Város vezetése és Magyarország Kormánya is. Továbbá 2023. szeptember 28. napján került megrendezésre az I. Nyíregyházi Befektetés Ösztönzési Konferencia, melyen bemutatásra kerültek a város gazdaságfejlesztéssel kapcsolatos eredményei.

A Technológiai Transzfer Központ üzemeltetését továbbra is a Társaság végzi. Az épület kihasználtsága szinte 100 %-os, jelenleg kiadó iroda nincs az épületben. A földszinten lévő konferenciaterem a kooperációs megbeszéléseknek tökéletes helyszínt biztosít így az Ipari Park fejlesztésével kapcsolatban meghívott szakemberek megfelelő körülmények között tudnak egyeztetni.

Nyíregyháza MJV Önkormányzata az elmúlt fél évben kezdte meg két nemzetközi projekt (PopUpUrbanSpaces ; C4Talent) megvalósítását is, melyekben cégünk is közreműködik, így erősítve a város nemzetközi jelenlétét.

### **3. Tevékenység bemutatása a szolgáltatási és üzemeltetési szerződés szerint**

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. -nek az elsődleges feladatai közé tartozik a városi befektetés-ösztönzési tevékenységek összefogása, melynek keretében szorosan együttműködik a Nemzeti Befektetési Ügynökséggel (HIPA). Ennek jól látható eredménye, hogy 2019. óta több mint 144 befektetői megkeresést és site-visitet kezeltünk, valamint folyamatosan után követjük ezeket a megkereséseket.

A Kormány támogatásának köszönhetően, 2022. június 17-én került bejelentésre a W-Scope vállalat ~720 millió EUR beruházása, melynek keretében első európai üzemét Nyíregyházán építi meg egy, a fejlesztési területen található ~82 hektáros telken, melynek eredményeként 1200 új munkahelyet

hoz létre. A beruházáshoz kapcsolódóan Nyíregyháza MJV Önkormányzata és W-Scope közötti adásvételi szerződés aláírására 2022. június 21-én került sor, 2022. október 18. napján pedig sor került az alapkőletételre.

A Boysen Battery Components Hungary Kft. egy 16,5 hektáros területen valósítja meg 60 Mrd Ft értékű beruházást, mellyel 400 munkahelyet hoz létre, és mint BMW beszállító, akkumulátortartó-takaró lemezeket fog gyártani. A beruházással kapcsolatos befektetői látogatások, tárgyalások már 2022-es év közepétől folyamatosan zajlottak. Ezeknek a tárgyalásoknak az eredményeképpen 2023. január végén bejelentésre került a beruházás megvalósítása.

A Sunwoda egy közel 100 hektáros területen egy 245 millió euró értékű beruházást hajt végre, amely a teljes befektetési volumen tekintetében elérheti a 1,5 milliárd eurót. A vállalat 2025 legvégén kezdheti meg termelési tevékenységét.

Elmondható, hogy a Társaság a befektetés – ösztönzési feladatát nagy gonddal és odafigyeléssel végezte ennek köszönhető, hogy több ezer munkahelyet teremtő beruházás is érkezett az elmúlt években.

Az általános befektetés-ösztönzési feladatok mellett a 2023. év legmeghatározóbb feladata a Nyíregyházi Ipari Park bővítésével és fejlesztésével összefüggő tevékenységek koordinációjának ellátása. Magyarország Kormánya 2021-ben ~5,2 Mrd Ft, 2022. év elején pedig további 15 Mrd Ft támogatásban részesítette Nyíregyháza MJV Önkormányzatát az Ipari Park fejlesztésének megvalósításra. Ez a fejlesztési projekt magában foglalja a meglévő ipari park területének bővítését, valamint annak nagy volumenű infrastrukturális fejlesztését, ideértve a közműveket (víz, szennyvíz, gáz, áram, csapadékvízvezetés) és a megközelítést szolgáló egyéb úthálózati fejlesztéseket. Ezen projekt célja, hogy Nyíregyházán egy olyan iparterület jöjjön létre, amely megfelel a 21. századi befektetői követelményeknek.

Vállalkozásfejlesztési feladataik ellátása keretében a Nyíregyházára települt cégek, illetve az itt lévő cégek fejlesztéseit is támogatjuk. Kiemelt figyelmet szükséges fordítani a helyi vállalkozások segítségére, ezért folyamatosan figyeljük az aktuális pályázat kiírásokat, ezekről tájékoztatást küldünk a nyíregyházi kis- és középvállalkozások, illetve nagyvállalatok részére. Az elmúlt években kialakított aktív kapcsolat eredményeként a vállalkozások egyre inkább felkeresték cégünket jövőbeni fejlesztésekre vonatkozó elképzeléseikkel és kérdéseikkel, így tanácsadás formájában tudtunk nekik segítséget nyújtani. Ez is azt bizonyítja, hogy a helyi vállalkozások támogatását szolgáló tevékenységünk sikeres és szükséges.

Cégünk végzi a Technológiai Transzfer Központ üzemeltetését, amelyről elmondható, hogy közel 100%-os kihasználtsággal működik és az irodák bérbeadása jelentős mértékben hozzájárul az épület

fenntartási költségeihez. Jelenleg az emeleten lévő minden iroda, tárgyaló kiadásra került bérlőknek. A földszinten lévő irodákat pedig a társaság munkavállalói használják. Így a konferenciaterem kerülhet csak bérbeadásra, de ebben a teremben tudjuk megrendezni a tervezői megbeszélések és a befektetői látogatásokat is.

#### 4. Humánerőforrás-menedzsment

A jelenlegi ügyvezető 2020. január 01-től látja el teljes munkaidőben a szervezet vezetésével összefüggő feladatokat.

2023-ban az alábbi munkakörökben végezték az alkalmazottak a munkájukat:

- 1 fő irodavezető, aki a cég napi szintű adminisztratív ügyeit, valamint a Technológiai Transzfer Központ üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat végzi
- 1 fő vállalkozásfejlesztési koordinátor, aki a Nyíregyházi Városi Tőkealappal összefüggő feladatok koordinálását végzi (közreműködő szervezet), valamint a helyi cégekkel történő kapcsolattartásban és egyéb feladatokban vesz részt
- 1 fő műszaki végzettséggel rendelkező projektmenedzser, aki az ipari park fejlesztésével kapcsolatos feladatokat látja el.
- 1 fő projektmenedzser, befektetés-ösztönzési feladatok általános koordinációját látja el, ideértve valamennyi befektetői megkeresés kezelését, site-visitok szervezését, kapcsolattartást és után követést. Ezen felül részt vesz az ipari park fejlesztésével összefüggő feladatok végrehajtásában.
- 1 fő projektasszisztens, aki a hazai és nemzetközi projektekkel összefüggő feladatokat látja el, mint például beszámolók és elszámolások készítése, kapcsolattartás az ellenőrző hatósággal/partner szervezetekkel, valamint minden egyéb projektasszisztensi tevékenység ellátása

1 fő projektmenedzseri pozíció megüresedett 2023. év augusztusában. A pozíció betöltésre álláshirdetés jelent meg. Az állásra sajnos nem érkezett megfelelő tapasztalattal, nyelvtudással rendelkező pályázó, így 2 fő asszisztensi állás került meghirdetésre. Ennek eredményeképpen 2023. novembere óta 2 fő projektasszisztens segíti a munkát a Társaságnál.

#### 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. évi üzleti terv pénzügyi táblái alapján kívánjuk bemutatni. A Társaság egyszerűsített éves beszámoló készítésére kötelezett, „A” típusú mérleggel, és „A” típusú, összköltség eljárással készült eredménykimutatással.

## 6. Bevételi források alakulása

### 6.1 Bevételek alakulása

**Értékesítés nettó árbevételének részletes bemutatása:**

**A Társaság bevételi forrásai:**

A Társaság bevételi forrása 2023. évben a tulajdonos Önkormányzat **működési – üzemeltetési, 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 175 260 ezer Ft üzemeltetési hozzájárulás biztosításról rendelkezett. A 2023. évi üzemeltetési hozzájárulás összege így összesen bruttó 175 260 ezer Ft, azaz nettó 138.000 ezer Ft.

Szintén az Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzattal kötött szerződéssel kapcsolatban az INTERREG DUNA program keretében megvalósuló „PopUpUrbanaSpaces (CE0100161) című projekt keretében **projektmenedzsment, kommunikációs feladatok és pilot akcióhoz kapcsolódó szolgáltatások**” ellátásáért és az URBACT C4Talent projekt megvalósításában – **projekt koordinátori feladatok ellátásával kapcsolatos feladatok ellátásáért** 3 890 ezer Ft érkezett. Ezek a bevételek a 2023. évi terv készítésénél még nem voltak ismereteseek.

**Nyíregyházi Déli Ipari Park költségátterhelés** soron a Társaság azon bevételei szerepelnek 18 920 ezer Ft összegben, ami tovább számlázott szolgáltatásokból származik, ilyen volt a befektetői szerződésekkel kapcsolatos ügyvédi munkadíja és a terület értékbecslésének díja.

A **Bérleti díjból származó bevételek** 12 076 ezer Ft került betervezésre. Ezen a jogcímen 11 814 ezer Ft realizálódott.

A **Nyíregyházi Városi Tőkealapban való közreműködésből származó** betervezett 4 200 ezer Ft bevételből 1 654 ezer Ft teljesült.

Így az **értékesítés nettó árbevétel**, a 2023. évben 174 278 ezer Ft, a 154 276 ezer Ft-os bevételi tervvel szemben, ami 112,97 %-os teljesítést mutat.

