



2024. ÉVI BESZÁMOLÓ

**NYÍREGYHÁZI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS
BEFEKTETÉSSZERVEZŐ KFT.**

Készítette:


Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.
4400 Nyíregyháza, Tiszayásvéri út 14.
Adószám: 27019791-2-15
Céj.sz.: 15-09-089894
Bartók Dávid
ügyvezető

Nyíregyháza, 2025. március 31.

Előterjesztő:


Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.
4400 Nyíregyháza, Tiszayásvéri út 14.
Adószám: 27019791-2-15
Céj.sz.: 15-09-089894
Bartók Dávid
ügyvezető

Nyíregyháza, 2025. március 31.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2025. számú határozata

Tartalom

1.	Általános céginformációk	4
2.	Tevékenység bemutatása	5
3.	Vezetői összefoglaló	5
4.	Humán erőforrás menedzsment	6
5.	Beszámoló módszere	7
6.	Bevételi források alakulása	7
6.1	Értékesítés nettó árbevétele	7
6.2	Egyéb bevételek	8
6.3	Pénzügyi műveletek bevételei	8
7.	Költségek – ráfordítások alakulása	8
7.1	Anyagköltség	9
7.2	Az igénybe vett szolgáltatások	9
7.3	Egyéb szolgáltatások	10
7.4	Eladott áruk beszerzési értéke	10
7.5	Személyi jellegű ráfordítások	10
7.6	Értékcsökkenési leírás- amortizáció	11
7.7	Egyéb ráfordítások	11
7.8	Pénzügyi műveletek ráfordításai	11
8.	Az eredmény várható alakulása	12
9.	Mérleg adatok változása, alakulása	12
I.sz. melléklet	Eredménykimutatás terv-tény	13
II. sz. melléklet	Bevételi források tervhez viszonyított alakulása	15
III. sz. melléklet	Költség-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása	17
IV sz. melléklet:	Egyszerűsített éves beszámoló mérlege	20
V. sz. melléklet:	Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása	23
VI. sz. melléklet:	Kiegészítő melléklet	26
VII. sz. melléklet:	Elemzés, értékelés	40
VIII. sz. melléklet:	Könyvvizsgálói jelentés	51

1. Általános céginformációk

Elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.
Angol nyelvű elnevezés	Nyíregyháza Real Estate Developer and Investment Coordinator Ltd.
Székhely	4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám	27819791-2-15
Cégjegyzékszám	15-09-089894
Alapítás dátuma	2022. április 4.
Törzstőke	3.000.000
Főtevékenység	6811 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Egyéb tevékenységi körök:	6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 6832 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás 7020 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás 7499 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység 6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
Honlap	-
E-mail	nying@nyirinvest.hu
Ügyvezető	Bartók Dávid
FEB elnök	Dr. Márton Ferenc
FEB tag	Hornyákné Reményi Livia
FEB tag	Fodor István
Könyvvizsgáló	PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
A társaság 100%-os tulajdonosa:	Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Tulajdonos)

2. Tevékenység bemutatása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. fő tevékenysége a befektetői megkeresések esetén a saját tulajdonú ingatlanok adásvételét jelenti, illetve a Déli Fejlesztési Területen történő szakmai, projektmenedzsmenti tevékenység koordinálása. Továbbá 2024. évben a Nyíregyházi Ipari Park (NYIP) fejlesztési munkájában történő részvétel, elsősorban az elektromos áram és gázhálózat fejlesztés vonatkozásában.

A társaság feladatai közé tartozik a város iránt érdeklődő potenciális beruházókkal való kapcsolattartás, a HIPA Nemzeti Befektetési Ügynökséggel való együttműködés, valamint az új, már Nyíregyházára települt befektetőkkel való aktív kommunikáció és koordináció. Továbbá a saját tulajdonú ingatlan adásvételéhez szükséges folyamatok előkészítése, koordinációja és megvalósítása is a Társaság feladatát képezik.

A projektmenedzsment tevékenységen belül a fentebb is említett elektromos hálózat és szénhidrogén hálózat fejlesztésekkel kapcsolatban a releváns szervezetekkel és szereplőkkel (pl.: OPUS-Titász, OPUS-Tigáz, Tervező, Mérnök, NyMJV Önkormányzata, jogász stb.) való együttműködés, valamint a szükséges adatok és információk előkészítése.

3. Vezetői összefoglaló

A 2019. évben a Város által megkezdett gazdaságfejlesztés, ezen belül is kiemelten az Ipari Park fejlesztése, aminek köszönhetően több, mint 600 hektárral bővült a város iparterülete, ami jelentős előrelépést felmutatva folytatódott a 2024. évben. Előző évben aláírásra kerültek az infrastruktúra fejlesztés I. ütemére vonatkozó kivitelezési szerződések, melyek értelmében 2025. év első felében elkészülnek a jelenlegi beruházók kiszolgálását biztosító út és közműfejlesztések. Ilyen infrastruktúra fejlesztés a terület belső úthálózata, közvilágítás, kerékpárút hálózat, víz és szennyvízhálózat, valamint kapcsolódó csapadékvíz elvezető rendszerek. Ezzel párhuzamosan folytak a gáz és elektromos energiaellátáshoz kapcsolódó beruházások az OPUS-Tigáz és az OPUS-Titász koordinálásában, mely elemekkel válik teljessé az ipari parki infrastruktúra. Elmondható, hogy a város történetének egyik legnagyobb volumenű fejlesztése zajlik a meglévő Ipari Park közvetlen szomszédságában, mely hozzájárul magas színvonalú munkahelyek teremtéséhez és a város gazdaságának erősítéséhez.

Nyíregyháza gazdaságfejlesztéshez kapcsolódó feladatainak ellátása 2024. áprilisától egy átstrukturált keretrendszerben valósult meg, melynek keretében a Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. személyi állományába tartozó munkavállalók közül összesen 6 fő került át a Nyíregyházi

Ingtalanfejlesztő Kft. alkalmazásába, akik elsősorban a város befektetés-ösztönzési feladataiban vettek részt, folytatva a korábbi években megkezdett munkát.

Társaságunk folytatta az elektromos és gázhálózatokkal kiépítésével összefüggő feladatok elvégzését, valamint beruházókkal való koordinációs megbeszélések szervezését, illetve helyszíni egyeztetéseket, valamint aktívan részt vett a Befektetők és az Ipari Parki infrastruktúrát megvalósítók közötti kommunikáció elősegítésében. Tekintettel arra, hogy számos különböző szervezet, befektető valósít meg egyszerre beruházást, a felek közötti hatékony kommunikáció és annak elősegítése kiemelt feladat volt a 2024. évben is.

Társaságunk a 2024. évben nem csak az I. ütemhez kapcsolódó feladatokkal foglalkozott, de részt vett a jövőbeni ütemekkel összefüggő feladatok megvalósításában is, melyek érintenek Önkormányzati, OPUS-Titász és OPUS-Tigáz beruházásokat is. Ezen fejlesztések jövőbeni megvalósítása elengedhetetlen annak érdekében, hogy a város iránt érdeklődő jövőbeni beruházókat is le tudjuk látni a szükséges kapacitásokkal.

Az elmúlt évben is érkeztek befektetői megkeresések, melyeket Társaságunk a korábbiakban megszokott szakmaisággal szolgált ki, látott el információkkal. Észrevehető, hogy már számos egyéb forrásból is értesülnek a potenciális beruházók a Nyíregyházi lehetőségekről, mely a jövőben megkönnyítheti a rendelkezésre álló területek értékesítését, beruházók vonzását. Ugyanakkor továbbra is aktív kommunikációt folytatunk egyéb csatornákon annak érdekében, hogy a területet megismertessük beszállítókkal, potenciális beruházókkal.

A 2024. évre betervezett Skylark projekt bevétele tervezetten a 2025. évben fog realizálódni, a Sagitta projektet pedig beruházói tájékoztatás alapján elhalasztották, melyekből adódóan a 2024. évre tervezett bevételek nem realizálódtak. Elmondható, hogy ezen befektetői döntések jelentős hatást gyakorolnak Társaságunkra, ugyanakkor Társaságunknak nincs ráhatása az ilyen típusú döntéseikre. Ebből adódóan Társaságunk rajta kívül álló körülmények okán a 2024. évet jelentős negatív eredménnyel zárta, ugyanakkor gazdálkodásunk során törekedtünk a költséghatékony működésre.

