

Észak-pesti Ingatlan és Térségfejlesztési Zrt.

1042 Budapest, Szent István tér 7/B.

**2016. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

Budapest, 2017. március 31.

ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

Észak-pesti Ingatlan és Térségfejlesztési Zrt.

1042 Budapest, Szent István tér 7/B.

Adószám:12178445-2-17

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-043216

a./ Működési forma: zártkörűen működő részvénytársaság.

b./ Alapítás időpontja: 1996. szeptember 10.

c./ A Részvénytársaság feladata és fő tevékenységi köre:

A Társaság tevékenységi köre:

6831 Ingatlanügynöki tevékenység (főtevékenység)

6832 Ingatlan kezelés

A Társaság feladata az alapítók által átadott 2,41 Mrd Ft értékű ingatlan vagyontevékenységének fejlesztése és hasznosítása. Az ÉPIT Zrt. által kezelt önkormányzati ingatlan vagyontevékenysége 2016.12.31-n 895.326,- eFt, melyből 430.713,- eFt a Fővárosi Önkormányzaté, 464.613,- eFt pedig az Újpesti Önkormányzaté. Az ÉPIT Zrt. által kezelt pénzvagyontevékenysége -161.948,- eFt volt 2016.12.31-én, amely úgy oszlik meg, hogy a Fővárosi Önkormányzat felé 689,- eFt kötelezettsége, míg az Újpesti Önkormányzat felé 162.637,- eFt követelése van társaságunknak. A Keretszerződés megszűnését követően az elszámolások 2016.-ban megkezdődtek és remélhetőleg 2017.-ben véglegesen le is zárulnak.

d./ A társaság számviteli politikájának rövid ismertetése

A társaság üzleti éve

2016. január 01. – 2016. december 31.

A könyvvizetés módjának meghatározása

Társaságunk a kettős könyvvitel rendszerében rögzíti azokat a gazdasági eseményeket, amelyek eszközeire, forrásaira, illetve tárgyévi eredményére hatást gyakorolnak.

Az éves beszámoló formája

Éves beszámoló, melyet társaságunk a Számviteli törvény 1. sz. melléklete "A" változata alapján készíti el.

Az éves beszámoló része

- Mérleg
- Eredménykimutatás
- Kiegészítő melléklet

Társaságunk az éves beszámoló keretein belül Üzleti Jelentést is készít.

Az eredmény-kimutatás választott formája

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményének megállapítása összköltség eljárás "A" változata szerint történik.

A választott mérleg formája: „A”

A beszámoló készítésének időpontja

A mérlegkészítés időpontja a 2016. üzleti évről: 2017. március 31.

Az amortizáció elszámolás módja

A 2016. január 1-e után történő beszerzés, beruházás esetében a terv szerinti értékcsökkenés alapja a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési érték.

Az immateriális javaknál a számviteli törvény szerinti értékcsökkenést alkalmazzuk. A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírási kulcsa a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény 2. számú melléklete szerinti leírási kulccsal megegyező.

A 200 ezer forint egyedi beszerzési ár alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatba vételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül.

A terv szerinti értékcsökkenési leírást Társaságunk az üzembe helyezés időpontjától számolja el.

Követelések értékelése

A követelésekre értékvesztést számolunk el akkor, ha a vevőkövetelés, az adós minősítése alapján várhatóan nem térül meg, a Számviteli politikában meghatározott egyedi értékelés alapján.

Értékpapírok értékelése

A forgóeszközök között kimutatott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat vételárban lévő időarányos kamat összegével csökkentett értékeken mutatjuk ki a Számviteli törvény szerinti értékvesztéssel korrigáltan (amennyiben szükséges).

A pénzeszközök értékelése

A fordulónapi forint pénzkészleteket a pénztárban ténylegesen meglévő, illetve a folyószámlán tartott - bankérvényesítés alapján egyeztetett összegben szerepeltetjük a mérlegben.

A források értékelése

A forrásokat a nyilvántartásban könyv szerinti értéken kell kimutatni.

A kötelezettségek értékelése

A kötelezettségeket a mérlegbe könyv szerinti értéken kell felvenni. Rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki azokat a tartozásokat, amelyek a mérleg fordulónapját követő egy éven belül esedékesek.

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások

Társaságunk az időbeli elhatárolás elvét érvényesíti, az aktív és passzív elhatárolások mindegyikéről külön-külön tételes kimutatást készít.

Rendkívüli események meghatározása

A rendkívüli bevételek és ráfordítások függetlenek vállalkozási tevékenységtől, a vállalkozás rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban, ezért kizárólag a számviteli törvény által meghatározott esetekben rögzítjük a könyveinkben a rendkívüli bevételeket, illetve a ráfordításokat.

Az ellenőrzés megállapításának elszámolása

A társaság az ellenőrzés során jelentős összegű hibának tekinti, ha a hiba feltárásának évében, az ellenőrzések, önellenőrzések során feltárt, adott üzleti évet érintő hibák és hibahatárok (előjeltől függetlenül) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszeg 2 %-át.

Leltározás rendje, az eszközök nyilvántartása

Számviteli politikánk mellékleteként elkészítettük az eszközök és források leltárkészítési szabályzatát. Az immateriális javakról, tárgyi eszközökről, befektetett pénzügyi eszközökről folyamatosan, naprakész mennyiségi nyilvántartás vezetünk.