### 6.2 Egyéb bevételek

Egyéb bevétellel nem számoltunk. Ugyanakkor ezen a jogcímen 367 ezer Ft elszámolására került, a Társaság tulajdonában lévő terepjárával kapcsolatos káresemény elszámolása után.

### 6.3 Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi bevételt nem terveztünk erre az évre és ezen a jogcímen nem is realizálódott bevételünk.

A Társaság értékesítésből származó tervezett bevétele 174 278 ezer Ft-tal 112,97 %-on, az egyéb bevételek 367 ezer Ft-os értékkel teljesültek 2023. évben. A könyveinkben az összbevételek összege 174 645 ezer Ft, 113,20 %-on teljesült a tervezett 154 276 ezer Ft-os értékkel szemben. 2023-as évben is igyekeztünk a költséginket a lehető legalacsonyabb szinten tartani, bevételeinket pedig a lehetőségekhez képest a legmagasabb szinten realizálni.

## 7. Költségek – ráfordítások alakulása

### 7.1 Anyagköltség

**Üzemanyag költség** jogcímen 2 400 ezer Ft volt a költség tervünk, ami a társaság használatában lévő személygépkocsi üzemeltetéséhez szükséges. Az adott évhez 1 465 ezer Ft értékű üzemanyag beszerzés kapcsolódik. Az alacsony teljesítés oka, hogy több esetben az ügyvezető nem az ügyvezetői gépjárművel utazott, a többségében Budapesten megtartott megbeszélésekre. Az év végére ezen költség soron jelentős megtakarítást értünk el.

**Irodaszerekre** 500 ezer Ft-ot terveztünk, amivel szemben 289 ezer Ft elszámolására került sor. A teljesítés százaléka: 57,80 %. Az irodaszer igényt az előző évi elhasznált irodaszer mennyiségnek megfelelően terveztük meg, valamint számoltunk az inflációval, de 2023. évben kevesebb irodaszer fogyott, így ezen a soron is megtakarítást értünk el.

**Egy éven belül elhasznált anyagi eszközökre** 483 ezer Ft-ot terveztünk, ezzel szemben 972 ezer Ft került elszámolásra ezen a költség soron. A forgószekekbe új gázliftek kerültek beszerelésre. Ez költséghatékonyabb megoldás volt, mint új székek vásárlása. A ROK-581 rendszámú gépjármű nyári gumiabroncs garnitúráját szükségszerű volt lecserélni, ennek költsége ezen a költség soron jelenik meg. Az irodában elhasznált konyhai eszközök és egyéb egy éven belül elhasznált eszközöket szükséges volt pótolni. Így ez a költség sor év végére túlteljesítést mutat.

Az épület üzemeltetéséből adódó tervezett **közüzemi díjak** esetén: *víz- és csatornadíjra* a tervezett 276 ezer Ft összegből 187 ezer Ft-ot költöttünk el, ezen a költségen is sikerült megtakarítást elérni.

**Áramfogyasztásra** 8 300 ezer Ft-ot terveztünk, ezzel szemben 6 956 ezer Ft összegű költséget számoltunk el, ami annak köszönhető, hogy sikerült kedvező szerződést kötni az energiafogyasztással kapcsolatban, valamint energiatakarékos intézkedések is bevezetésre kerültek a Társaságnál.

A **tisztítószerekre** 840 ezer Ft volt betervezve, de itt a 87,02 %-on teljesült a kiadás a tervhez képest, a 2022. évben ez a költségsor túlteljesítés mutatott, így itt tervezésnél számoltunk a bérlők számának növekedésével és az inflációval. Végül az év végére sikerült megtakarítást elérni ezen a soron is.

A 12 799 ezer Ft-os **anyagköltség** tervezett összegével szemben 10 600 ezer Ft került elszámolásra összesen. Látható, hogy az egy éven belül elhasznált anyagi eszközök sorokon elszámolásra került többlet költségek ellenére is 17,18 %-os megtakarítást sikerült elérni az anyagköltségekre szánt összegéhez képest.

## 7.2 Az igénybe vett szolgáltatások

Az általunk üzemeltetett TTK épületének tervezett **távfelügyeleti díja** 2 264 ezer Ft, elszámolt távfelügyeleti díj 2 345 ezer Ft.

**Bérelti díjakra** 3 489 ezer Ft-ot terveztünk, mellyel szemben 1 601 ezer Ft költségelszámolás mellett, a teljesítés 45,89 %-os megtakarítást mutat. Ezen a soron számoltuk el a laptopok bérelti díját, a vásárolt Novitax program bérelti díját, Dropbox Business Stand Plan 4 felhasználós license-t, az irodakonténer bérelti díját és a személygépkocsi téli-nyári abroncsai tárolása után a kerék hotel összegét. Jelentős megtakarítást értünk el, mivel a 2022-es évben bérelt irodakonténerek bérelti szerződése felmondásra került.

**Hirdetés, reklám költségsoron** a Társaság működését bemutató hirdetési anyagok értéke került a tervbe 50 ezer Ft értékkel, ezzel szemben ezen a jogcímen 0 Ft-os értékkel zártuk a tavalyi évet.

**Posta, telefon költségsoron** a levelezéseinkre költött postaköltség és a dolgozók telefonköltségének, internet használatának díja került megtervezésre 1 404 ezer Ft-os értékkel. 436 ezer Ft került elszámolásra, amely a tervhez képest 31,05 %-os teljesítést mutat. A jelentős megtakarítás annak köszönhető, hogy egy előnyösebb szerződést sikerült megkötni a telefonelőfizetéssel kapcsolatban, ahol az első három hónapban 0 Ft volt az előfizetési díj.

**Belföldi, külföldi kiküldetés** jogcímen a dolgozók hivatalos, kiküldetéseiinek fedezetét terveztük 800 ezer Ft-os értékkel. Elszámolt összeg nem jelentkezett. A tavalyi évben a pályázattal kapcsolatosan a külföldön megrendezésre kerülő rendezvények való részvétel költségét - a megkötött szerződés alapján - a megbízó térítette meg.

A **TTK épület takarítására** 5 764 ezer Ft került betervezésre itt 5 556 ezer Ft lett elszámolva. Ezen a soron kerül elszámolásra a takarítással és a szemétszállítással kapcsolatos költség.

**Számviteli és könyvvizsgálói díjakra** a Társaság könyvvizsgálójának díját állítottuk be 900 ezer Ft-os értékben.

**Javítás, karbantartás** jogcímén a TTK épületével kapcsolatosan felmerülő időszakos karbantartási általány díjak összege került megtervezésre 2 362 ezer Ft értékben, 3 228 ezer Ft került elszámolásra épületgépészeti, felvonó karbantartásra, tűzjelző rendszer karbantartásra, biztonsági világítás időszakos karbantartásra, valamint a ROK581 személygépkocsi szervíz költségére. A magas teljesítés oka, amellet, hogy több szolgáltató is jelezte, emelni fogják áraik, a ROK581 rendszámú gépjármű szervíz munkálatok elvégzése során feltárt fékbetét és féktárcsa amortizációjából eredően cseréjének költsége, ami előre nem tervezhető kiadást jelentett.

**Egyéb igénybe vett szolgáltatás** jogcímén a Társaság működéséhez szükséges szolgáltatások díját terveztük 19 177 ezer Ft értékben. Az elszámolt költség értéke 6 635 ezer Ft, ami 35,60 %-os teljesítést mutat, ez az összeg a Társaság működéséhez szükséges opten előfizetés, honlap karbantartás, tolmácsszolgáltatás, céginformációs adatbázis díját, rágcsálóirtás és egyéb külső szolgáltatók felé megfizetett vállalkozói díjakat tartalmazza. A jelentős megtakarítást azzal értünk el ezen a költségsoron, hogy a tervezéskor több szakértő közreműködési díja is betervezésre került. Az év során viszont ezen szakértői feladatok ellátása nem vált szükségessé.

A dolgozók belső továbbképzését célzó **oktatások** szervezésére a tervezett 70 ezer Ft-ból 24 ezer Ft-ot költöttünk el oktatásra, ami 6 fő tűz- és munkavédelmi oktatását tartalmazta.

A **foglalkoztatáshoz kapcsolódó kötelező orvosi vizsgálat díjára** tervezett 42 ezer Ft-ból elköltöttünk 30 ezer Ft-ot.

**Ügyvédi munkadíj** soron, a Társaság alapító okiratának módosításával vagy egyéb jogi szolgáltatással kapcsolatos kiadást terveztük 50 ezer Ft értékben. Nem jelentkezett költség ezen a jogcímen.

**Az igénybe vett szolgáltatások értéke összesen a 2023. évi terv szerint 36 372 ezer Ft, 20 755 ezer Ft-os összértékkel 57,06 %-on teljesült.**

### 7.3 Egyéb szolgáltatások

Ezen a költség címen kerül megtervezésre a 2023. évi banki szolgáltatások tervezett fedezete és az esetleges hatósági díjak összege. A tervezett összeg 1 810 ezer Ft. 92,71 %-os teljesítés mellett 1 678 ezer Ft került felhasználásra.

**Bankköltség és számlavezetési díj** 1 026 ezer Ft év végéig.

A **biztosítási díj** 574 ezer Ft összegben került elszámolásra, ami tartalmazza a vezető tisztségviselő felelősségbiztosítását, a saját tulajdonú személygépkocsi CASCO és KGFB díját, valamint a vállalkozói vagyonbiztosítás összegét.