4. Humánerőforrás menedzsment

A Társaság jelenlegi ügyvezetője a tulajdonos döntése alapján 2024. április 01-től teljes munkaidőben, munkaszerződéssel látja el a szervezet vezetésével összefüggő feladatokat.

A 2024. április 01-jén elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat alapján a Társaság szervezeti felépítése az alábbi:

- 1 fő irodakoordinátor/pénztáros
- 1 fő könyvelő
- 1 fő projektmenedzser
- 2 fő projektasszisztens
- 1 fő gazdasági vezető

2024. december 31-ig az alábbi munkakörök kerültek betöltésre a Társaságnál:

- 1 fő irodakoordinátor
- 1 fő műszaki projektmenedzser
- 2 fő projektasszisztens
- 1 fő gazdasági vezető

5. Beszámoló módszere

A 2024. évi beszámoló adatait a Társaság 2024. évre elfogadott üzleti tervében szereplő terv adatokhoz viszonyítjuk A társaság bevételeit és ráfordításait a 2024. év üzleti terv pénzügyi táblái alapján kívánjuk bemutatni. A Társaság egyszerűsített éves beszámolót készített a tárgyidőszakra, a beszámolóban a mérleget „A” változatban állította össze és az eredmény megállapítása összköltség eljárással készült.

6. Bevételi források alakulása

6.1 Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származó bevétele a 2024. évre tervezetten 6.760.767 ezer Ft volt, mely a „Skylark” és a „Sagitta” elnevezésű projektekhez kapcsolódó telkek értékesítéséből származó tételeket tartalmazta.

A gazdasági tényezők, különösen a 2022. február végén kirobbant és jelenleg is tartó orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta a 2024. évben kilátásainkat, nem kedvezett az ingatlan befektetési kedvnek, hatása a Társaságra a földrajzi közelség miatt térségünkben még hatványozottabban jelentkezett. A háború a nyersanyag- és az energiaárak emelkedésén keresztül további nehézségeket okozott.

A 2024. év a Társaság gazdálkodására is súlyos hatással volt, a saját tulajdonú ingatlan adásvételéből tervezett nettó 6.760.767 ezer Ft bevétel nem valósult meg.

2024. november 15. napjától 5 éves, határozott időtartamra a Társaság bérbe vette a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező Széchenyi éttermet ingatlan hasznosítás céljából. Ennek érdekében került sor bérleti szerződés keretében a helyiség bérbeadására, egy hónapos időtartamra.

Belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele a Társaságnak így csupán helyiség bérleti díjból keletkezett, mely 900 ezer Ft.

6.2 Egyéb bevételek

Egyéb bevétellel nem számoltunk a tervezéskor, de a kerekítési különbözetekből adódóan 1 ezer Ft elszámolására került.

6.3 Pénzügyi műveletek bevételei

A Pénzügyi műveletek bevétele soron a lekötött betétek után járó kamatbevételből 4.000 ezer Ft bevételt terveztünk a 2024. évre, év végéig 6.808 ezer Ft realizálódott az árfolyam nyereség és a kamatbevétel elszámolásából.

A Társaság értékesítésből származó nettó árbevétele 900 ezer Ft-tal, az egyéb bevétel 1 ezer Ft-os értékkel teljesült a 2024. évben, a Pénzügyi műveletek bevételei 6.808 ezer Ft-os értékkel, így a könyveinkben az összbevételek összege 7.709 ezer Ft, 0,11 %-on teljesült a tervezett 6.764.767 ezer Ft-os értékkel szemben.

7. Költségek – ráfordítások alakulása

A bevételek ilyen mértékű csökkenése miatt a kiadásaink sem a tervezettek szerint valósultak meg. A Társaság feladatai ellátásához kapcsolódó kiadásait 6.643.937 ezer Ft összegben tervezte, mely 149.965 ezer Ft összegben valósult meg, mely 2,26%-os teljesítést jelent.

7.1 Anyagköltség

Anyagköltségekre összesen 2.450 ezer Ft volt a tervezett összeg, 854 ezer Ft került elszámolásra, az alábbi kiadási sorokon:

Az Üzemanyag - és villamos energia költség kiadásaira 1.800 ezer Ft összeget terveztünk, ebből 301 ezer Ft kifizetése valósult meg, ami a társaság használatában lévő személygépkocsi üzemeltetéséhez szükséges, illetve a Széchenyi étterem villamos energia költségeit tartalmazza.

Irodaszerekre 350 ezer Ft-ot terveztünk, 358 ezer Ft elszámolására került sor.

Az Egy éven belül elhasználódó anyagi eszközök, illetve egyéb anyagköltségek költség soron 300 ezer Ft-ot terveztünk, 182 ezer Ft kiadása valósult meg.

7.2 Az igénybe vett szolgáltatások

Az összesen 83.191 ezer Ft-os igénybe vett szolgáltatások tervezett összegével szemben 70.846 ezer Ft került elszámolásra, amely 85,16%-os teljesítést jelent.

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

Bérleti díjakra 7.063 ezer Ft összeg lett betervezve, 7.350 ezer Ft összeg került elszámolásra, ami a Novitax könyvelő program, helyiség-, és eszköz bérleti díjakat tartalmaz. A többlet a Széchenyi étterem bérleti díjából adódik, mivel ez a lehetőség év elején még nem szerepelt a terveinkben.

Számviteli és könyvvizsgálói díjakra a Társaság könyvvizsgálójának díját állítottuk be 400 ezer Ft-os értékben, a teljesítés 300 ezer Ft.

Javítás, karbantartás a Társaság üzemeltetésében lévő személygépkocsival kapcsolatos javítási költség lett betervezve 400 ezer Ft összegben, év közben felmerült műszaki problémák miatt ez a költség 306 ezer Ft összegben lett elszámolva.

Egyéb igénybe vett szolgáltatás jogcímén 62.144 ezer Ft lett betervezve, a költségsor 58.992 ezer Ft-os összegben 94,93%-on teljesült. Ezen a jogcímen a Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft-vel kötött szolgáltatási szerződés díja, illetve a Társaság üzemeltetésben lévő személygépkocsi üzemeltetési és vagyonkezelési díja, autópálya matrica díja és parkolás díja, valamint a Déli Ipari Parkról készített video és fotó sorozat díja lett leszámolva. Ezen a soron került elszámolásra továbbá a telekértékesítéshez kapcsolódóan talajvizsgálat tanácsadás és mérnöki tevékenység, valamint tolmácsolás és fordítási költségek.

A **foglalkoztatáshoz kapcsolódó kötelező orvosi vizsgálat díjára** tervezett 36 ezer Ft-ból 31 ezer Ft került elszámolásra.

Ügyvédi munkadíj soron, a Társaság alapító okiratának módosításával és a telekértékesítéshez kapcsolódó jogi szolgáltatás kiadásait terveztük 12.000 ezer Ft értékben. A telekértékesítés elmaradása miatt nem jelentkezett költség ezen a jogcímen.

7.3 Egyéb szolgáltatások

Ezen a költség címen kerül megtervezésre a 2024. évi banki szolgáltatások tervezett fedezete és a biztosítási, illetve hatósági díjak összege. A tervezett összeg 1.303 ezer Ft, a tényadatok alapján a felhasználás 1.047 ezer Ft.

Bankköltség és számlavezetési díj 540 ezer Ft év végéig, ami a 240 ezer Ft tervezett összeghez képest magasabb teljesítés.

A **biztosítási díj** 418 ezer Ft összegben került elszámolásra, ami tartalmazza a vezető tisztségviselő felelősségbiztosítását, a társaság üzemeltetésében lévő személygépkocsi CASCO és KGFB díját.

Hatósági díjként elszámolásra került 89 ezer Ft cégbírósági eljárás szolgáltatási díj, valamint gépjármű vagyonszerzési illeték.

7.4 Eladott áruk beszerzési értéke

Eladott áruk beszerzési értéke költségsoron a tovább értékesített telek beszerzési értéke szerepelt terveinkben 6.383.888 ezer Ft összeggel, az értékesítés elmaradása miatt nem szerepel összeg ezen a jogcímen.

Közvetített szolgáltatások jogcímen 54.409 ezer Ft szerepelt terveink szerint a telekértékesítéshez kapcsolódóan talajvizsgálat tanácsadás és mérnöki tevékenység, valamint tolmácsolás és fordítási költségek. A telekértékesítés elmaradása miatt ezen a jogcímen sem került összeg elszámolásra.