Számviteli politika mellékletei

- Pénzkezelési szabályzat
- Eszközök és források leltározási és leltárkészítési szabályzata
- Eszközök és források értékelési szabályzata
- Számlarend

A számviteli alapelvektől sem a könyvvizetés, sem a beszámoló elkészítése során nem térünk el.

e./ A Társaság alapító tőkéje

Adatok eFt

Alapító	Darabszám/típus	Névérték/db	Szavazati arány
Budapest Főváros Önkormányzata 1052 Bp. Városház u. 9-11	20 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	33,33 %
Budapest Főváros IV. ker. Önkormányzata 1041 Bp. István u. 14.	20 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	33,33 %
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Rt 1013 Bp. Attila u. 13/A.	10 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	16,67 %
Újpesti Vagyonkezelő Rt 1042 Bp. Munkásotthon u. 66-68.	10 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	16,67 %

A Társaság alaptőkéjének összege 2016. december 31-én:

Adatok eFt

Budapest Főváros IV. ker. Önkormányzata 1041 Bp. István u. 14.	60 törzsrészvény	1.000.000.- Ft	100 %
---	------------------	----------------	-------

A társaság BFKV Zrt. tulajdonában lévő részvényeit Budapest Főváros Önkormányzata alaptőke leszállítás útján magához váltotta, majd az egész részvénycsomagot értékesítette Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata részére.

Ezt követően Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában lévő részvényeket is megvásárolta ezzel pedig 2012. szeptember 17-én (részvénykönyvi bejegyzés napja) a társaság részvényeinek egyedüli tulajdonosává vált. A változás bejegyzése 2012. október 1-én történt meg.

f./ A Társaság alapítói:

Budapest Főváros Önkormányzata
Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A Társaság részvényese:

Budapest Főváros IV. ker. Újpest Önkormányzata

g./ Cégbejegyzés

Időpontja: 1997. január 30.

Száma: Cg.01-10-043216/7 Fővárosi Bíróság Cégbírósága.

h./ A Társaság cégjegyzésére jogosultak

- a./ a Társaság ügyvezetéssel felruházott vezérigazgatója önállóan,
- b./ az Igazgatóság elnöke önállóan
- c./ az Igazgatóság tagjai közül bármelyik kettő együttesen,
- d./ a társaság más, Mt.szerinti vezető állású munkavállalói önállóan,
- e./ az Igazgatóság által erre felhatalmazott alkalmazottak közül ketten együttesen.

i./ Tartós és jelentős fogalma az eszközök értékelésében

A számviteli törvény az eszközök értékelési szabályaihoz feltételként rendeli a jelentős és tartós fogalmának meghatározását. Társaságunk ezeket a kritériumokat eszköz-csoportonként a következő értékekben határozta meg:

A számlázott és kalkulált érték különbözetének elszámolási feltételei

Társaságunk belső bizonylatot állít ki a mérlegkészítés időszakában, ha - tárgyi eszköz, immateriális jószág vásárlásáról – a számla nem érkezett meg, de a teljesítés a mérleg fordulónapjáig megtörtént.

Társaságunk az eszköz beszerzést ez alapján veszi nyilvántartásba. A számla megérkezésekor a számla szerinti és a belső bizonylat értéke közötti különbözettel akkor módosítja az adott eszköz értékét, ha a különbözet jelentős. A különbözet akkor minősül jelentősnek, ha az meghaladja

→ a számla szerinti érték 10%-át.

A fenti minősítés a még ki nem vetett vámtéher, vagyonszerzési illeték vonatkozásában is alkalmazni kell.

Társaságunk az adott készlet bekerülési értékét a rendelkezésre álló dokumentumok /szerződés, jogszabályi előírás/ alapján állapítja meg abban az esetben, ha a megfelelő bizonylat a mérlegkészítésig nem érkezett meg, de a teljesítés a mérleg fordulónapjáig megtörtént. A megállapított érték és a ténylegesen számlázott összeg közötti különbözettel akkor módosítja az adott készlet értékét, ha az jelentős és az adott készlet a végleges bizonylat megérkezésekor megvolt. A különbözet akkor minősül jelentősnek, ha az meghaladja az adott készlet bekerülési értékének 10%-át.

Abban az esetben, ha a különbözet jelentős, de az adott készletelem már nincs meg, akkor a vállalkozó az anyagköltséget módosítja.

A terven felüli értékcsökkenés elszámolás és visszaírás feltételei

A vállalkozó terven felüli értékcsökkenést /Szt. 53. § (1) – (2) bek./ számol el, ha az immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint azok piaci értéke.

Minden tárgyi eszköznél és immateriális jószágnál a tartós kifejezés az egy évet meghaladó időtartamot jelenti, tehát legalább két egymást követő értékelési napon /a mérleg fordulónapján/ kimutatható, hogy a piaci érték a könyv szerinti érték alatt marad.

Jelentősen magasabb a piaci és könyv szerinti érték különbözete akkor, ha

- a tárgyi eszközök csoportjában:
- az ingatlan megállapított értékkülönbözete legalább két év terv szerinti értékcsökkenésének felel meg,
- a gépek, berendezések járművek meghatározott különbözete legalább egy év terv szerinti értékcsökkenésének felel meg,

- az immateriális javak eszköz csoportjában:
- az eszközök megállapított értékkülönbözete egy évnek megfelelő terv szerinti értékcsökkenést mutat.

Terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni akkor is, ha leltározáskor, az év végi leltár készítéskor a tárgyi eszközt csökkent értékűnek minősítik és az értékben bekövetkezett csökkenés az előbbiek szerint jelentős összegű.

Társaságunk akkor alkalmazza a terven felüli értékcsökkenés visszaírást /Szt. 57. § (2)/, ha az eszköz könyv szerinti értékét tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értéke. A tartósan és jelentősen kifejezések fogalma azonos az előbbiekben részletezett meghatározásokkal.

j./ Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság bemutatása:

a.) Igazgatóság

Igazgatóság elnöke: Dr. Kató Balázs Árpád (2014. november 7-től)

Igazgatóság tagjai: Dr. Szöllősi Ferenc (2014. november 7-től)

Balázs Erzsébet (2014. november 7-től)

Farkas Péter (2014. december 17-től)

b.) Felügyelő Bizottság

Felügyelő Bizottság elnöke: Hegyeshalmi Béla Zoltán (2014. november 7-től)

Felügyelő Bizottság tagjai: Rupp György (2014. november 7-től)

Daróczy Lajos József (2014. december 17-től)

k./ Az éves beszámoló aláírására jogosult neve, lakóhelye

Dr. Kató Balázs Árpád, az Igazgatóság elnöke

1043 Budapest, Munkásotthon utca 12. 4. em. 1.

BESZÁMOLÓ ÉS KÖNYVVEZETÉS

Az ÉPIT Zrt. a 2016. évi éves beszámoló összeállításakor a számviteli politikában rögzített „A” változatú éves beszámolót készíti el. A beszámoló alátámasztásaként kettős könyvvitelt vezet és az „A” összköltség eljárással készített eredménykimutatást készíti el.

Az éves beszámolóban a vállalkozó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, az abban bekövetkezett változásokról valós képet kell mutatnia. Ennek érdekében az Zrt. mérlege tartalmazza a vállalkozás összes eszköz- és forrásállományát, az eredménykimutatás az időszak összes bevételét és ráfordításait, az adózott és a mérleg szerinti eredményt, továbbá a kiegészítő melléklet tartalmazza mindazokat a szöveges adatokat és szöveges indokolásokat, melyek a valós kép megítéléséhez szükségesek.

A naptári évek éves beszámolóinak összehasonlíthatóságát a mérleg és eredménykimutatás szerkezeti felépítésével, tagolásával, tartalmával, továbbá a mérlegtételek értékelési elveinek, módszereinek állandóságával biztosítjuk.

A mérleg főösszege nem haladja meg a 100 milliárd forintot, így ezer forintban szerepeltetjük az adatokat.

MÉRLEG TÉTELEK BEMUTATÁSA

E S Z K Ö Z Ö K

A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

Befektetett eszközök bemutatása nettó értéken

Adatok eFt

Befektetett eszközök	2015	2016	Előző év %-ában
I. Immateriális javak	0	0	-
II. Tárgyi eszközök	12 282	7 471	61%
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		
ÖSSZESEN:	12 282	7 471	61%

I. Az IMMATERIÁLIS JAVAK soron kizárólag nullára íródott szellemi termék szerepel nyilvántartásban.

II. TÁRGYI ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök alakulása nettó értéken

Adatok eFt

Tárgyi eszközök	2015	2016	Előző év %-ában
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogok	10 771	6 422	60%
Műszaki gép, jármű, berendezés	0	-	-
Egyéb gép, jármű, berendezés	1 511	1 049	69%
Tárgyi e. összesen beruházás nélkül	12 282	7 471	61%
Befejezetlen beruházások, felújítások	0	-	-
Tárgyi eszközök összesen beruházásokkal	12 282	7 471	61%

Ingatlanok

Az Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogoknál az új irodakialakítás költségei szerepelnek ezen a soron, ilyen pl. a villanszerelés, a klímaberendezések telepítése festés stb. Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyon értékű jogokból 4 070,- eFt kiszámlázásra került, mely összeg az irodafelújítás során a Bérbeadó kötelezettségét jelentette.

Műszaki gépek, berendezések

Az ÉPIT Zrt. nem rendelkezik műszaki gépekkel és berendezésekkel.

Egyéb berendezések

Az egyéb berendezések tekintetében a 2016. évben 31%-os csökkenés mutatkozik. Ez abból adódik, hogy tárgyi eszköz beszerzés nem történt az év során, a korábban beszerzett eszközök közül többnek az értéke pedig nullára íródott.

Beruházási kiadások nem voltak 2016. évben.

A befektetési tükör a mellékletben szerepel.

III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZEI nincsenek a vállalkozásnak.

B. FORGÓESZKÖZÖK

I. KÉSZLETEK

Készletek elszámolása

A **korábbi évek gyakorlatának megfelelően** a fejlesztésekhez kapcsolódó munkálatok értékét az készletek között tartjuk nyilván. Az önkormányzatok részére elvégzett, de még be nem fejezett beruházások a befejezetlen termelések között kerülnek kimutatásra. Itt mutatjuk továbbá ki, bizonyos szerződésekre vonatkozó, saját teljesítmény adott beruházáshoz kapcsolódó részét is. Társaságunk a készletek között tartja nyilván azokat a megkezdett beruházásokat, melyeket azok befejezésekor aktiválás céljából átad és kiszámláz majd az önkormányzatok részére.