**Hatósági díjként** elszámolásra került 78 ezer Ft cégbírószági eljárás szolgáltatási díj.

#### 7.4 Személyi jellegű ráfordítások

A **személyi jellegű ráfordítások tervezett összege 87 105 ezer Ft. 2023. évben 92,47 %-on teljesült 80 545 ezer Ft értékben.** A dolgozók részére a ~ 16 %-os béremelés megvalósult, kétheti jutalom is kifizetésre került, valamint a cafeteria keretén belül SZÉP Kártyára történő kifizetés is megtörtént, személyenként 200 ezer Ft összegben

**Reprezentációra** összesen 6 460 ezer Ft került betervezésre, mely elsősorban a városba érkező befektetői látogatások valamennyi reprezentációs költségét tartalmazza, úgymint ajándékok, ebéd és vacsoraköltségek, esetleges terembérlés. Itt is jelentős megtakarítást értünk el a megfontolt szervezésnek köszönhetően. 4 176 ezer Ft került elszámolásra ezen a költségsoron.

#### 7.5 Értékcsökkenési leírás

9 630 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 130 ezer Ft-os **kisértékű tárgyeszköz beszerzési értékkel** is számolva. Az értékcsökkenés elszámolt összege szintén megtakarítást mutat.

Az elszámolt **amortizáció** összesen 7 370 ezer Ft, 76,53 %-os teljesítés mellett.

#### 7.6 Eladott áruk beszerzési értéke

Közvetített szolgáltatások költségsoron kerültek elszámolásra a szakértői szolgáltatásokkal kapcsolatos tovább számlázott összegek, melyek a befektetői szerződésekkel kapcsolatos ügyvéd munkadíja és a terület értékbecslésének díja.

#### 7.7 Egyéb ráfordítások

**Egyéb ráfordítások** között az iparűzési adó és egyéb adók összegét terveztük 3 560 ezer Ft-os értékben. Az elszámolt összeg 3 828 ezer Ft. Ezen a soron 107,53 %-os teljesítés látható.

Késedelmi pótlék, kamat elszámolása 5 ezer Ft értékben történt, mely az iparüzési adó fizetési kötelezettség késedelmes teljesítése miatt lett felszámolva.

## 7.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

Nem terveztünk ilyen ráfordítással viszont, a Dropbox program külföldről történő beszerzése miatti árfolyam-különbözet itt került elszámolásra 3 ezer Ft összegben.

## 8. Az eredmény várható alakulása

Az elfogadott üzleti tervünkben, adózás előtti eredményként 3 000 ezer Ft tervezett nyereséggel számoltunk. Ezzel szemben az év végi adózás előtti eredményünk 31 149 ezer Ft.

Ez egy szép eredmény a Társaság részéről, ami a már leírt szakértői szolgáltatások betervezett költségeinek elmaradása, valamint a 2023 évben is betartott szigorú költségtakarékosság és megfontolt gazdálkodás biztosította. A Társaság előző évekhez hasonlóan mindent megtett azért, hogy a lehető legköltségtakarékosabban lássa el vállalat feladatait. Az adózott eredményünk 2 802 ezer Ft társasági adó elszámolása után 28 345 ezer Ft.

## 9. Mérlegadatok változása, alakulása

A befektetett eszközök értéke az előző évhez viszonyítva 6 022 ezer Ft-tal csökkent. Beruházásra 1 348 ezer Ft értékben került sor 2023-ban. Tavalyi év folyamán beszerzésre került 2 db mobiltelefon. A Technológia Transzfer Központ épületének konferenciatermében villanyszerelési munkálatok elvégzésére került sor. Beszerzésre került 2 db notebook szoftverrel együtt nettó 448 ezer Ft értékben, ami a dolgozók munkavégzését hivatott szolgálni. Ezenkívül egy 1 db monitor nettó 31 ezer Ft összegben, a terepjáróra négyévszakos gumibroncs nettó 178 ezer Ft értékben, 3 db fejtámlás irodai forgószek darabja nettó 35 ezer Ft értékben. A konferencia teremben napi rendszerességgel megtartott online egyeztetések technikai háttér biztosítása érdekében Logitech mikrofonok nettó 62 ezer Ft értékben kerültek beszerzésre.

A követelések 44 497 ezer Ft-os záró állománya a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata felé megfizetett iparüzési adó előleg összegéből és az év végén kibocsátott számlák alapján keletkezett vevői követelésekből származik. A mérlegben 26 604 ezer Ft-ról, 59 758 ezer Ft-ra nőtt a pénzeszközök értéke. A jegyzett tőke nem változott, továbbra is 11 000 ezer Ft. A tőketartalék összege szintén változatlanul 228 282 ezer Ft. A mínusz eredménytartalék összege csökkent a 2022. évi 5 378 ezer Ft-os nyereség összegével, így – 25 517 ezer Ft-os értéket képvisel a saját tőkén belül. Az adózott eredmény a tervezettnél magasabb. Az előző évi adózott eredményéhez képest is

magasabb, 31 147 ezer Ft adózás előtti eredménnyel zárul a Társaság 2023. évi beszámolója. A kimutatott adózott eredmény 28 345 ezer Ft. A kötelezettségek között adók, járulékok, szállítói kötelezettségek vannak nyilvántartva 20 826 ezer Ft-os értékben. Az eszközök-források értéke 266 313 ezer Ft a 2022-es 233 919 ezer Ft-tal szemben, 32 394 ezer Ft-os növekedéssel zártuk.

Közbeszerzési eljárásunk nem volt a beszámolás időszakában.

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

Nyíregyháza, 2024. március 31.

Tisztelettel:

Bartók Dávid  
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	154 276	174 278	112,97%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00%
III.	Egyéb bevételek	0	367	0,00%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0,00%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	50 981	51 753	101,51%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	87 105	80 545	92,47%
VI.	Értécsökkenési leírás	9 630	7 370	76,53%
VII.	Egyéb ráfordítások	3 560	3 828	107,53%
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0,00%
	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>3 000</b>	<b>31 149</b>	<b>1038,30%</b>
A.	(I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)	0	0	0,00%
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,00%
	VIII. sorból: értékelési különbözlet	0	0	0,00%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	2	0,00%
	IX. sorból: értékelési különbözlet	0	0	0,00%
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>0,00%</b>
E.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)</b>	<b>3 000</b>	<b>31 147</b>	<b>1038,23%</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>154 276</b>	<b>174 278</b>	<b>112,97%</b>
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának szolgáltatás vásárlásából származó bevétel	138 000	138 000	100,00%
Szolgáltatás eladásából származó bevétel	0	0	0,00 0%
Pályázati feladatok végzése	0	3 890	0,00%
Nyíregyházi Déli Ipari Park költségátterhelés	0	18 920	0,00%
Bérleti díjból származó bevételek	12 076	11 814	97,83%
Nyíregyháza Városi Tőkealap	4 200	1 654	39,38%
<b>EGYÉB BEVÉTELEK - Káreseménnyel kapcsolatos</b>	<b>0</b>	<b>367</b>	<b>0,00%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,00%
Kamatbevételek	0	0	0,00%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>154 276</b>	<b>174 645</b>	<b>113,20%</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. várható tény/ 2023. évi terv %
<b>Anyagköltség</b>	<b>12 799</b>	<b>10 600</b>	<b>82,82%</b>
Üzemanyag költség	2 400	1 465	61,04%
Irodaszerek	500	289	57,80%
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	483	972	201,24%
Víz és csatornadíj	276	187	67,75%
Áramdíj	8 300	6 956	83,81%
Tisztítószer	840	731	87,02%
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>36 372</b>	<b>20 755</b>	<b>57,06%</b>
Távfelügyelet-portaszolgálatTTK	2 264	2 345	103,58%
Bérleti díj	3 489	1 601	45,89%
Hirdetés, reklám költség	50	0	0,00%
Posta, telefon, internet költség	1 404	436	31,05%
Belföldi, Külföldi kiküldetés	800	0	0,00%
TTK épület takarítás	5 764	5 556	96,39%
Számviteli, könyvvizsgálói díj	900	900	100,00%
javítás,karbantartás	2 362	3 228	136,66%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	19 177	6 635	34,60%
Oktatás, továbbképzés	70	24	34,29%
Foglalkozás eü. Szolg.	42	30	71,43%
Ügyvédi munkadíj	50	0	0,00%
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>1 810</b>	<b>1 678</b>	<b>92,71%</b>
Bankköltség	1 000	1 026	102,60%
Biztosítási díj	730	574	78,63%
Hatósági díjak	80	78	97,50%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>87 105</b>	<b>80 545</b>	<b>92,47%</b>
Alapbérek	47 070	41 792	88,79%
Jutalom, prémium	9 640	13 778	142,93%
Megbízási díjak	8 011	5 910	73,77%
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	2 143	1 053	49,14%
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg.díjak	3 120	2 920	93,59%
Cafeteria	1 400	1 234	88,14%

Üzleti ajándékozás	0	0	0,00%
Reprezentáció	6 460	4 176	64,64%
Gépkocsi költségtérítés	0	208	0,00%
Betegszabadság	0	368	0,00%
Bérráulék	9 261	9 106	98,33%
<b>Értékcsökkenési leírás- amortizáció</b>	<b>9 630</b>	<b>7 370</b>	<b>76,53%</b>
Terv szerinti értékcsökkenés	9 500	6 715	70,68%
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése	130	655	503,85%
<b>ELÁBÉ</b>	<b>0</b>	<b>18 720</b>	<b>0,00%</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0,00%
Közvetített szolgáltatások	0	18 720	0,00%
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>3 560</b>	<b>3 828</b>	<b>107,53%</b>
Adójellegű egyéb ráfordítások	3 560	3 823	107,39%
Késedelmi pótlék, kamat	0	5	0,00%
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0,00%</b>
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>151 276</b>	<b>143 499</b>	<b>94,86%</b>

IV sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege

**Adószám:** 11493518-2-15  
**Cégbíróság:** Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága  
**Cégjegyzék szám:** 15-09-064082

## Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.