7.5 Személyi jellegű ráfordítások

Az összesen 75.046 ezer Ft-os személyi ráfordítások tervezett összegével szemben 51.455 ezer Ft került elszámolásra, amely összeg 68,56 % teljesítést mutat. Ezen ráfordításokban az ügyvezető és munkavállalók bére, cafeteria, jutalma és az adminisztrációhoz tartozó megbízási díjak és járulékai, valamint a reprezentációs költségek kerültek betervezésre.

Alapbérek esetén 38.015 ezer Ft került betervezésre, év végig 35.408 ezer Ft összeg került elszámolásra. Az üzleti tervben 1 fő ügyvezető, 1 fő projektmenedzser, 1 fő irodavezető, 3 fő projektasszisztens és 1 fő gazdasági vezető bére került megtervezésre. A tervezett 3 fő projektasszisztensből 2 fő felvétele realizálódott. A „megtakarítás” az 1 fő fel nem vett projektasszisztens bérét jelenti.

Jutalom, prémium költségSORra 9.545 ezer Ft került megtervezésre, de az értékesítések elmaradása miatt csak az első negyedévben került a munkavállalók részére 2 heti jutalom kifizetésre 1.023 ezer Ft összegben, megtakarításra került 8.522 ezer Ft.

Megbízási díjak költségSORon 8.224 ezer Ft került betervezésre ez a költségSOR is megtakarítást mutat 73,52 %-on teljesült. A terv készítésekor a Déli Ipari Park infrastrukturális fejlesztéséhez kapcsolódóan számításba vettük egy szakértői megbízási szerződés megkötését, amely szerződésben a vízellátás, vízkezelés, szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás kapcsán tervezett beruházások vonatkozásában a szakmai, szakértői feladatok ellátása biztosított lett volna. Az év elején azonban az Önkormányzat részéről biztosítva lett a szakember megléte, így a szakember részére tervezett megbízási díj összege megtakarításként jelenik meg ezen a soron.

Reprezentációra összesen 6.225 ezer Ft került betervezésre, 1.499 ezer Ft összeg került elszámolásra, a megtakarítás oka itt is az értékesítés elmaradása.

Kifizetett **bérek járuléka** összesen 5.217 ezer Ft összegben került elszámolásra.

7.6 Értékcsökkenési leírás- amortizáció

650 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 2024-as évre, 423 ezer Ft-került elszámolásra. Az értékcsökkenés elszámolt összege szintén megtakarítást mutat.

7.7 Egyéb ráfordítások

A tárgyidőszakban felmerült iparűzési, cégautó és egyéb adók összege összesen 135 ezer Ft tény értéket mutat.

7.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

A devizaárfolyam változása miatt a devizakészleteink árfolyamvesztését a 2024. évre 20.000 ezer Ft összegben kalkuláltunk, mely a pénzforgalmi helyek ártértékelését követően 25.205 ezer Ft összegben realizálódott.

8. Az eredmény várható alakulása

Az elfogadott üzleti tervünkben, adózás előtti eredményként 120.830 ezer forint tervezett nyereséggel számoltunk. Ezzel szemben az év végi adózás előtti eredményünk -142.256 ezer Ft. Az adózott eredmény -142.270 ezer Ft a 14 ezer Ft társasági adó elszámolása után.

9. Mérlegadatok változása, alakulása

A Társaság befektetett eszközök értéke az előző évhez viszonyítva 352 ezer Ft-tal nőtt. Beszerzésre került az ügyvezető munkavégzéséhez szükséges 1 db ASUS ZenBook, 1 db drón szett, 1 db videokamera és 1 db telefon.

A követelések záró állománya 598.238 ezer Ft, mely a „Skylark projekt” keretében, ingatlan értékesítésével kapcsolatban megkötött szerződésbe foglalt adott előleg összege, továbbá helyiségbérleti díjra adott kaució, társasági adó túlfizetés, és az általános forgalmi adó és iparűzési adó elszámolásából eredő követelés kerül kimutatásra.

A mérlegben csökkent a pénzeszközök értéke 313.427 ezer Ft-ról 117.516 ezer Ft-ra.

A saját tőke összege csökkent a 2024. évben elszámolt veszteséggel, 46.400 ezer Ft-ról -95.870 ezer Ft-ra. A jegyzett tőke nem változott, továbbra is 3 000 ezer Ft.

A kimutatott adózott eredmény -142.270 ezer Ft.

A kötelezettségek között adók, járulékok, szállítói kötelezettségek vannak nyilvántartva 864.909 ezer Ft-os értékben. A mérlegfőösszeg értéke 771.273 ezer Ft, a 2023. évben ez az érték 891.388 ezer Ft volt, a csökkenés mértéke 120.115 ezer Ft.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, 2024. évi gazdasági beszámolóink elfogadására!

Nyíregyháza, 2025. március 31.

Tisztelettel:

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

I.sz. melléklet Eredménykimutatás terv-tény

adatok ezer forintban

	A tétel megnevezése	2024. terv (eFt)	2024. tény	2024. évi tény/2024. évi terv %
a	B			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	6 760 767	900	0,01%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00%
III.	Egyéb bevételek	0	1	0,00%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0,00%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	6 525 241	72 747	1,11%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	75 047	51 455	68,56%
VI.	Értékcsökkenési leírás	650	423	65,08%
VII.	Egyéb ráfordítások	23 000	135	0,59%
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0,00%
	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	136 830	-123 859	-90,52%
A.	(I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)	0	0	0,00%
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei	4 000	6 808	170,20%
	VIII. sorból: értékelési különbözet	0	0	0,00%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	20 000	25 205	126,03%
	IX. sorból: értékelési különbözet	0	0	0,00%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-16 000	-18 397	114,98%
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	120 830	-142 256	-117,73%

II. sz. melléklet Bevételi források tervhez viszonyított alakulása

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2024. évi terv (e Ft)	2024. évi tény (e Ft)	2024. évi tény/2024 évi terv %
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	6 760 767	900	0,01%
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának szolgáltatás vásárlásából származó bevétel	0	0	0,00%
Szolgáltatás - Skylark ERD	0	900	0,00%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétel - Spirit	0	0	0,00%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - Skylark	6 214 416	0	0,00%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - Sagitta	546 351	0	0,00%
EGYÉB BEVÉTELEK - kerekítési	0	1	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	4 000	6 808	170,20%
Kamatbevételek/ fordulónapi árfolyam nyereség	4 000	6 808	170,20%
Bevételek összesen	6 764 767	7 709	0,11%

III. sz. melléklet Költség-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2024. évi terv (e Ft)	2024. tény	2024. tény/ 2024. évi terv %
Anyagköltség	2 450	854	34,86%
Üzemanyag költség	1 800	301	16,72%
Irodaszerek	350	358	102,29%
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	300	182	60,67%
Tisztítószer	0	13	0,00%
Igénybe vett szolgáltatások	83 191	70 846	85,16%
Bérleti díj	7 063	7 350	104,06%
Hirdetés, reklám költség	50	8	16,00%
Posta, telefon, internet költség	924	529	57,25%
Terület előkészítés/értékbecslés	0	3 310	0,00%
Számviteli, könyvvizsgálói díj	400	300	75,00%
javítás,karbantartás	400	306	76,50%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	62 144	58 992	94,93%
Oktatás, továbbképzés	174	20	11,49%
Foglalkozás eü. Szolg.	36	31	86,11%
Ügyvédi munkadíj	12 000	0	0,00%
Egyéb szolgáltatások	1 303	1 047	80,35%
Bankköltség	240	540	225,00%
Illeték	0	0	0,00%
Biztosítási díj	933	418	44,80%
Hatósági díjak	130	89	68,46%
ELÁBÉ	6 438 297	0	0,00%
Eladott áruk beszerzési értéke	6 383 888	0	0,00%
Közvetített szolgáltatások	54 409	0	0,00%
Személyi jellegű ráfordítások	75 046	51 455	68,56%
Alapbérek	38 015	35 408	93,14%
Jutalom, prémium	9 545	1 023	10,72%
Megbízási díjak	8 224	6 046	73,52%
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	2 066	562	27,20%
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg.díjak	1 120	0	0,00%
Cafetéria	2 100	1 500	71,43%
Reprezentáció	6 225	1 499	24,08%
Gépkocsi költségtérítés	0	0	0,00%
Betegszabadság	0	200	0,00%
Bérfárulék	7 752	5 217	67,30%

Értékcsökkenési leírás-amortizáció	650	423	65,08%
Terv szerinti értékcsökkenés	550	309	56,18%
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése	100	114	114,00%
Egyéb ráfordítások	23 000	135	0,59%
Adójellegű egyéb ráfordítások	23 000	135	0,59%
Késedelmi pótlék, kamat	0		0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	20 000	25 205	126,03%
Ráfordítások összesen	6 643 937	149 965	2,26%

IV sz. melléklet: Egyszerűsített éves beszámoló mérlege

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


Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.
Beszámolási időszak: 2024. január 01. - 2024. december 31.