Készletek alakulása

Adatok eFt

Megnevezés	2015	2016	Index %
Anyagok	0	-	-
Befejezetlen termelés és félkész termékek	158 979	15 272	10%
Egyéb állatok	0	-	-
Késztermékek	0	-	-
Áruk	0	-	-
Készletek összesen	158 979	15 272	10%

A készleteken a folyó évi és befejezetlen beruházások és saját teljesítmények összege található, értéke 15 272,- eFt. A korábbi évhez képest 90 %-kal csökkenő készletérték oka, hogy mind a Keretszerződés szerinti fejlesztésekhez kapcsolódó, mind pedig az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításához kapcsolódó befejezetlen beruházások végteljesítésének és kiszámlázásának túlnyomó többsége már megtörtént a 2016. évben.

II. KÖVETELÉSEK

A főkönyvi kivonatban, mérlegbeszámolóban **csak elismert követelések szerepelnek**. A követelésekről **név szerinti leltár** készült időkategória szerinti csoportosításban.

Adatok eFt

Megnevezés	2015	2016	Index %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	32 944	127	-
Egyéb követelések	141 236	177 021	125%
II. Követelések	174 180	177 148	102%

Vevői követeléseink drasztikus csökkenésének oka, hogy az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos megállapodás alapján és a Fővárosi Közgyűlés december 7.-én meghozott döntése értelmében a Budapest Főváros Önkormányzata elkezdte a Keretszerződés még fennmaradó valamint a korábbi felújításról kibocsátott Szakrendelős számlák teljesítésigazolását. Ennek értelmében a korábban és tárgyévben kiszámlázott tételek elszámolhatóvá váltak, így a soron jelentős csökkenés következett be.

Az egyéb követelések között adók és járulékok összege szerepel 14 384,- eFt értékben, valamint itt található -162 637,- eFt Újpesti Önkormányzat pénzvagyona.

Egyéb rövid lejáratú követelések bemutatása

Adatok eFt

Megnevezés	2016
SZJA (term.beni)	2
Ingatlan hasznosításból sz. kötelezettség	162 637
Önkormányzati adók elszámolási számla	4 578
Egészségügyi Hozzájárulás	35
Társasági Adó elszámolási számla	9 769
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	177 021

III. ÉRTÉKPAPÍROK

A Zrt. 2016. december 31-én nem rendelkezik értékpapírokkal.

IV. PÉNZESZKÖZÖK

A Zrt. pénzeszközeit az alábbi táblázat mutatja

Adatok eFt

Megnevezés	2015	2016	Index %
Pénztár	17	5	29%
Bankbetétek	568 477	231 743	41%
IV. Pénzeszközök	568 494	231 748	41%

Pénzeszközök csökkenésének oka a folyó beruházások kiadásainak folyó évi kifizetése a befolyt előző évekhez képest szokatlanul magas bevételi oldalával szemben. A beruházások megvalósításuk során, pénzügyi teljesítéskor csökkentik a pénzeszköz állományt, befejezésük idei évben történt meg, ezért a korábbi évhez képest a kiadási oldal és a bevételi oldal különbsége emiatt eltolódott.

C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 134,- eFt. Ezen belül a bevételek aktív időbeli elhatárolásán 11,- eFt-ot kamatbevételként határoltunk el, míg a Költségek aktív időbeli elhatárolásán 123,- eFt-ot szerepeltettünk a lenti összetételben.

1. **Bevételek aktív időbeli elhatárolása (M.53 sor.)**

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11 eFt
Kamatbevétel	11 eFt
Összesen:	11 eFt

2. **Költségek, ráfordítások (M.54 sor.)**

Vagyonbiztosítás	62 eFt
Előfizetések	61 eFt
Összesen	123 eFt

FORRÁSOK

D. SAJÁT TŐKE

Megnevezés	Adatok eFt		
	2015	2016	Index %
I. Jegyzett tőke	60 000	60 000	100%
III. Tőketartalék	-	-	-
IV. Eredménytartalék	239 395	398 670	167%
V. Lekötött tartalék	-	-	-
VII. Mérleg szerinti eredmény	159 274	-38 356	-
D. Saját tőke összesen	458 669	420 314	92%

A **saját tőke** értéke mindössze 8%-kal csökkent az előző évhez képest. Ennek legfőbb oka, hogy a társaság 2015-ben nagyon magas pozitív mérleg szerinti eredményt ért el, majd ezt követő évben a bevételek elmaradása okán ez az eredmény csökkent, melynek hatása minimálisan, de

érezhető a saját tőke összességében. Továbbra is igaz természetesen, hogy a mérleg szerinti eredmény rosszabb lett volna az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződések nélkül, valamint az ingatlanértékesítés eredménye nélkül is.

E. CÉLTARTALÉKOK

Társaságunk céltartalékot 2016-ban a jövőben felmerülő költségekre nem képzett.

F. KÖTELEZETTSÉGEK

Adatok eFt

Megnevezés	2015	2016	Index %
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	381 554	2 278	-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819	4 201	6%
F. Kötelezettségek összesen	448 373	6 479	1%

A hosszú lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki a több évre áthúzódó kötelezettségeket, az egy éven belülieket pedig a rövid lejáratú kötelezettségeknél tartjuk nyilván.