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 Városfejlesztési és  
Ipari Park Nonprofit Kft.**  
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.  
Cégsz.: 15-09-064082  
Adószám: 11493518-2-15  
Bsz.: 11744003-20625739-00000000

## 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>163 443</b>	<b>0</b>	<b>157 421</b>
A.I.	Immateriális javak	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	163 443	0	157 421
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
A.IV.	Halasztott adókövetelés	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>67 093</b>	<b>0</b>	<b>104 255</b>
B.I.	Készletek	0	0	0
B.II.	Követelések	40 489	0	44 497
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	26 604	0	59 758
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 383</b>	<b>0</b>	<b>4 637</b>
	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>233 919</b>	<b>0</b>	<b>266 313</b>
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>213 766</b>	<b>0</b>	<b>242 110</b>
D.I.	Jegyzett tőke	11 000	0	11 000
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	228 282	0	228 282
D.IV.	Eredménytartalék	-30 895	0	-25 517
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	5 379	0	28 345
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>15 253</b>	<b>0</b>	<b>20 826</b>
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	15 253	0	20 826
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>4 900</b>	<b>0</b>	<b>3 377</b>
	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>233 919</b>	<b>0</b>	<b>266 313</b>

## V. sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása

**Adószám:** 11493518-2-15  
**Cégbíróság:** Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága  
**Cégjegyzék szám:** 15-09-064082

## Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.

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 Városfejlesztési és  
Ipari Park Nonprofit Kft.**  
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.  
Céj.sz.: 15-09-064082  
Adószám: 11493518-2-15  
Bsz.: 11744003-20625739-00000000

## Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

A mérleg fordulónapja: 2023. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	117 191	0	174 278
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	5	0	367
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	38 148	0	51 753
V.	Személyi jellegű ráfordítások	63 230	0	80 545
VI.	Értékcsökkenési leírás	7 017	0	7 370
VII.	Egyéb ráfordítások	2 862	0	3 828
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+-II+III-IV-V-VI-VII. sor)</b>	<b>5 939</b>	<b>0</b>	<b>31 149</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	7	0	2
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)</b>	<b>5 932</b>	<b>0</b>	<b>31 147</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	553	0	2 802
X/1.	Halasztott adókülönbözlet (+-)	0	0	0
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X+-X/1)</b>	<b>5 379</b>	<b>0</b>	<b>28 345</b>

## VI. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet

**Adószám:** 11493518-2-15  
**Cégbíróság:** Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága  
**Cégjegyzék szám:** 15-09-064082

## **Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.**

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 Városfejlesztési és  
Ipari Park Nonprofit Kft.  
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.  
Cégl.sz.: 15-09-064082  
Adószám: 11493518-2-15  
Bsz.: 11744003-20625739-00000000

## Tartalomjegyzék

- 1. A gazdálkodó bemutatása**
  - 1.1. Alakulás, célok, küldetés
- 2. A számviteli politika alkalmazása**
  - 2.1. A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme
  - 2.2. Alkalmazott számviteli szabályok
  - 2.3. A számviteli politika tárgyevi változása
  - 2.4. Beszámoló választott formája és típusa
  - 2.5. Mérlegkészítés választott időpontja
  - 2.6. Jelentős összegű hibák értelmezése
  - 2.7. Jelentős összegű különbsétek értelmezése
  - 2.8. Jelentős összhatás értelmezése
  - 2.9. Devizás tételek értékelése
  - 2.10. Értékcsökkenési leírás elszámolása
    - Értékcsökkenési leírás módja
    - Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága
    - Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása
    - Nem jelentős maradványérték
    - Terven felüli értékcsökkenés elszámolása
    - Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása
  - 2.11. Értékvesztések elszámolása
  - 2.12. Visszaírások alkalmazása
  - 2.13. Értékhelyesbítések alkalmazása
  - 2.14. Valós értéken történő értékelés
  - 2.15. Alapítás-átszervezés költségei
  - 2.16. Kísérleti fejlesztés aktiválása
  - 2.17. Vásárolt készletek értékelése
  - 2.18. Saját termelésű készletek értékelése
  - 2.19. Készültségi fok meghatározásának módszere
  - 2.20. Teljesítési fok meghatározásának módszere
  - 2.21. Céltartalék-képzés szabályai
  - 2.22. Leltározási szabályok
  - 2.23. Pénzkezelési szabályok
  - 2.24. Önköltségszámítás szabályai
- 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 mérlegén 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

- 4.7. 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
  - 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. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái
- 6.2. Könyvvizsgáló által felszámított díjak
- 6.3. Létszámadatok
- 6.4. Környezetvédelmi sajátosságok
- 6.5. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok
- 6.6. Rendkívüli környezeti hatások

## 1. A gazdálkodó bemutatása

### 1.1. Alakulás, célok, küldetés

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 1996. 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 könyvvezetés 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

### 2.3. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

### 2.4. Beszámoló választott formája és típusa

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget 'A' változatban állította össze.

### 2.5. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjait ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: 2024.03.31.

### 2.6. 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.

## 2.7. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

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

## 2.8. Jelentős összhatás értelmezése

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

## 2.9. 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 nem változott.

## 2.10. 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. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

### Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 200 E Ft, 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 E Ft-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 különbözetreket 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 az előző üzleti évhez képest nem történtek.

### **2.11. 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 EFT-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

### **2.12. Visszaírások alkalmazása**

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

### **2.13. Értékhelyesbítések alkalmazása**

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékhelyesbítés értékelési tartaléka nem szerepel.

### **2.14. Valós értéken történő értékelés**

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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.

### **2.15. Alapítás-átszervezés költségei**

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

### **2.16. Kísérleti fejlesztés aktiválása**

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság a kísérleti fejlesztés költségei aktiválásának lehetőségével nem kíván élni, azokat - az előző üzleti évhez hasonlóan - minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

### **2.17. 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.

### **2.18. Saját termelésű készletek értékelése**

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

### **2.19. 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. Céltartalék-képzés szabályai

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság garanciális és egyéb kötelezettségekre, várható jövőbeni költségekre céltartalékot nem képez, mert azok nem jelentősek.

## 2.22. 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.

## 2.23. 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.

## 2.24. Önköltségszámítás szabályai

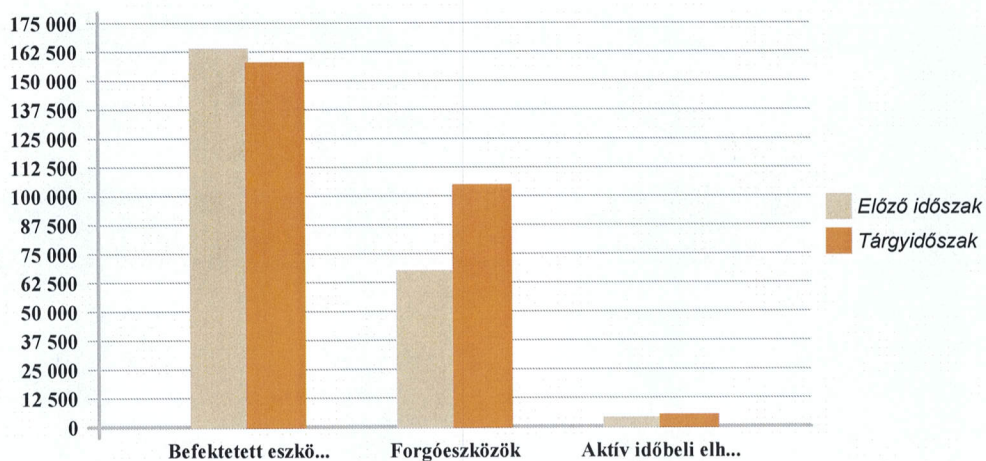
Nagyságrendi mentesítés alapján a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság az önköltségszámítás rendjét nem szabályozta. Az önköltség meghatározása az általános szabályok szerint, utókalkulációval történik.

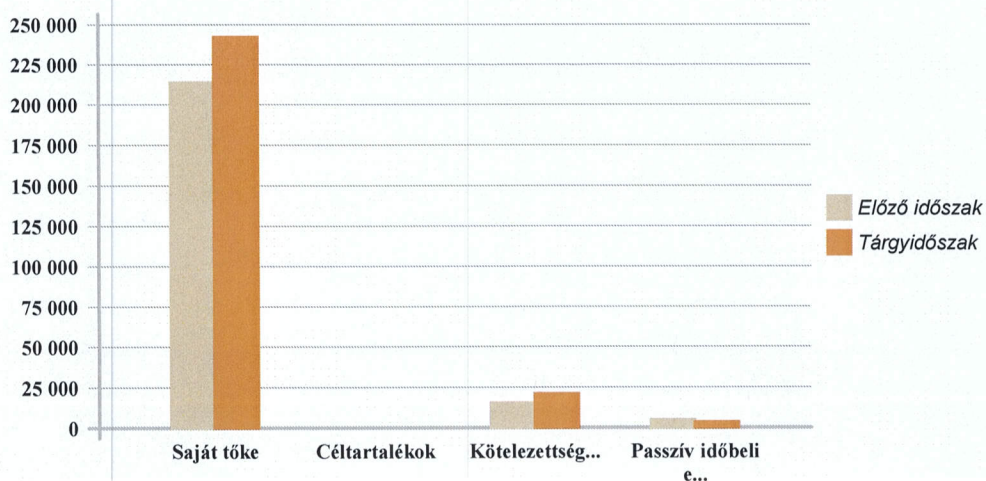
## 3. Elemzések

### 3.1. Adatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás	
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>163 443</b>	<b>157 421</b>	<b>-6 022</b>	↘
A.I.	Immateriális javak	0	0	0	→
A.II.	Tárgyi eszközök	163 443	157 421	-6 022	↘
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	→
A.IV.	Halasztott adókövetelés	0	0	0	→
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>67 093</b>	<b>104 255</b>	<b>37 162</b>	↗
B.I.	Készletek	0	0	0	→
B.II.	Követelések	40 489	44 497	4 008	↗