Nyíregyháza, 2025. március 31.


A gazdálkodó képviselője

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

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
A.	Befektetett eszközök	485	0	837
A.I.	Immateriális javak	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	485	0	837
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
A.IV.	Halasztott adókövetelés	0	0	0
B.	Forgóeszközök	890 502	0	770 254
B.I.	Készletek	22 844	0	54 500
B.II.	Követelések	554 231	0	598 238
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	313 427	0	117 516
C.	Aktív időbeli elhatárolások	401	0	182
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	891 388	0	771 273
D.	Saját tőke	46 400	0	-95 870
D.I.	Jegyzett tőke	3 000	0	3 000
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	0	0	0
D.IV.	Eredménytartalék	1 815	0	43 400
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	41 585	0	-142 270
E.	Céltartalékok	0	0	0
F.	Kötelezettségek	805 166	0	864 909
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	805 166	0	864 909
G.	Passzív időbeli elhatárolások	39 822	0	2 234
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	891 388	0	771 273

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

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

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

**Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása
(összköltség eljárással)**

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.
Beszámolási időszak: 2024. január 01. - 2024. december 31.

Nyíregyháza, 2025. március 31.


A gazdálkodó képviselője

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

Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.

	1000HUF	Előző év	Előző évek módosítása	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	914 728	0	900
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1	0	1
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	831 704	0	72 747
V.	Személyi jellegű ráfordítások	25 378	0	51 455
VI.	Értécsökkenési leírás	313	0	423
VII.	Egyéb ráfordítások	2 759	0	135
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+-II+III-IV-V-VI-VII. sor)	54 575	0	-123 859
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3 910	0	6 808
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 787	0	25 205
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)	-8 877	0	-18 397
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	45 698	0	-142 256
X.	Adófizetési kötelezettség	4 113	0	14
X/1.	Halasztott adókülönbözlet (+-)	0	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X+-X/1)	41 585	0	-142 270

VI. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet

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

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Kiegészítő melléklet

2024.

Fordulónap: 2024. december 31.
Beszámolási időszak: 2024. január 01. - 2024. december 31.

Nyíregyháza, 2025. március 31.



A gazdálkodó képviselője

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

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, célok, küldetés

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

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. Alkalmazott számviteli szabályok

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

2.2. A számviteli politika tárgyévi változása

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

2.3. Beszámoló választott formája és típusa

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

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

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

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

2.4. Mérlegkészítés választott időpontja

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

2.5. 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 - a jogszabályi előírások esetleges változásainak hatásain túl - nem változott.

2.6. 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 törtevi 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 leírásaként 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 különbözet meghaladja a 100 E Ft-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számviteli politikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

2.7. Értékvesztések elszámolása

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

2.8. Visszairások alkalmazása

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

2.9. Értékhelyesbítések alkalmazása

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

2.10. Céltartalék-képzés szabályai

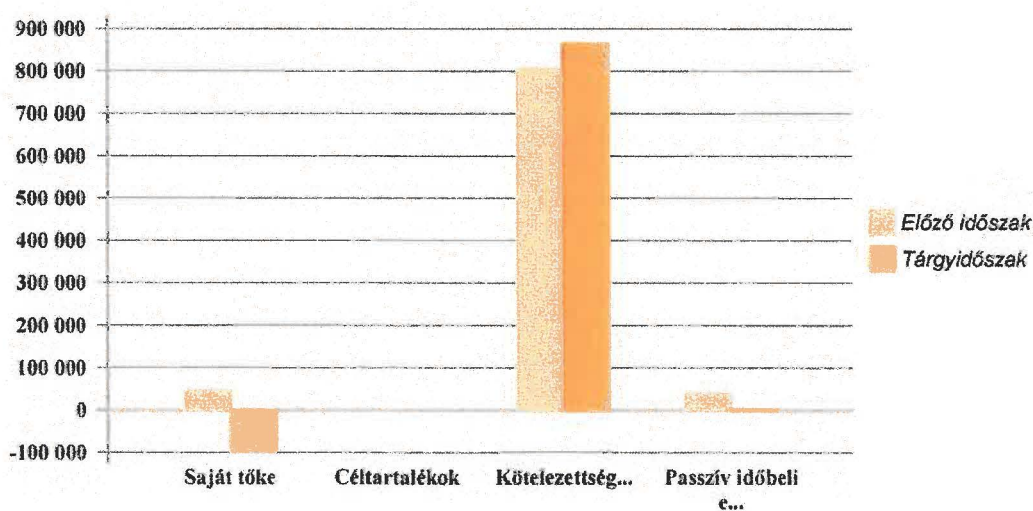
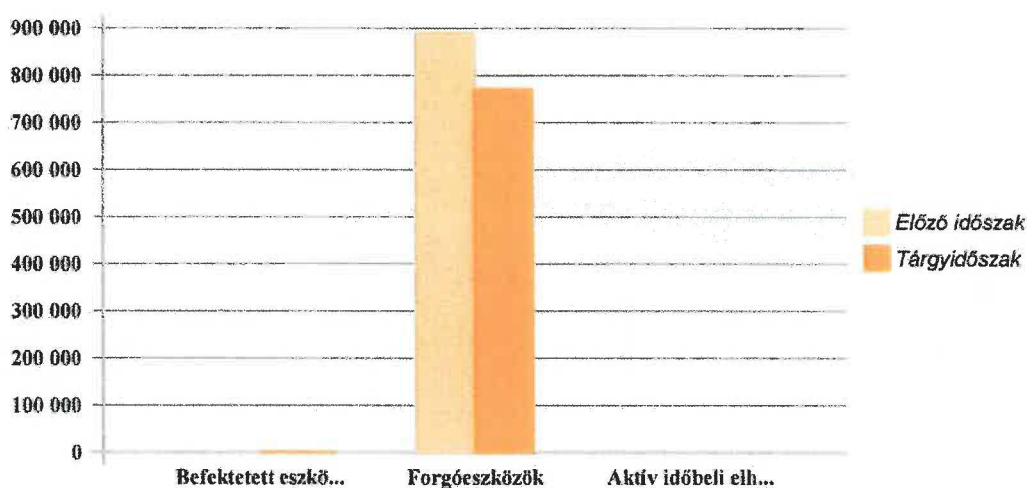
A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható,

jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás	
A.	Befektetett eszközök	485	837	352	↗
A.I.	Immateriális javak	0	0	0	→
A.II.	Tárgyi eszközök	485	837	352	↗
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	→
A.IV.	Halasztott adókövetelés	0	0	0	→
B.	Forgóeszközök	890 502	770 254	-120 248	↘
B.I.	Készletek	22 844	54 500	31 656	↗
B.II.	Követelések	554 231	598 238	44 007	↗
B.III.	Értékpapírok	0	0	0	→
B.IV.	Pénzeszközök	313 427	117 516	-195 911	↘
C.	Aktív időbeli elhatárolások	401	182	-219	↘
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	891 388	771 273	-120 115	↘
D.	Saját tőke	46 400	-95 870	-142 270	↘
D.I.	Jegyzett tőke	3 000	3 000	0	→
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	→
D.III.	Tőketartalék	0	0	0	→
D.IV.	Eredménytartalék	1 815	43 400	41 585	↗
D.V.	Lekötött tartalék	0	0	0	→
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	→
D.VII.	Adózott eredmény	41 585	-142 270	-183 855	↘
E.	Céltartalékok	0	0	0	→
F.	Kötelezettségek	805 166	864 909	59 743	↗
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	→
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	→
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	805 166	864 909	59 743	↗
G.	Passzív időbeli elhatárolások	39 822	2 234	-37 588	↘
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	891 388	771 273	-120 115	↘