A hosszú lejáratú kötelezettségek között az Önkormányzatokkal szembeni elszámolások Követel egyenlege szerepel továbbá a társaság által megkötött szerződések mellékkötelezettségeiből származó biztosítékok és óvadékok összege is itt található. Tekintettel arra, hogy a Fővárosi Önkormányzattal az elszámolás szinte maradéktalanul megtörtént, ezért a Hosszú lejáratú kötelezettségek összege minimálisra csökkent.

II. Hosszú lejáratú kötelezettség

Adatok eFt

Megnevezés	2016
Tartós kötelezettség a Fővárosi Önkormányzattal szemben	689
Óvadék és szerződést biztosító mellékkötelezettségek	1 588
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	2 278

III. Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Adatok eFt

Megnevezés	2016
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	315
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 886
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 201

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) értéke csökkenést mutat, ennek oka, hogy a korábbi években év végén a folyamatban lévő beruházások szállítói tételei tárgyévben kifizetésre kerültek, így minimális azon számlák értéke, melyek fizetési határideje 2017. évre áthúzódik.

A szállítói kötelezettségek értéke bázis időszakhoz viszonyítva drasztikusa csökkent. **Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása**

A vállalkozóktól kapott biztosíték azokat az összegeket tartalmazza, melyek az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetrel kapcsolatos beruházások esetén a vállalkozók által biztosítékként megfizetésre kerültek.

Az adók és egyéb költségvetési befizetési kötelezettségek a táblázatban nevesítve vannak.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Adatok eFt	
Megnevezés	2016
Személyi jövedelemadó	476
Nyugdíjbiztosítási járulék	331
Egészségbiztosítási járulék	258
Szociális Hozzájárulás	892
Általános Forgalmi Adó	1 817
Cégaadó	66
Szakképzési hozzájárulás	46
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 886

G. Passzív időbeli elhatárolások

A Passzív időbeli elhatárolások között szerepelnek azok a tételek, melyek a mérleg fordulónapja előtti időszakot érintik, de számlázásuk később történt meg.

Adatok eFt	
Megnevezés	2016
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	100
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása (szállítói kötelezettség)	4 880
G. Passzív időbeli elhatárolások	4 980

Bevételek passzív időbeli elhatároláson a december hónapban kiszámlázott, de januárra vonatkozó bérleti díj összege szerepel.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

A költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolásai között szerepelnek azok a költségek és ráfordítások, amelyek a mérleg fordulónap előtti időszakot kell, hogy terheljék, de a tételek mérleg fordulónap után kerülnek számlázásra. Ezek vonatkoznak közüzemi számlákra, 2016. évben teljesített szolgáltatásokra valamint a 2016. évet érintő könyvvizsgálói díjra és a bérekkel kapcsolatos elhatárolásokra.

Az ÉPIT Zrt.-nek 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 – tételek és megállapodások nincsenek.

Az ÉPIT Zrt. 2016. évi mérlegének eszközök, és források egyezősége fennáll.

A mérleg főösszeg: **431 773,- eFt**

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az ÉPIT Zrt. 2016. évre a számviteli törvény szerinti **összköltség eljárással** (A változat) állapította meg eredményét.

Az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza a 2016. évben (2016. január 1-től december 31-ig) teljesített szolgáltatások – általános forgalmi adót nem tartalmazó – ellenértékét. Az ÉPIT Zrt. fő tevékenységek szerinti bevétel megoszlását a következőkben mutatjuk be:

BEVÉTELEK

Árbevétel

A Zrt.-nek 2016. évben **302 467,- eFt** volt a realizált értékesítés nettó árbevétele. Ez az érték 30%-kal, azaz abszolút értékben 129 852,- eFt-tal kevesebb **a tavalyi értéknél.**

A főtevékenységből származó árbevétel nem szerepel az idei értékek között. Az aktiválás céljára továbbszámlázott beruházások árbevétele jelentősebb volt, mint 2015-ben, de ennek a sornak eredményre gyakorolt hatása nincsen.

Adatok eFt			
Megnevezés	2015	2016	Index %
I. Értékesítés nettó árbevétele	432 319	302 467	70%
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	18 085	11 650	64%
III. Egyéb bevételek	99	6 183	-

Az értékesítés nettó árbevétele 302 467,- eFt – ez a bázis időszakhoz képest 30%-kal csökkent. A társaság új szerződéseinek köszönhetően az arányosan ráfordított saját teljesítményeket a költségeiből átvezette 11 650,- eFt értékben. Az ebben az évben saját teljesítmény állományváltozása kapcsán egy szerződésből kifolyólag 11 650,- eFt került lekönyvelésre, míg 2015-ben ez 18 085,- eFt volt.

A 2016. évi bevételek tevékenységi kör szerint:

- Főtevékenységből (Ingatlanügynöki tevékenység TEAOR 68.31) a Zrt.-nek 2016 év során 0,- eFt bevétele származott.
- Területfejlesztési tevékenységből (Ingatlankezelés TEAOR 68.32) 301 267,- eFt bevétel
- Területbérleti díj (Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadás TEAOR 68.20) 1 200,- eFt
- Pályázatással kapcs. bevételek (Ingatlankezelés TEAOR 68.32) 0,- eFt

Aktivált saját teljesítmények értéke

Társaságunk 2016-ben egy fejlesztéssel kapcsolatosan számolta el a saját teljesítmények értékét, méghozzá oly módon, hogy a befejezetlen beruházások készleteire átvezette, majd a 2016. évben ezt kiszámlázza.