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás	
B.III.	Értékpapírok	0	0	0	→
B.IV.	Pénzeszközök	26 604	59 758	33 154	↗
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 383</b>	<b>4 637</b>	<b>1 254</b>	↗
	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>233 919</b>	<b>266 313</b>	<b>32 394</b>	↗
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>213 766</b>	<b>242 110</b>	<b>28 344</b>	↗
D.I.	Jegyzett tőke	11 000	11 000	0	→
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	→
D.III.	Tőketartalék	228 282	228 282	0	→
D.IV.	Eredménytartalék	-30 895	-25 517	5 378	↗
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0	→
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	→
D.VII.	Adózott eredmény	5 379	28 345	22 966	↗
<b>E.</b>	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>15 253</b>	<b>20 826</b>	<b>5 573</b>	↗
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	→
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	→
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	15 253	20 826	5 573	↗
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>4 900</b>	<b>3 377</b>	<b>-1 523</b>	↘
	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>233 919</b>	<b>266 313</b>	<b>32 394</b>	↗





	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	117 191	174 278	48.71	↗
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00	→
III.	Egyéb bevételek	5	367	7 240.00	↗
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	38 148	51 753	35.66	↗
V.	Személyi jellegű ráfordítások	63 230	80 545	27.38	↗
VI.	Értékcsökkenési leírás	7 017	7 370	5.03	↗
VII.	Egyéb ráfordítások	2 862	3 828	33.75	↗
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>5 939</b>	<b>31 149</b>	<b>424.48</b>	<b>↗</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0.00	→
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	7	2	-71.43	↘
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>	<b>71.43</b>	<b>↗</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>5 932</b>	<b>31 147</b>	<b>425.07</b>	<b>↗</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	553	2 802	406.69	↗
X/1.	Halasztott adókülönbözet	0	0	0.00	→
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>5 379</b>	<b>28 345</b>	<b>426.96</b>	<b>↗</b>

### 3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>69.87</b>	<b>59.11</b>
Immateriális javak	0.00	0.00
Tárgyi eszközök	69.87	59.11
Befektetett pénzügyi eszközök	0.00	0.00
Halasztott adókövetelés	0.00	0.00
<b>Forgóeszközök</b>	<b>28.68</b>	<b>39.15</b>
Készletek	0.00	0.00
Követelések	17.31	16.71
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	11.37	22.44

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1.45</b>	<b>1.74</b>
<b>ESZKÖZÖK 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 130.8 %-ban, a tárgyévben 153.8 %-ban fedezte.

A saját tőke az előző évhez képest 28 344 E Ft értékkel, 13.3 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 91.4 %, a tárgyévben 90.9 %. A gazdálkodó tőkeerőssége csökkent.

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 7.1 %-át, a tárgyévben 8.6 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest a külső források felé tolódott el.

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság kötelezettségei az előző évhez képest 5 573 E Ft értékkel, 36.5 %-kal növekedtek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya nem változott.

### 3.4. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 33 154 E Ft értékkel, 124.6 %-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 4.4, a tárgyévben 5.01 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása biztosított.

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 28.7 %, a tárgyévben 39.1 % volt.

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 4.4, a tárgyévben 5.01 volt. A hosszú távú likviditás javult.

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 213.7 %-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 44 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

### 3.5. Jövedelmezőség

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 117 196 E Ft, a tárgyévben 174 645 E Ft volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 57 449 E Ft értékkel, 49 %-kal növekedett.

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 117 191 EFt, a tárgyévben 174 278 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 57 087 EFt értékkel, 48.7 %-kal növekedett.

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 2.3 %-át, a tárgyévben a 10.6 %-át teszi ki.

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 48.9 %, a tárgyévben 257.7 % volt.

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 2.5 %, a tárgyévben 11.7 % volt.

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 46 Ft, a tárgyévben 163 Ft volt.

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 46 Ft, a tárgyévben 162 Ft adózott eredmény jutott.

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 33 Ft, a tárgyévben 180 Ft adózott eredmény jutott.

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 85 Ft, a tárgyévben 352 Ft volt.

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 321 EFt, a tárgyévben 477 EFt volt.

Az adózott eredmény az előző évben 5 379 EFt, a tárgyévben 28 345 EFt volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 22 966 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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 tárgydíszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	150 138
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	834
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	6 449

#### Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei

A mérleg tárgydíszaki 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 tárgydíszaki adatai között Készlet nem szerepel.

##### Követelések jelentős tételei

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

Követelések jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	43 815
6. Egyéb követelések	682

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

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Kapcsolt vállalkozás típus (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben fennálló követelés	43 815
Leányvállalattal (leányvállalatokkal) szemben fennálló követelés	0

#### Értékpapírok jelentős tételei

A mérleg tárgydíszaki adatai között forgatási célú Értékpapír nem szerepel.

#### Pénzeszközök jelentős tételei

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

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Pénztár, csekkek	80
2. Bankbetétek	59 678

#### 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	3 891
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	746

#### 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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	1 465
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 849
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	17 512

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

A fordulónapon a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbi:

Kapcsolt vállalkozás típus (1000HUF)	Összeg
Anyavállalattal szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettség	0
Leányvállalattal (leányvállalatokkal) szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettség	113

## **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	3 377

## **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

### **5.2. Összehasonlíthatóság**

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság eredménykimutatásában az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás

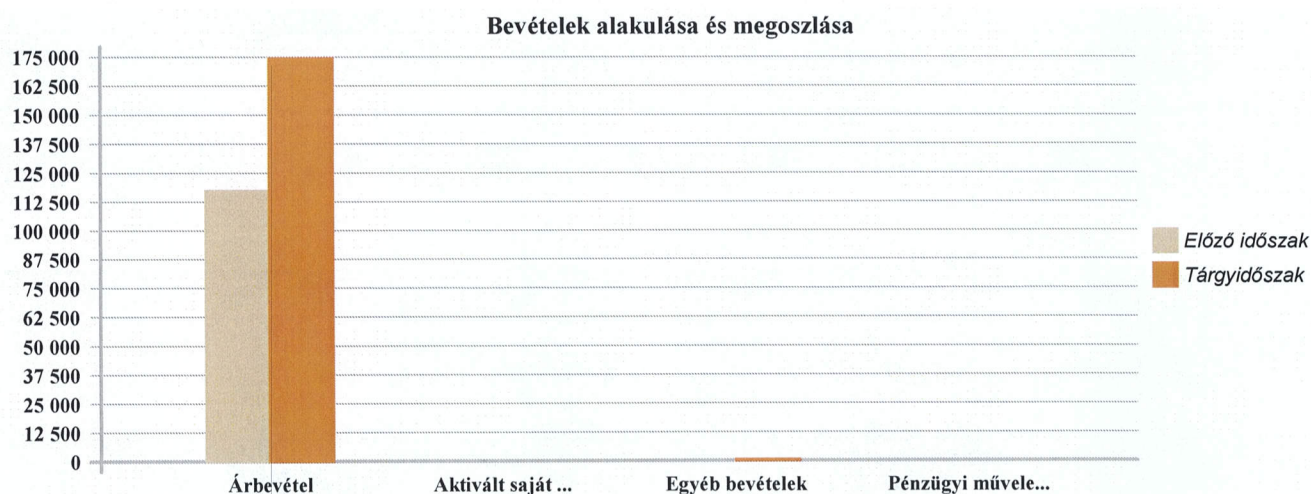
egyres adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

### 5.3. Bevételek

#### Bevételek alakulása

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	117 191	100.0	174 278	99.8
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	5	0.0	367	0.2
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0.0	0	0.0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>117 196</b>	<b>100.0</b>	<b>174 645</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	174 278

#### 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 bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel nem került elszámolásra.