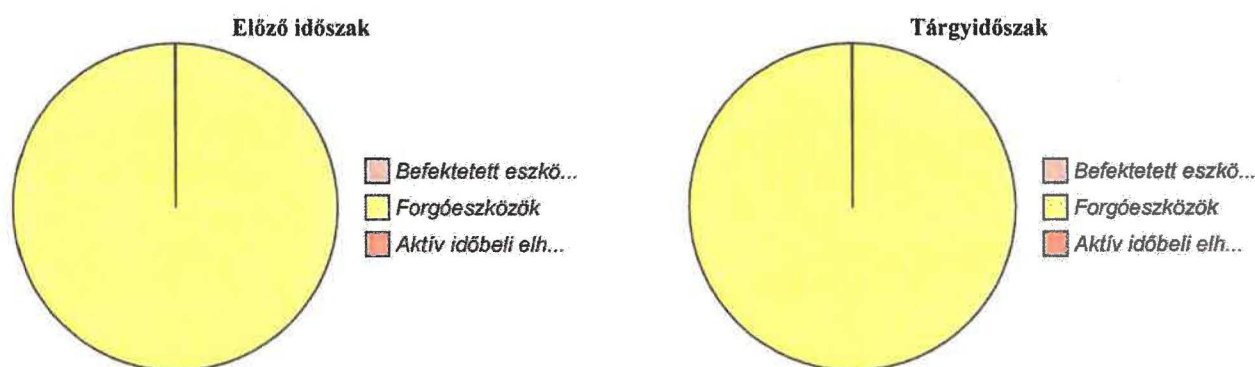


	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	914 728	900	-99.90	↘
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00	→
III.	Egyéb bevételek	1	1	0.00	→
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	831 704	72 747	-91.25	↘
V.	Személyi jellegű ráfordítások	25 378	51 455	102.75	↗
VI.	Értékcsökkenési leírás	313	423	35.14	↗
VII.	Egyéb ráfordítások	2 759	135	-95.11	↘
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	54 575	-123 859	-326.95	↘
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3 910	6 808	74.12	↗
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 787	25 205	97.11	↗
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-8 877	-18 397	-107.24	↘
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	45 698	-142 256	-411.30	↘
X.	Adófizetési kötelezettség	4 113	14	-99.66	↘

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban	
X/1.	Halasztott adókülönbözet	0	0	0.00	→
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	41 585	-142 270	-442.12	↘

3.2. Mérlegtételek megoszlása

Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	0.06	0.10
Immateriális javak	0.00	0.00
Tárgyi eszközök	0.06	0.10
Befektetett pénzügyi eszközök	0.00	0.00
Halasztott adókövetelés	0.00	0.00
Forgóeszközök	99.90	99.88
Készletek	2.56	7.07
Követelések	62.18	77.57
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	35.16	15.24
Aktív időbeli elhatárolások	0.04	0.02
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	100.00	100.00



3.3. Vagyoni helyzet

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 9.1 nap, a tárgyévben 22 163.3 nap volt.

A saját tőke az előző évhez képest 142 270 EFt értékkel, 306.6 %-kal csökkent. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségei az előző évhez képest 59 743 EFt értékkel, 7.4 %-kal növekedtek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya nem változott.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 195 911 EFt értékkel, 62.5 %-kal csökkent.

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 1.08, a tárgyévben 0.83 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása nem megfelelően biztosított.

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 97.3 %, a tárgyévben 92.8 % volt.

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 1.11, a tárgyévben 0.89 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 69.2 %-a teljesíthető.

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 82.8 %-ban fedezték a kötelezettségeket.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 351 730 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 918 639 EFt, a tárgyévben 7 709 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 910 930 EFt értékkel, 99.2 %-kal csökkent.

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 914 728 EFt, a tárgyévben 900 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 913 828 EFt értékkel, 99.9 %-kal csökkent.

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

Az adózott eredmény az előző évben 41 585 EFt, a tárgyévben -142 270 EFt volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 183 855 EFt értékkel csökkent.

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 hibá nem tárt fel, melynek hatásait a mérleg középső oszlopának adatai mutatják be.

4.2. Össze nem hasonlítható adatok

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

4.3. Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek

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

4.4. Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

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

4.5. Befektetett eszközök

Immateriális javak jelentős tételei

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

Tárgyi eszközök jelentős tételei

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

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	837

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei

A mérleg Befektetett pénzügyi eszközök sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

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

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

4.6. Forgóeszközök

Készletek jelentős tételei

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

Egyes tételek jelentős elemei (1000HUF)	Összeg
1. Anyagok	
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	
4. Késztermékek	
5. Áruk	
6. Készletekre adott előlegek	
7. Közvetített szolgáltatások	54 500

Követelések jelentős tételei

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

Követelések jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
6. Egyéb követelések	598 238

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

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben követelés nem állt fenn.

Értékpapírok jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között forgatási célú Értékpapír nem szerepel.

Pénzeszközök jelentős tételei

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

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Pénztár, csekkek	119
2. Bankbetétek	117 397

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
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	182

4.8. Saját tőke

Visszavásárolt saját üzletrészek

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

Értékelési tartalék jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Értékelési tartalék nem szerepel.

Értékhelyesbítések alakulása

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

Értékhelyesbítéssel érintett eszközök

A tárgyidőszakban az egyedi eszközök között értékhelyesbítéssel érintett eszközök nincsenek.

4.9. Céltartalékok

Céltartalékok jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Céltartalék nem szerepel.

4.10. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

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

Biztosított kötelezettségek

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

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	829 886
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	618
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	29 030
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 375

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

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

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	2 234

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.

5.2. Összehasonlíthatóság

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

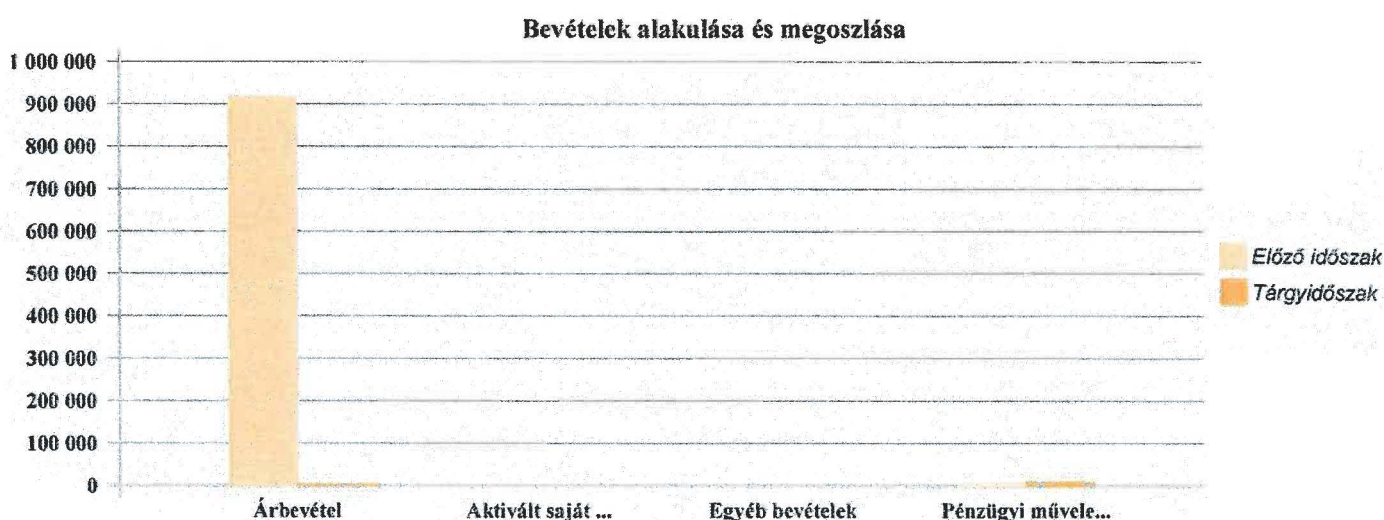
A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

5.3. Bevételek

Bevételek alakulása

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

Bevétel-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	914 728	99.6	900	11.7
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	1	0.0	1	0.0
Pénzügyi műveletek bevételei	3 910	0.4	6 808	88.3
Bevételek összesen	918 639	100.0	7 709	100.0



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	900

Aktivált saját teljesítmények jelentős tételei

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

Egyéb bevételek jelentős tételei

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

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei

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

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	943
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 865

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszaki kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek összege és jellege az alábbiak: átváltási, ártértékelési árfolyam nyereség.

5.4. Ráfordítások

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	854
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	70 846
07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 047

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

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

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
10. Bérköltség	37 480
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 758
12. Bérjárulékok	5 217

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

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

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

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

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	36
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	25 169

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgyidőszaki kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások összege és jellege az alábbiak: átváltás, értékelési árfolyamvesztés.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

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

6.2. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

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

6.3. Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A könyvvizsgáló által felszámított tárgyévi díjakat mutatja be az alábbi táblázat.