Ennek értéke 11 650,- eFt volt.

Egyéb bevételek

Egyéb bevétele a társaságnak 2016-ben összesen 6 183,- eFt értékben keletkezett. A bevétel az értékesített tárgyi eszközök bevételeiből – 4 071,- eFt, valamint az egyik szerződés késedelmes teljesítésével kapcsolatosan felszámított kötbér –bevételeiből – 1 984,- eFt áll.

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Adatok eFt

Megnevezés	2015	2016	Index %
Anyagköltség	2 526	2 026	80%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	16 386	13 562	83%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások értéke	2 550	1 352	53%
Eladott áruk beszerzési értéke	-		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	207 876	300 933	145%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	229 338	317 873	139%

Össességében az anyagjellegű ráfordítások **bázis évhez viszonyítva** 39 %-kal mutatnak magasabb értéket.

Az anyagjellegű ráfordítások elemeinek jelentős része csökkenő mértékű kiadást jelentett a társaság számára. A gazdálkodás optimalizálására tett intézkedések jelen működés mellett valószínűleg tovább már nem csökkenthetőek, vagy csak kis mértékben. Az eladott szolgáltatások értéke 45%-os növekedést mutat, ennek oka, hogy 2016-ban minden korábban elkezdett beruházás befejeződött és minimális készleten maradás mellett szinte mind kiszámlázásra került.

Az anyagjellegű ráfordításokon belül:

Anyagköltség bemutatása

A bázis évhez viszonyítva, egy ötödével azaz, 20%-kal csökkent. Az anyagköltségek összesen sora azt jelenti, hogy az érték az előző évhez képest 500,- eFt-tal csökkent. Az anyagköltségek között számoljuk el az irodaszereket, üzemanyagokat, az energia költségeit, valamint a gépkocsikkal kapcsolatos anyagköltségeket. A 2016. évben elszámolt anyagköltség értéke 2 026,- eFt volt.

Igénybe vett szolgáltatások bemutatása

Az igénybe vett szolgáltatások az 2016-ban 13,5 millió forintot képviseltek, míg 2015-ben ez még 16,4 millió Ft volt, ez pedig 2 824,- eFt megtakarítást jelentett tárgyév igénybevett szolgáltatás költségeiben.

Az alábbiakban bemutatjuk a 2016. évben felmerült Igénybe vett szolgáltatások között elszámolt tételeket.

Adatok eFt

Megnevezés	2016
Előfizetési díjak	209
Iroda bérleti díjak	4 011
Gépkocsi bérleti díj	433
Egyéb bérleti díjak	183
Takarítás költsége	731
Telekommunikációs költségek	498
Karbantartási díjak	402
Ügyviteli szolgáltatások	1 163
Könyvvizsgálat díja	1 600
Ügyvédi munkadíj	3 520
További igénybe vett szolgáltatások	812
Igénybe vett szolgáltatások összesen	13 562

Egyéb szolgáltatások között számoljuk el az alábbi tételeket:

Adatok eFt

Megnevezés	2016
Hatósági díjak, illetékek	61
Bankköltség, bankgarancia	1 155
Biztosítási díjak	136
Egyéb szolgáltatások összesen	1 352

Eladott áruk és közvetített szolgáltatások értéke

2016-ban ilyen címen 300 933,- eFt-ot számoltunk el. A korábbi évekből áthúzódó és év közben a megkezdett beruházásokat és a fenntartási ráfordításokat Készlet számlán tartjuk nyilván, év végén a saját teljesítményeket is ide vezetjük át. Év végén a befejezett beruházásokat valamint a fenntartási jellegű ráfordításokat számlázzuk ki az Önkormányzatok felé.

V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Adatok eFt

Megnevezés	2015	2016	Index %
Béreköltség	23 231	14 043	60%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 076	13 787	98%
Bérfjárulékok	10 983	7 571	69%
V. Személyi jellegű ráfordítások	48 290	35 401	73%

A bérköltség tartalmazza a munkavállalók és alkalmazottak bruttó bérét, jutalmát, tervezett prémiumát, és minden olyan kifizetést, amely statisztikai elszámolások szerint keresetnek minősül.

A személyi jellegű kifizetés az étkezési térítést, természetbeni juttatásokat, betegszabadságok idejére járó díjak és járulékaik, az önkéntes biztosítási pénztári befizetések, a jóléti költségek, a napidíjak és a reprezentációs költségeket valamint a vezető tisztségviselők díjazását foglalja magába. Itt kerülnek elszámolásra mind az Igazgatóság és mind a Felügyelőbizottság részére kifizetett tiszteletdíjak is.

A személyi jellegű ráfordítások összege mindösszesen 12 889,- eFt-tal, azaz 27 %-kal csökkent a bázis időszakhoz képest.