## 5.4. Ráfordítások

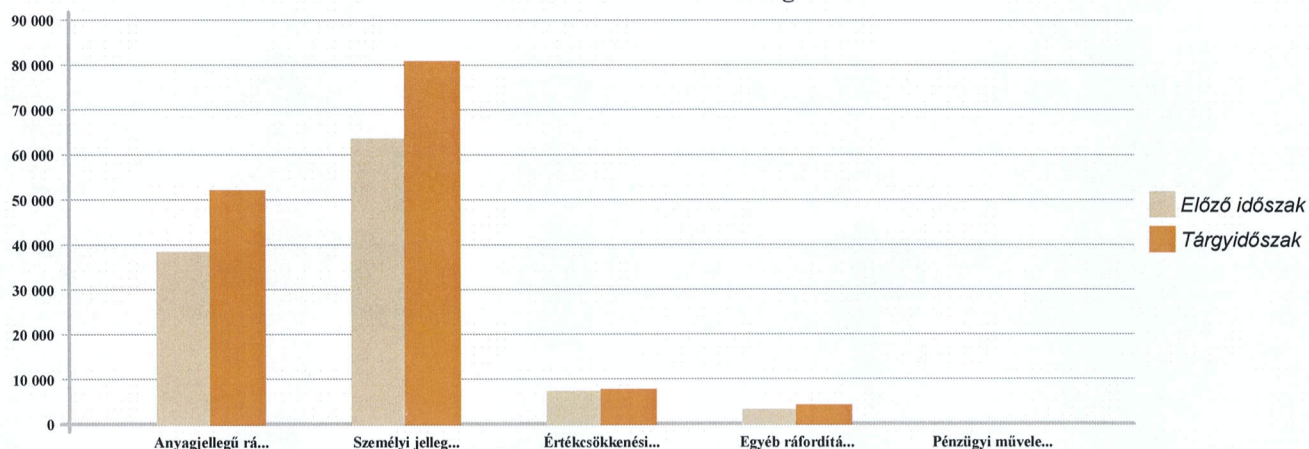
### Ráfordítások alakulása

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

**Ráfordítások alakulása és megoszlása**

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	38 148	34.3	51 753	36.1
Személyi jellegű ráfordítások	63 230	56.8	80 545	56.1
Értécsökkenési leírás	7 017	6.3	7 370	5.1
Egyéb ráfordítások	2 862	2.6	3 828	2.7
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7	0.0	2	0.0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>111 264</b>	<b>100.0</b>	<b>143 498</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	10 600
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	20 755
07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 678
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	18 720

### 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. Bérköltés	55 570
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 869
12. Bérjárulékok	9 106

### Egyéb ráfordítások jelentős tételei

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

### Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek ráfordításai sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

### Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású költség és ráfordítás nem került elszámolásra.

## 6. Tájékoztató adatok

### 6.1. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

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

### 6.2. 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: 900.000 Ft+ÁFA.

### 6.3. Létszámadatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszámának alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Átlagos állományi létszám megoszlása		
Állománycsoport (fő)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Szellemi	6	6
Fizikai	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### 6.4. 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 Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot érdemben nem termel, nem tárol.

#### **6.5. 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.

#### **6.6. Rendkívüli környezeti hatások**

Az extrém környezeti hatások (világjárványok, háborúk, veszélyhelyzeti intézkedések, infláció...) a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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:** 11493518-2-15  
**Cégbíróság:** Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága  
**Cégjegyzék szám:** 15-09-064082

## Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.

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 Városfejlesztési és  
Ipari Park Nonprofit Kft.  
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.  
Cégsz.: 15-09-064082  
Adószám: 11493518-2-15  
Bsz.: 11744003-20625739-00000000

## 1. Bevezető

### 1.1. Összehasonlíthatóság

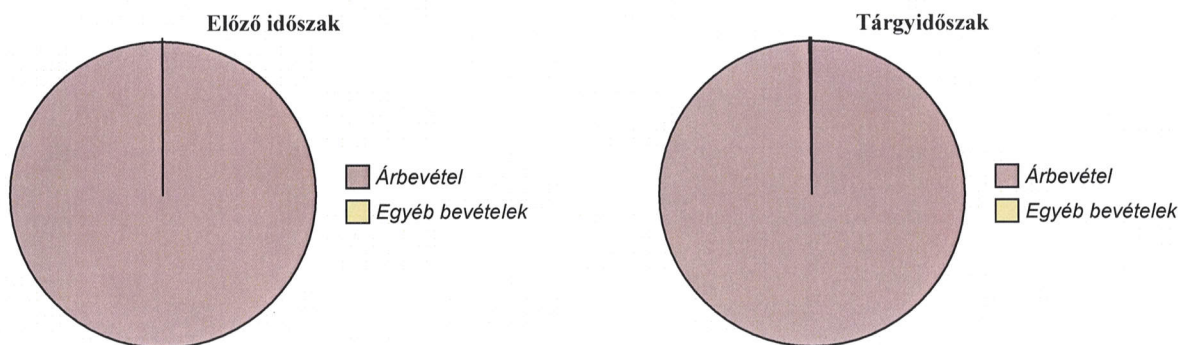
Az alábbiakban a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság jövedelmezőségi-, pénzügyi-, és vagyoni helyzete, annak alakulása kerül bemutatásra az egyszerűsített éves beszámoló adataiból képzett mutatószámok (megoszlások, arányok, különbségek,...) segítségével. Az előző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

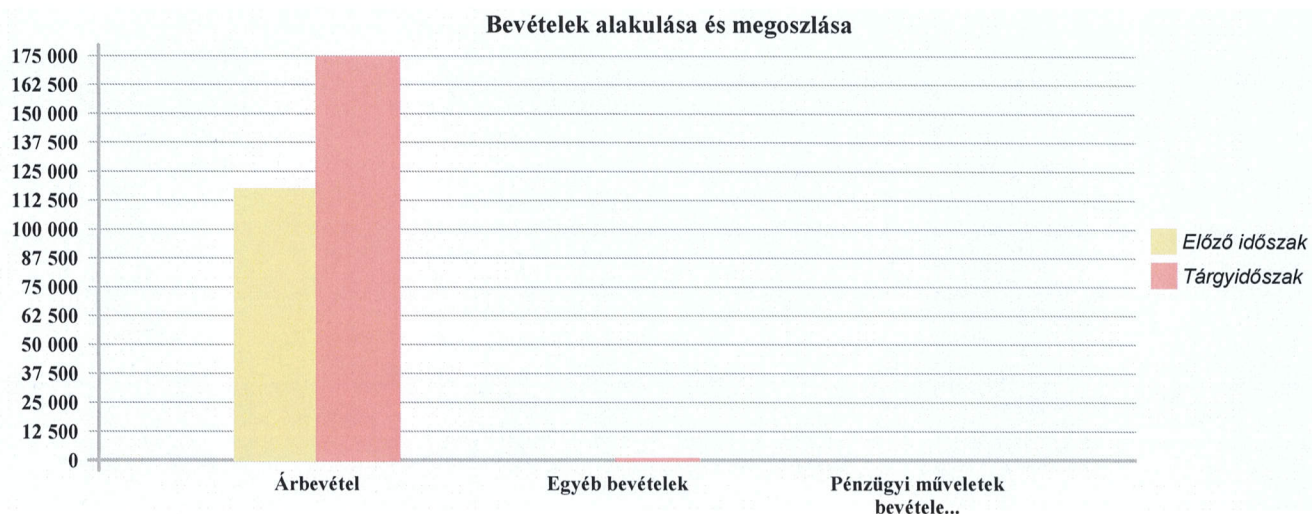
## 2. Jövedelmezőség

### 2.1. Bevételek összesen

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

Bevétel kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	117 191	100.0	174 278	99.8
Egyéb bevételek	5	0.0	367	0.2
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0.0	0	0.0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>117 196</b>	<b>100.0</b>	<b>174 645</b>	<b>100.0</b>





## 2.2. Árbevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 57 087 E Ft összeggel, 48.7 %-kal nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel nőtt: az előző időszakban 321.1 E Ft volt, a tárgyidőszakban 477.5 E Ft. A mutató alakulása önmagában kedvező.

Az összes bevételen belül az árbevétel aránya az előző időszak 100 %-ról a tárgyidőszakban 99.8 %-ra csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

## 2.3. Ráfordítások összesen

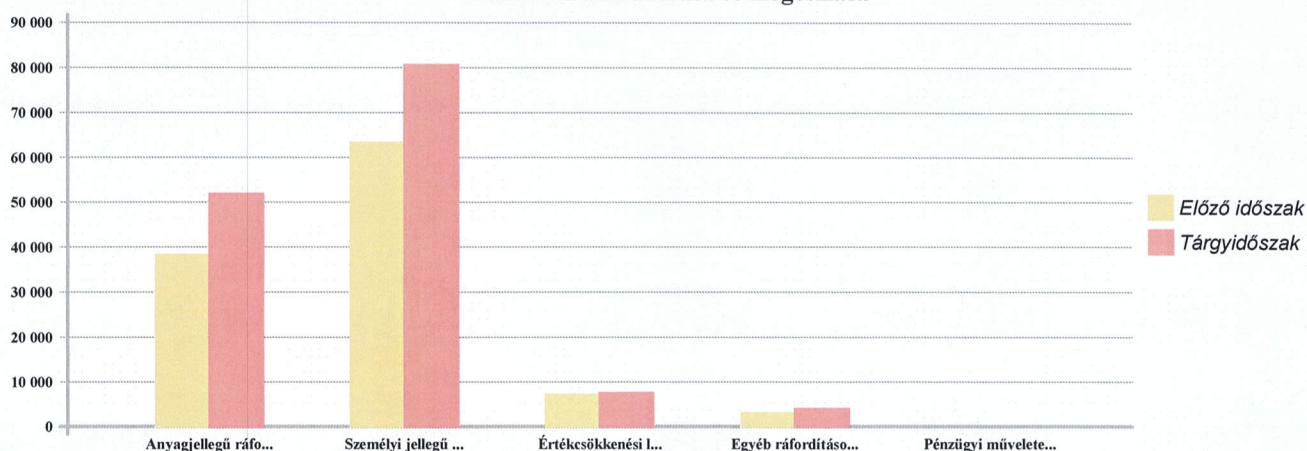
Az alábbi táblázat a ráfordítások alakulását és megoszlását mutatja be kategóriánként.

**Ráfordítások alakulása és megoszlása**

Ráfordítás kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	38 148	34.3	51 753	36.1
Személyi jellegű ráfordítások	63 230	56.8	80 545	56.1
Értécsökkenési leírás	7 017	6.3	7 370	5.1
Egyéb ráfordítások	2 862	2.6	3 828	2.7
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7	0.0	2	0.0
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>111 264</b>	<b>100.0</b>	<b>143 498</b>	<b>100.0</b>



Ráfordítások alakulása és megoszlása



## 2.4. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 13 605 Eft értékkel, 35.7 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül az anyagjellegű ráfordítások aránya (anyaghányad) az előző időszak 34.3 %-ról a tárgyidőszakban 36.1 %-ra nőtt.