Jogcím (1000HUF)	Összeg
Beszámoló könyvvizsgálata	300
Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás	0
Adótanácsadói szolgáltatás	0
Más, nem könyvvizsgálói szolgáltatás	0
Összesen	300

6.4. Létszámadatok

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

Átlagos állományi létszám megoszlása	
Állománycsoport (fő)	Átlagos létszám
Szellemi	4
Fizikai	0
Összesen:	4

6.5. Környezetvédelmi sajátosságok

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

6.6. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

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

6.7. Rendkívüli környezeti hatások

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

VII. sz. melléklet: Elemzés, értékelés

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

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Elemzés, értékelés

2024.

Fordulónap: 2024. december 31.
Beszámolási időszak: 2024. január 01. - 2024. december 31.

Nyíregyháza, 2025. március 31.

A gazdálkodó képviselője

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

1. Bevezető

1.1. Összehasonlíthatóság

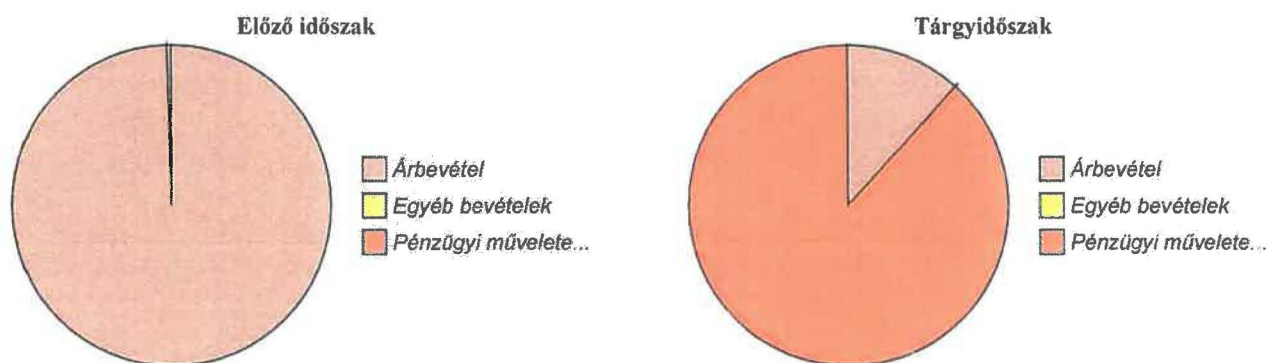
Az alábbiakban a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. jövedelmezőségi-, pénzügyi-, és vagyoni helyzete, annak alakulása kerül bemutatásra az egyszerűsített éves beszámoló adataiból képzett mutatószámok (megoszlások, arányok, különbségek,...) segítségével. Az előző időszak és a tárgyidőszak azonos hossza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

2. Jövedelmezőség

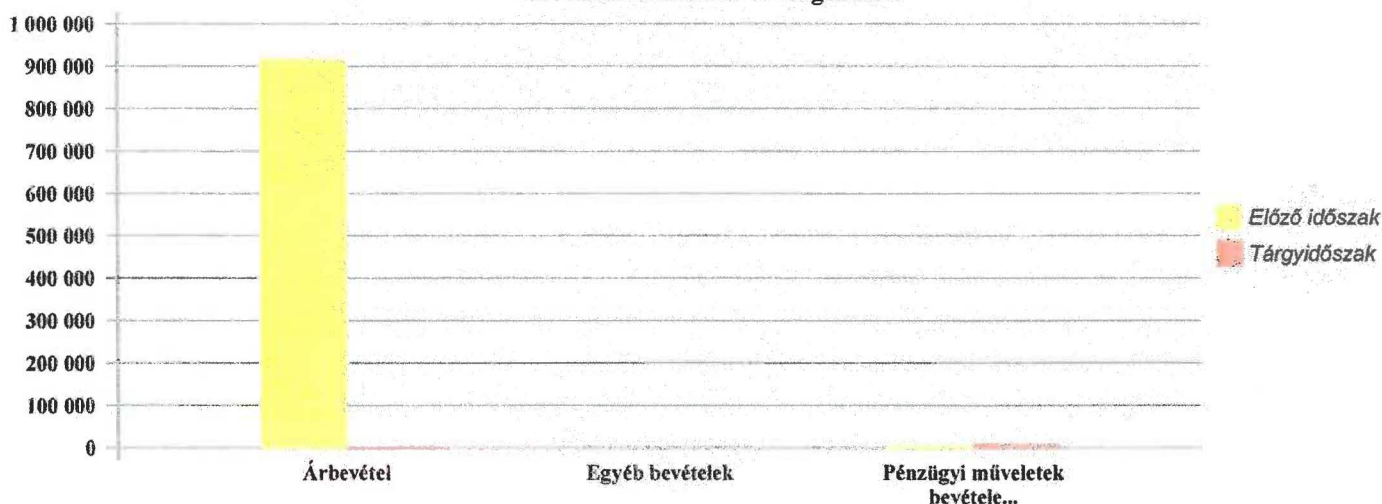
2.1. Bevételek összesen

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

Bevétel kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	914 728	99.6	900	11.7
Egyéb bevételek	1	0.0	1	0.0
Pénzügyi műveletek bevételei	3 910	0.4	6 808	88.3
Bevételek összesen	918 639	100.0	7 709	100.0



Bevételek alakulása és megoszlása



2.2. Árbevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 913 828 Eft összeggel, 99.9 %-kal csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel csökkent: az előző időszakban 2 506.1 Eft volt, a tárgyidőszakban 2.5 Eft. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Az összes bevételen belül az árbevétel aránya az előző időszaki 99.6 %-ról a tárgyidőszakban 11.7 %-ra csökkent. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

2.3. Pénzügyi műveletek bevétele

A pénzügyi műveletek bevételei az előző időszakhoz képest 2 898 Eft értékkel, 74.1 %-kal nőttek. A mutató alakulása önmagában kedvező.

A bevételek növekvő hányadát teszik ki a pénzügyi műveletek bevételei: az összes bevételen belül a pénzügyi műveletek bevételeinek aránya az előző időszaki 0.4 %-ról a tárgyidőszakban 88.3 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

2.4. Ráfordítások összesen

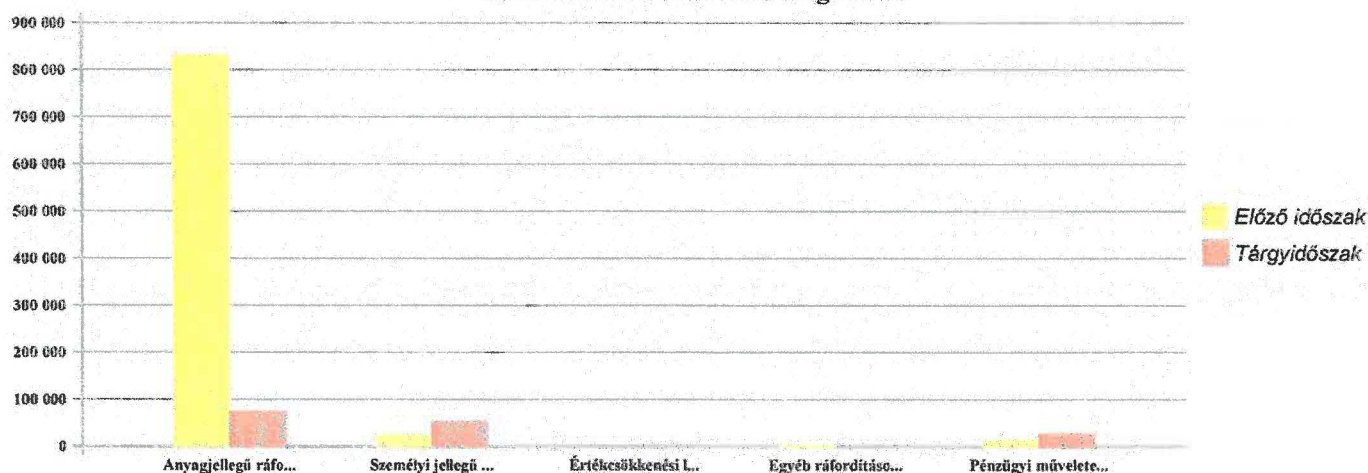
Az alábbi táblázat a ráfordítások alakulását és megoszlását mutatja be kategóriánként.