A bevételekhez viszonyítva az anyagjellegű ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 326 Ft, míg a tárgyidőszakban 296 Ft anyagjellegű ráfordítás jutott.

A költségek az anyagjellegű ráfordítások felé tolódtak el. Ezer Ft anyagjellegű ráfordításra jutó személyi jellegű ráfordítás az előző időszakban 1 657 Ft, míg a tárgyidőszakban 1 556 Ft volt.

## 2.5. Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 17 315 Eft értékkel, 27.4 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül a személyi jellegű ráfordítások aránya (élőmunka-hányad) az előző időszak 56.8 %-ról a tárgyidőszakban 56.1 %-ra csökkent.

A bevételekhez viszonyítva a személyi jellegű ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 540 Ft, míg a tárgyidőszakban 461 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 173.2 Eft volt, a tárgyidőszakban pedig már 220.7 Eft.

A havi átlagos személyi jellegű ráfordítás nőtt: az előző időszakban 5 197 EFt volt (havi átlagos 9 632.5 EFt bevétel mellett), a tárgyidőszakban pedig 6 620.1 EFt (havi átlagos 14 354.4 EFt bevétel mellett).

A foglalkoztatottak átlagos statisztikai állományi létszáma nem változott: a létszám mindkét időszakban 6 fő volt.

## 2.6. Értékcsökkenési leírás

Az értékcsökkenési leírás összege az előző időszakhoz képest 353 EFt értékkel, 5 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül az értékcsökkenési leírás aránya az előző időszaki 6.3 %-ról a tárgyidőszakban 5.1 %-ra csökkent.

A bevételekhez viszonyítva az értékcsökkenési leírás csökkenő arányt mutat. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 60 Ft, míg a tárgyidőszakban 42 Ft értékcsökkenési leírás jutott.

A tárgyidőszaki értékcsökkenési leírást előrevetítve a tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke 21.4 év alatt kerülne leírásra.

## 2.7. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 966 EFt értékkel, 33.8 %-kal nőtt.

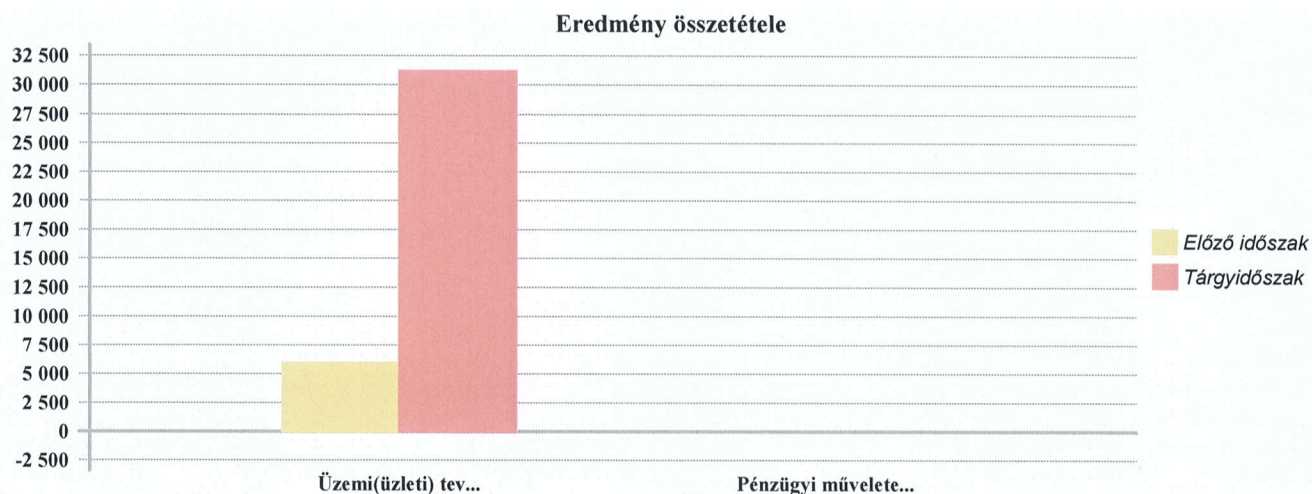
Az összes ráfordításon belül az egyéb ráfordítások aránya az előző időszaki 2.6 %-ról a tárgyidőszakban 2.7 %-ra nőtt.

A bevételekhez viszonyítva az egyéb ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 24 Ft, míg a tárgyidőszakban 22 Ft egyéb ráfordítás jutott.

## 2.8. Eredmény

Az alábbi táblázat a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság adózás előtti eredményének összetételét, és annak alakulását mutatja be.

<b>Eredmény összetétele</b>		
Kategória (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Üzemi(üzleti) tevékenység eredménye	5 939	31 149
Pénzügyi műveletek eredménye	-7	-2
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>5 932</b>	<b>31 147</b>



Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az előző időszakhoz képest 25 210 EFt értékkel, 424.5 %-kal nőtt.

A pénzügyi műveletek eredménye az előző időszakhoz képest 5 EFt értékkel nőtt.

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

Az adózás előtti eredmény az előző időszakhoz képest 25 215 EFt értékkel, 425.1 %-kal 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) az előző időszak 9.3 %-ról a tárgyidőszakban 9 %-ra csökkent.

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

A bevételekhez viszonyítva a fizetendő adó növekvő arányt mutat. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 5 Ft, míg a tárgyidőszakban 16 Ft fizetendő adó jutott.

#### **Az adózott eredmény alakulása**

Az adózott eredmény az előző időszakhoz képest 22 966 EFt értékkel, 427 %-kal nőtt.

## **2.9. Hatékonysági mutatók**

#### **Jegyzett tőke hozama**

Ezer Ft jegyzett tőkére az előző időszakban 489 Ft, míg a tárgyidőszakban 2 577 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 időszak 2.3 %-ról a tárgyidőszakban 10.6 %-ra nőtt.

#### **Az élőmunka hatékonysága**

Az élők munkája hatékonysága nőtt. Ezer Ft személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző időszakban 85 Ft, a tárgyidőszakban 352 Ft volt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

### Egy főre jutó árbevétel alakulása

Az egy főre jutó árbevétel összege az előző időszakban 19 532 EFt, a tárgyidőszakban 29 046 EFt volt. A növekmény mértéke 9 514 EFt (48.7 %). A mutató alakulása önmagában kedvező.

### Egy főre jutó eredmény alakulása

Az egy fő foglalkoztatotti létszámra jutó adózott eredmény az előző időszakban 897 EFt, a tárgyidőszakban 4 724 EFt volt. Az egy főre jutó eredmény így 3 827 EFt összeggel, 426.6 %-kal nőtt.

### Üzemi tevékenység hatékonysága

Ezer Ft üzemi bevétel (árbevétel és egyéb bevétel) megfelelő eredménytartalma (üzemi tevékenység eredménye) az előző időszakban 51 Ft, a tárgyidőszakban 178 Ft volt. A növekedés mértéke 127 Ft.

### Összes bevétel eredménytartalma

Az összes bevétel minden 1000 Ft egységére az előző időszakban 46 Ft, a tárgyidőszakban 162 Ft adózott eredmény jutott. A növekedés mértéke 116 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	326	296
Személyi jellegű ráfordítások	540	461
Értécsökkenési leírás	60	42
Egyéb ráfordítások	24	22
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
Adófizetési kötelezettség	5	16
<b>Adózott eredmény</b>	<b>46</b>	<b>162</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).

<b>Finanszírozás forrásainak változása</b>		
1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Saját források bővülése	-	28 344
ebből: tárgyévi adózott eredmény	28 345	-

1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Külső források bővülése	-	4 050
ebből: rövid lejáratú kötelezettségek növekedése	5 573	-
hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségek növekedése	0	-
céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások növekedése	-1 523	-
<b>Összes forrásbővülés</b>		<b>32 394</b>

#### Finanszírozási igények változása

1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Követelések és aktív időbeli elhatárolások	-	5 262
Készletek	-	0
Befektetett eszközök	-	-6 022
ebből: immateriális javak és tárgyi eszközök	-6 022	-
befektetett pénzügyi eszközök	0	-
<b>Összes finanszírozási igény bővülés</b>		<b>-760</b>

### 3.2. Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság likvid eszközeinek (pénztár, csekkek, bankbetétek, forgatási célú értékpapírok) állománya a tárgyidőszak folyamán 33 154 Eft összeggel, 124.6 %-kal 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	26 604
+ Forrásbővülés	32 394
- Finanszírozási igény bővülése	-760
<b>Záró érték</b>	<b>59 758</b>

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

A likvid eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 11.4 %-ról a tárgyidőszakban 22.4 %-ra nőtt.

### 3.4. Finanszírozási igény

A működési javak finanszírozási igénye (forrásigény a befektetett eszközök, a készletek és a követelések finanszírozására) csökkent: az előző időszakban 203 932 Eft, a tárgyidőszakban 201 918 Eft volt.

### 3.5. Külső források aránya

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság 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 8.6 %-ról a tárgyidőszakban 9.1 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

### 3.6. Kötelezettségek fedezettsége

A fordulónapon a követelések állománya teljes mértékben fedezte a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság kötelezettségeit.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 43.6 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 439.9 %-ban, míg a tárgyidőszakban 500.6 %-ban fedezték a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke az előző évben 4.4, a tárgyévben 5 volt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

#### Hosszú távú likviditás

Az összes kötelezettséget az előző időszakban 439.9 %-ban, míg a tárgyidőszakban 500.6 %-ban fedezte a forgóeszközök értéke, tehát a hosszú távú likviditási ráta értéke az előző időszakban 4.4, a tárgyidőszakban 5 volt. A mutató alakulása önmagában kedvező.