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	831 704	95.3	72 747	48.5
Személyi jellegű ráfordítások	25 378	2.9	51 455	34.3
Értékcsökkenési leírás	313	0.0	423	0.3
Egyéb ráfordítások	2 759	0.3	135	0.1
Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 787	1.5	25 205	16.8
Ráfordítások összesen	872 941	100.0	149 965	100.0



Ráfordítások alakulása és megoszlása



2.5. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 758 957 Eft értékkel, 91.3 %-kal csökkent.

Az összes ráfordításon belül az anyagjellegű ráfordítások aránya (anyaghányad) az előző időszaki 95.3 %-ról a tárgyidőszakban 48.5 %-ra csökkent.

A bevételekhez viszonyítva az anyagjellegű ráfordítások növekvő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 905 Ft, míg a tárgyidőszakban 9 437 Ft anyagjellegű ráfordítás jutott.

A költségek a személyi jellegű ráfordítások felé tolódtak el. Ezer Ft anyagjellegű ráfordításra jutó személyi jellegű ráfordítás az előző időszakban 31 Ft, míg a tárgyidőszakban 707 Ft volt.

2.6. Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 26 077 Eft értékkel, 102.8 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül a személyi jellegű ráfordítások aránya (élőmunka-hányad) az előző időszaki 2.9 %-ról a tárgyidőszakban 34.3 %-ra nőtt.

A bevételekhez viszonyítva a személyi jellegű ráfordítások növekvő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 28 Ft, míg a tárgyidőszakban 6 675 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 69.5 Eft volt, a tárgyidőszakban pedig már 140.6 Eft.

A havi átlagos személyi jellegű ráfordítás nőtt: az előző időszakban 2 085.9 EFt volt (havi átlagos 75 504.6 EFt bevétel mellett), a tárgyidőszakban pedig 4 217.6 EFt (havi átlagos 631.9 EFt bevétel mellett).

A foglalkoztatottak átlagos statisztikai állományi létszáma nőtt: a létszám az előző időszakban 1 fő volt, a tárgyidőszakban 4 fő.

A tárgyidőszakban a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. foglalkoztatotti létszáma nőtt: kilépés nem történt, a belépők száma 4 fő. A tárgyidőszaki fluktuáció mértéke 50 %.

2.7. Egyéb ráfordítások

A bevételekhez viszonyítva az egyéb ráfordítások növekvő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 3 Ft, míg a tárgyidőszakban 18 Ft egyéb ráfordítás jutott.

2.8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordításainak összege az előző időszakhoz képest 12 418 EFt értékkel, 97.1 %-kal nőtt.

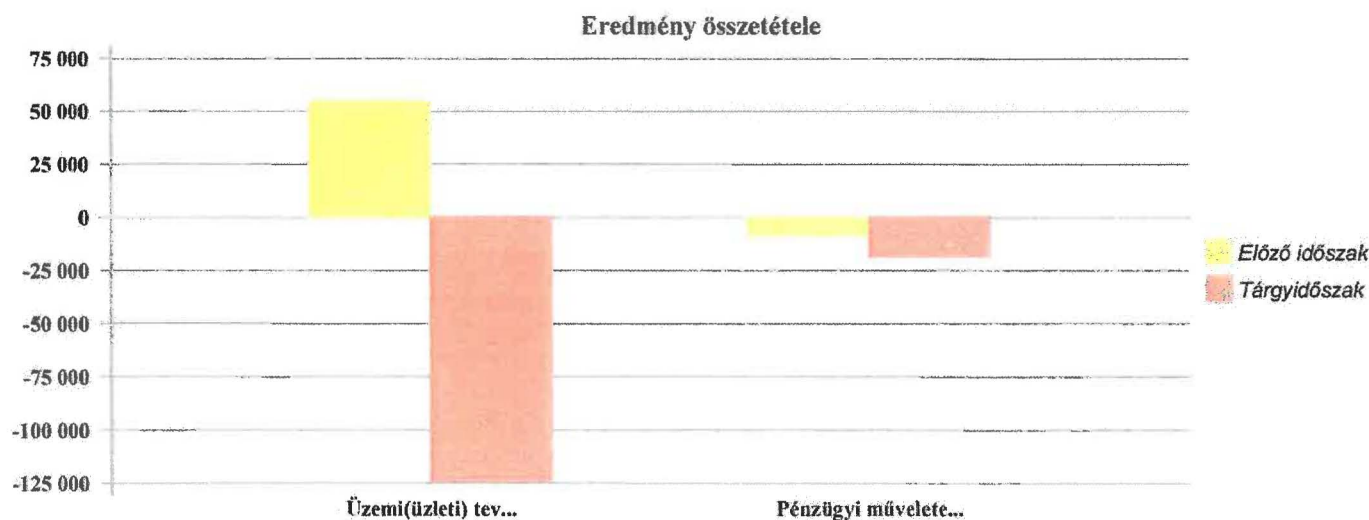
A ráfordításokon belül a pénzügyi műveletek ráfordításainak aránya az előző időszaki 1.5 %-ról a tárgyidőszakban 16.8 %-ra nőtt.

A bevételekhez viszonyítva a pénzügyi műveletek ráfordításai növekvő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 14 Ft, míg a tárgyidőszakban 3 270 Ft pénzügyi műveletek ráfordítása jutott.

2.9. Eredmény

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

Eredmény összetétele		
Kategória (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Üzemi(üzleti) tevékenység eredménye	54 575	-123 859
Pénzügyi műveletek eredménye	-8 877	-18 397
Adózás előtti eredmény összesen	45 698	-142 256



Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az előző időszakhoz képest -178 434 EFt értékkel csökkent.

A pénzügyi műveletek eredménye az előző időszakhoz képest 9 520 EFt értékkel csökkent.

Az adózás előtti eredmény alakulása

Az adózás előtti eredmény az előző időszakhoz képest -187 954 EFt értékkel csökkent.

Adózási mód változása

Az adózási mód (TA: társasági adó / KIVA: kisvállalati adó) az előző időszakhoz képest nem változott, az mindkét időszakban: TA.

Átlagos adóterhelés (bevételekre)

A bevételekhez viszonyítva a fizetendő adó csökkenő arányt mutat. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 4 Ft, míg a tárgyidőszakban 2 Ft fizetendő adó jutott.

Az adózott eredmény alakulása

Az adózott eredmény az előző időszakhoz képest 183 855 EFt értékkel csökkent.

2.10. Hatékonysági mutatók

Jegyzett tőke hozama

Ezer Ft jegyzett tőkére az előző időszakban 13 862 Ft, míg a tárgyidőszakban -47 423 Ft adózott eredmény jutott. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Egy főre jutó árbevétel alakulása

Az egy főre jutó árbevétel összege az előző időszakban 914 728 EFt, a tárgyidőszakban 225 EFt volt. A csökkenés mértéke 100 % (914 503 EFt). A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Bevételek felhasználása

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

Bevételek felhasználásának aránya		
	Előző időszak	Tárgyidőszak
Bevétel	1 000	1 000
Anyagjellegű ráfordítások	905	9 437
Személyi jellegű ráfordítások	28	6 675
Értéksökkenési leírás	0	55
Egyéb ráfordítások	3	18
Pénzügyi műveletek ráfordításai	14	3 270
Adófizetési kötelezettség	4	2
Adózott eredmény	45	-18 455

3. Pénzügyi helyzet

3.1. A pénzügyi helyzet alakulása

Az alábbi táblázat(ok) a 'Hol a pénz?' kérdésre keresik a választ: azt mutatják be, hogy a saját- és külső

források változása (1. tábla) mely eszközcsoportok finanszírozási igényének változásában jelenik meg (2. tábla).

Finanszírozás forrásainak változása		
1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Saját források bővülése	-	-142 270
ebből: tárgyévi adózott eredmény	-142 270	-
Külső források bővülése	-	22 155
ebből: rövid lejáratú kötelezettségek növekedése	59 743	-
hosszú lejáratú és hátrasorolt kötelezettségek növekedése	0	-
céltartalékok és passzív időbeli elhatárolások növekedése	-37 588	-
Összes forrásbővülés		-120 115

Finanszírozási igények változása		
1000HUF	Tájékoztató adat	Tárgyidőszak
Követelések és aktív időbeli elhatárolások	-	43 788
Készletek	-	31 656
Befektetett eszközök	-	352
ebből: immateriális javak és tárgyi eszközök	352	-
befektetett pénzügyi eszközök	0	-
Összes finanszírozási igény bővülés		75 796

3.2. Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. likvid eszközeinek (pénztár, csekkek, bankbetétek, forgatási célú értékpapírok) állománya a tárgyidőszak folyamán 195 911 E Ft összeggel, 62,5 %-kal csökkent. A rendelkezésre álló források változása meghaladta a finanszírozási igény változását. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Pénzeszközök és értékpapírok állományának alakulása

1000HUF	Tárgyidőszak
Nyitó érték	313 427
+ Forrásbővülés	-120 115
- Finanszírozási igény bővülése	75 796
Záró érték	117 516

3.3. Pénzeszközök és értékpapírok aránya az összes eszközben

A likvid eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszak 35,2 %-ról a tárgyidőszakban 15,2 %-ra csökkent.

3.4. Finanszírozási igény

A működési javak finanszírozási igénye (forrásigény a befektetett eszközök, a készletek és a követelések finanszírozására) nőtt: az előző időszakban 577 560 E Ft, a tárgyidőszakban 653 575 E Ft volt.

3.5. Külső források aránya

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. tőkehelyzete gyengült, a finanszírozás a külső források felé tolódott el. A külső források (kötelezettségek, céltartalékok, passzív időbeli elhatárolások) aránya az összes forráson belül az előző időszaki 94.8 %-ról a tárgyidőszakban 112.4 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

3.6. Kötelezettségek fedezettsége

A fordulónapon a követelések állománya 69.2 %-ban fedezete a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségeit.

3.7. Likviditási mutatók

Rövid távú likviditás

A rövid távú likviditásra jellemző, hogy a likvid eszközök (pénzeszközök, értékpapírok, követelések) az előző időszakban 107.8 %-ban, a tárgyidőszakban pedig 82.8 %-ban fedezték a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke az előző évben 1.1, a tárgyévben 0.8 volt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Hosszú távú likviditás

Az összes kötelezettséget az előző időszakban 110.6 %-ban, a tárgyidőszakban pedig 89.1 %-ban fedezte a forgóeszközök értéke, tehát a hosszú távú likviditási ráta értéke az előző időszakban 1.1, a tárgyidőszakban 0.9 volt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

Mindent pénzzé téve

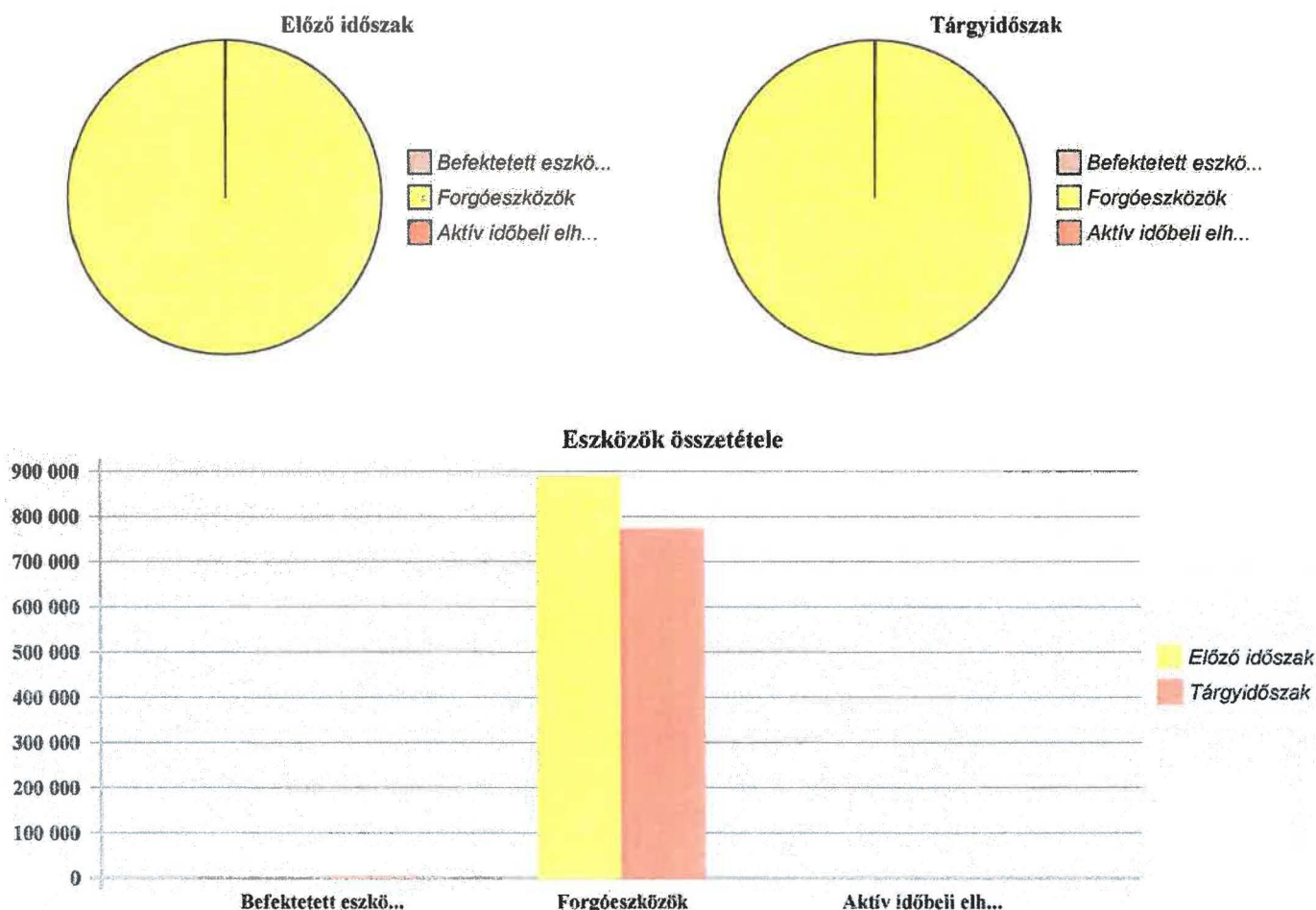
Amennyiben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. összes eszköze a könyv szerinti értéken értékesítésre kerülne, majd az összes kötelezettséget és külső forrást kiegyenlítené, úgy a jegyzett tőkén kívül -98 870 E Ft pénzeszköz maradna, míg a jegyzett tőke összege 3 000 E Ft.

4. Vagyoni helyzet

4.1. Eszközök összetétele

A mérlegfőösszeg az előző időszakban 891 388 E Ft, a tárgyidőszakban 771 273 E Ft volt. Az alábbi táblázat az eszközök összetételét, és annak alakulását mutatja be.

Eszközcsoport	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Befektetett eszközök	485	0.1	837	0.1
Forgóeszközök	890 502	99.9	770 254	99.9
Aktív időbeli elhatárolások	401	0.0	182	0.0
Eszközők összesen	891 388	100.0	771 273	100.0



4.2. Készletek

A készletek aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 2.6 %-ról a tárgyidőszakban 7.1 %-ra nőtt.

A készletek forgási sebessége (a készletben megtestesülő egy napra jutó árbevétel) az előző időszaki 9.1 napról 22 163.3 napra lassult.

4.3. Követelések és aktív időbeli elhatárolások

A követelések - ideértve jellegénél fogva az aktív időbeli elhatárolásokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 62.2 %-ról a tárgyidőszakban 77.6 %-ra nőtt.

4.4. Pénzeszközök és értékpapírok

A pénzeszközök - ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 35.2 %-ról a tárgyidőszakban 15.2 %-ra csökkent.

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

A kötelezettségek - ideértve jellegénél fogva a céltartalékokat és a passzív időbeli elhatárolásokat is - aránya az összes forráson belül az előző időszaki 94.8 %-ról a tárgyidőszakban 112.4 %-ra nőtt. A mutató alakulása önmagában kedvezőtlen.

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

5. Kockázatok

5.1. Gazdálkodás kockázatai

Pályázati, közbeszerzési és hitelbírálati feltételek

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. hitelképessége megkérdőjelezhető, mert árbevétele az előző időszakhoz képest csökkent, vagy adózott eredménye a tárgyidőszakban negatív!

VIII. sz. melléklet: Könyvvizsgálói jelentés



PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

4400 Nyíregyháza, Munkás u. 53.

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft.

egyszerűsített éves beszámolójáról

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. („a Társaság”) 2024. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 771 273 E Ft, az adózott eredmény 142 270 E Ft (veszteség) -, 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 2024. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

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

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

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

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

Nyíregyháza, 2025. 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
T.ig.sz.: 002059

Varga János
Nyilvántartási szám: 002059

Felhasználói korlátozás

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