#### Mindent pénzzé téve

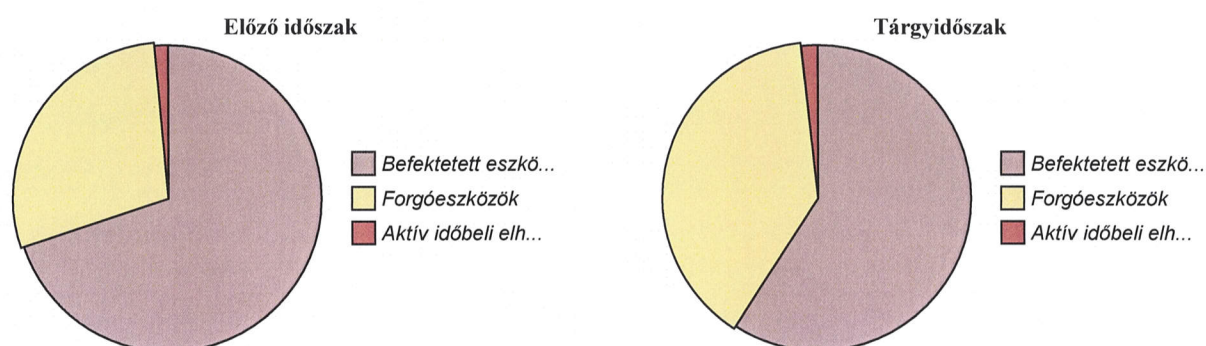
Amennyiben a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság összes eszköze a könyv szerinti értéken értékesítésre kerülne, majd az összes kötelezettséget és külső forrást kiegyenlítené, úgy a jegyzett tőke 11 000 E Ft összegén felül 231 110 E Ft pénzeszköz maradna.

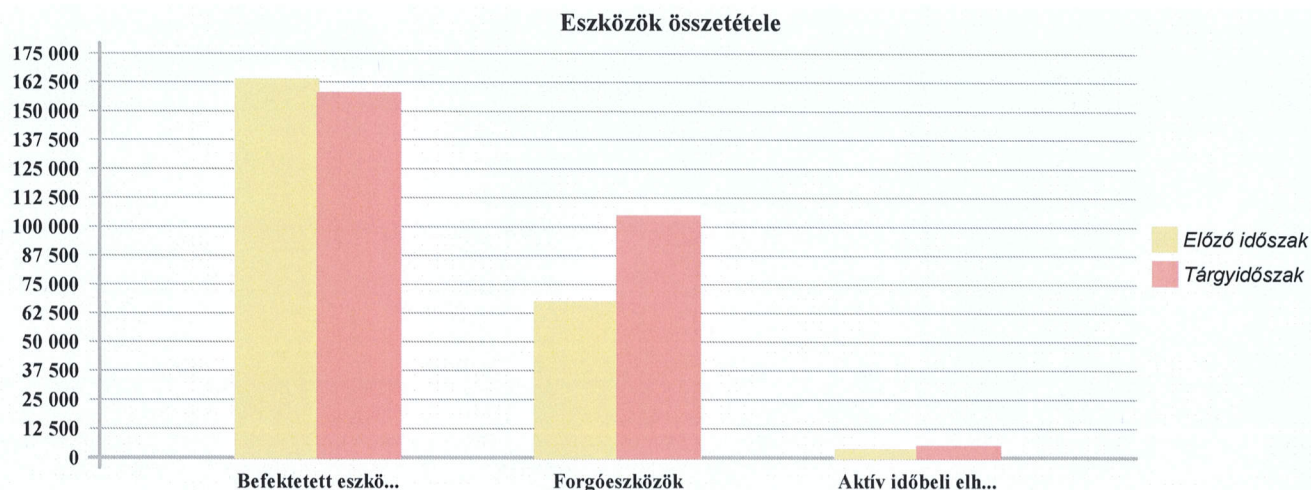
## 4. Vagyoni helyzet

### 4.1. Eszközök összetétele

A mérlegfőösszeg az előző időszakban 233 919 E Ft, a tárgyidőszakban 266 313 E Ft volt. Az alábbi táblázat az eszközök összetételét, és annak alakulását mutatja be.

Eszközcsoport	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Befektetett eszközök	163 443	69.9	157 421	59.2
Forgóeszközök	67 093	28.7	104 255	39.1
Aktív időbeli elhatárolások	3 383	1.4	4 637	1.7
<b>Eszközök összesen</b>	<b>233 919</b>	<b>100.0</b>	<b>266 313</b>	<b>100.0</b>



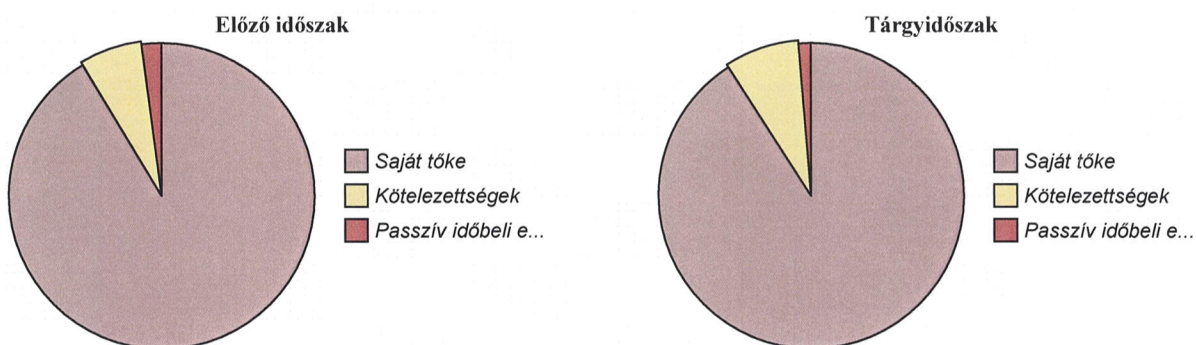


#### 4.2. Források összetétele

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

**Források összetétele**

Forrás	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Saját tőke	213 766	91.4	242 110	90.9
Céltartalékok	0	0.0	0	0.0
Kötelezettségek	15 253	6.5	20 826	7.8
Passzív időbeli elhatárolások	4 900	2.1	3 377	1.3
<b>Források összesen</b>	<b>233 919</b>	<b>100.0</b>	<b>266 313</b>	<b>100.0</b>





### 4.3. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 69.9 %-ról a tárgyidőszakban 59.1 %-ra csökkent.

### 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 18.8 %-ról a tárgyidőszakban 18.4 %-ra csökkent.

### 4.5. Pénzeszközök és értékpapírok

A pénzeszközök - ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 11.4 %-ról a tárgyidőszakban 22.4 %-ra nőtt.

A jegyzett tőkén és tőketartalékon felüli szabad saját tőke 171 352 EFT összeggel meghaladja a likvid eszközök (pénzeszközök és forgatási célú értékpapírok) fordulónapi értékét: a Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság felhalmozott vagyona ezen összeg erejéig nem likvid eszközökben testesül meg.

### 4.6. Saját forrás: saját tőke

A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság tőkeerőssége csökkent, a finanszírozás a külső források felé tolódott el. A saját tőke aránya az összes forráson belül az előző időszaki 91.4 %-ról a tárgyidőszakban 90.9 %-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 (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befizetett jegyzett tőke és tőketartalék	239 282	239 282
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Szabad saját tőke	-25 516	2 828
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>213 766</b>	<b>242 110</b>

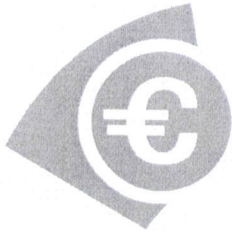
A befektetett eszközök és a készletek együttes értékét az előző időszakban 130.8 %-ban, a tárgyidőszakban már 153.8 %-ban fedezte a saját tőke. A mutató alakulása önmagában kedvező.

#### **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 8.6 %-ról a tárgyidőszakban 9.1 %-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 Városfejlesztési és Ipari Park Nonprofit Kft.**  
**egyszerűsített éves beszámolójáról**

*A Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Nonprofit Kft. tulajdonosának*

**Vélemény**

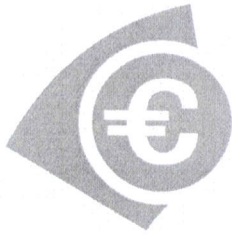
Elvégeztük a **Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Nonprofit Kft.** („a Társaság”) **2023. évi** egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben **az eszközök és források egyező végösszege 266 313 E Ft, az adózott eredmény 28 345 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 beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, 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**

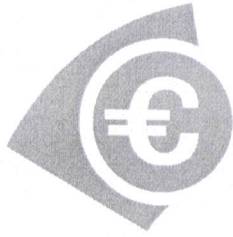
Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának 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 könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 véleményünk 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 e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink 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.

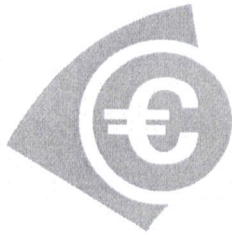
PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.  
4400 Nyíregyháza Munkás u. 53.  
Adószám: 11494399-2-15

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

**VARGA JÁNOS**  
bejegyzett könyvvizsgáló  
Tig.sz.: 002059

.....  
Varga János  
Nyilvántartási szám: 002059

**Felhasználói korlátozás**



***PV AUDIT***  
***KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.***

**4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.**

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

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.