Bérköltség

A bérköltség, 40%-kal, azaz 9 188,- ezer forinttal csökkent az előző évhez képest. A mérlegben szereplő 26 103,-e forintos érték a bérköltség mellett idén már tartalmazza az igazgatóság és felügyelőbizottság tiszteletdíját is. Ennek ellenére a következetesség elvét figyelembe véve a kiegészítő mellékletben a korábbi években megszokott bontásban szerepelnek ezek a személyi jellegű költségek. A 40%-os bércsökkenés oka, hogy a társaság vezérigazgatói munkaköre év közben megszűnt és az operatív irányítást teljes egészében Igazgatóság látta el az év hátralévő részében.

A társaságnál ebben az évben sem történt bérfeljavítás, de a munkavállalók jutalmazása az eredményes év alapján elhatárolásra került. Kifizetése pedig a beszámoló elfogadását követően realizálható.

Személyi jellegű egyéb kifizetések

A személyi jellegű egyéb kifizetések összege 2 %-kal csökkent az előző évhez képest.

Bérijáradékok

A bérijáradékok 31 %-os csökkenése egyrészt a bérmegtakarításból fakadó járulékcsökkenésből valamint a korábbi évhez képest kedvezőbb adójogi környezet változásából vezethető le.

Az ÉPIT Zrt. átlagos statisztikai létszáma 2016-ban: 3 fő.

VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS

Az elszámolt **értékcsökkenés értéke** mindössze 1 009,- eFt-ot mutat, mely tartalmazza a kis értékű tárgyi eszközök összes értékét valamint az elszámolt időarányos értékcsökkenést is.

VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Egyéb ráfordítások között kerül kimutatásra az üzletmenet során felmerülő (a nettó árbevételhez közvetlenül vagy közvetetten hozzá nem rendelhető), nem pénzügyi és nem rendkívüli eseményekhez kapcsolódó kiadások összege. Ilyen pl. a különböző adók és hozzájárulások, a tárgyi eszközök selejtezésének, nyilvántartási értéke és az értékvesztés összege.

Adatok eFt			
Megnevezés	2015	2016	Index %
Egyéb ráfordítások	4 767	4 268	90%r

Egyéb ráfordítások között a legjelentősebb tétel az értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke melynek összege 3 980,- eFt. A fennmaradó tételek adófizetési kötelezettségből fakadnak.

A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

A Zrt. 2016. évi üzemi (üzleti) eredménye -38 251,- eFt. Az eredmény negatív értéket mutat, de ezt már a tervezéskor számításba vette a társaság. A bevétel elmaradás ellenére a társaság szerződéseiből fakadó elszámolásokat el kellett készítenie, azokat egyeztetni kellett az alapító Önkormányzatokkal. Ebben a folyamatban sem az időráfordítás sem pedig annak költsége, mint az eredményre hatást gyakorló negatív tényezők nem kerültek kellőképpen ellentételezésre.

B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

Adatok eFt			
Megnevezés	2015	2016	Index %
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	884	513	58%
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1	-	-
B. Pénzügyi műveletek eredménye	883	513	58%

A pénzügyi műveletek eredménye 370 ezer forinttal kevesebb az előző évhez képest. A tárgyévben az előző gazdasági évhez hasonlóan a lekötött pénzeszközt a menedzsment gondos odafigyeléssel kezelte, de a beruházások folyamatos finanszírozása csökkentette a társaság

forrásait így az elért pénzügyi eredmény csökkenéséhez ez jelentősen hozzájárult, mindamellett hogy a betéti kamat már a nullához közelít.

C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét a pénzügyi műveletek eredménye kedvezően módosította, így a szokásos vállalkozási eredmény **-37 738,- eFt.**

X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

A társaságnak keletkezett adófizetési kötelezettsége 618,- eFt összegben.

D. ADÓZOTT EREDMÉNY

Az ÉPIT Zrt. adózott eredménye 2016. évben **-38 356,- eFt.**

Épit Zrt.

Üzleti év: 2016

A társasági adó megállapításánál a módosító tételek ismertetése

2016.12.31

Társaság neve: ÉPIT Zrt.

Társasági adó	adatok Ft- ban
Minimum adó	
Összes bevétel	309 163 182
ELABÉ	0
Közvetített szolgáltatások	0
Megosztandó adóalap	309 163 182
Adóalap növelő tagikölcsön napi átlagos állományának 50%-a ha	0
Adóalap	6 183 264
Minimumadó 10%	618 326
2016. évi minimumadó fizetési kötelezettség	618 000
Befizetett előleg	4 935 000
Túlfizetés folyószámlán	0
Fizetendő/visszaigényelhető	-4 317 000

2016. évi adózott eredmény -38 355 265

Iparúzési adó 1.

Értékesítés nettó árbevétele	302 466 726
ELÁBÉ	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások	300 932 916
Anyagköltség	2 025 612
Adóalap	-491 802
IPA 2 %	-9 836
Előlegként befizetett összeg	4 438 300
Előírandó (+) / törlendő (-)	-4 438 300
Adózott eredmény	-38 355 265

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Igazgatóság tagjai részére 2016-ben kifizetett jövedelem összege: 7 140,- eFt.

A **Felügyelőbizottság** tagjai részére 2016. évben kifizetett éves jövedelem összege: 4 920,- eFt.

Az Igazgatóság tiszteletdíja után megfizetett járulékok összege: 2 035,- eFt a Felügyelőbizottság tagjainak megfizetett jövedelem után a járulékok összege pedig 1 402,- eFt.

Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai fizetési előleget nem vettek fel, természetbeni juttatásban nem részesültek, a Zrt. felé tartozásuk nincs.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan sem költség, sem céltartalék képzése nem vált szükségessé.

A beszámoló aláírására a társaság képviselője, Dr. Kató Balázs Árpád kötelezett.

A könyvvizsgáló a 2016. évet 1 600,- eFt + ÁFA összegért könyvvizsgálja, melynek összege az elhatárolásokban szerepel.

A társaság könyvvizsgálója: QuercusTax Kft.
Cím: 1044 Bp. Béla u. 28.
Nyilv. szám: 002428
Képviselőtében: **Dr. Kálmán Zoltán Sándor**
 Bejegyzett könyvvizsgáló
 1044 Budapest, Béla u. 28.

Kamarai tagsági szám: 006035

A társaság külső céget bízott meg a könyveléssel, a mérleg és beszámoló elkészítésével, valamint a kiegészítő melléklet elkészítésével. A **könyvviteli szolgáltatás** körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért az UV ZRT. felel.

A felelős személy adatai

Név: Gergely Beáta

Cím: 1118 Budapest, Menedékes u. 1 D/2 4/5

Nyilv. szám: 143940

Budapest, 2017. március 31.

BefektetésiTukor

FK. szám	Megnevezés	Bruttó nyitó	Bruttó növ.	Bruttó csökk.	Bruttó áts.	Bruttó záró	Écs. nyitó
111	Vagyoni értékű jogok	1 714 973	0	0	0	1 714 973	1 714 973
113	Szellemi termékek	80 000	0	0	0	80 000	80 000
122	Épület felújítás	12 897 499	0	6 330 538	0	6 566 961	2 126 098
141	Gépek, berendezések, felsz.	232 022	0	0	0	232 022	232 022
142	Egyéb járművek	1 571 150	0	0	0	1 571 150	694 182
143	Irodagépek, ber. és felsz.	7 163 199	0	55 667	0	7 107 532	6 529 319
145	Kisértékű tárgyi eszközök	1 312 125	228 889	421 956	0	1 119 058	1 312 125
	ÖSSZESEN	24 970 968	228 889	6 808 161	0	18 391 696	12 688 719

BefektetésiTukor

FK. szám	Megnevezés	Écs. növ.(terv.sz.)	Écs. növ.(terv.f.)	Écs. növ.(kisért.)	Écs. csökk.	Écs. áts.	Écs. záró	Nettó
111	Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	1 714 973	0
113	Szellemi termékek	0	0	0	0	0	80 000	0
122	Épület felújítás	185 581	0	0	2 504 534	0	-192 855	6 421 632
141	Gépek, berendezések, felsz.	0	0	0	0	0	232 022	0
142	Egyéb járművek	0	0	0	0	0	694 182	578 555
143	Irodagépek, ber. és felsz.	76 070	0	0	55 667	0	6 549 722	471 071
145	Kisértékű tárgyi eszközök	225 685	0	0	134 267	0	1 403 543	0
	ÖSSZESEN	487 336	0	0	2 694 468	0	10 481 587	7 471 258

ÉPIT Zrt.

Üzleti év: 2016.év

Eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Befektetett eszközök	12 282	1,34	7 471	1,73	60,83
Immateriális javak	0	0,00	0	0,00	
Tárgyi eszközök	12 282	1,34	7 471	1,73	60,83
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00	0	0,00	
Forgóeszközök	901 654	98,63	424 168	98,24	47,04
Készletek	158 979	17,39	15 272	3,54	9,61
Követelések	174 180	19,05	177 148	41,03	101,70
Értékpapírok	0	0,00	0	0,00	
Pénzeszközök	568 495	62,19	231 748	53,67	40,77
Aktív időbeli elhatárolások	211	0,02	134	0,03	63,51
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	914 147	100,00	431 773	100,00	47,23

Források összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Saját tőke	458 669	50,17	420 314	97,35	91,64
Jegyzett tőke	60 000	6,56	60 000	13,90	100,00
Jegyzett de még be nem fizetett tőke (-)	0	0,00	0	0,00	
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	
Eredménytartalék	239 395	26,19	398 670	92,33	166,53
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	
Adózott eredmény	159 274	17,42	-38 356	-8,88	-24,08
Céltartalékok	0	0,00	0	0,00	
Kötelezettségek	448 373	49,05	6 479	1,50	1,45
Hátrasorolt kötelezettség	0	0,00	0	0,00	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	381 554	41,74	2 278	0,53	0,60
Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819	7,31	4 201	0,97	6,29
Passzív időbeli elhatározások	7 105	0,78	4 980	1,15	70,09
FORRÁSOK(PASSZIVÁK)ÖSSZESEN	914 147	100,00	431 773	100,00	47,23

ÉPIT Zrt.

Üzleti év: 2016.év

Befektetett eszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Immateriális javak	0	0,00	0	0,00	
Alapítás átszervezés aktivált értéke	0	0,00	0	0,00	
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0,00	0	0,00	
Vagyoni értékű jogok	0	0,00	0	0,00	
Szellemi termékek	0	0,00	0	0,00	
Üzleti vagy cégérték	0	0,00	0	0,00	
Immateriális javakra adott előlegek	0	0,00	0	0,00	
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0,00	0	0,00	
Tárgyi eszközök	12 282	100,00	7 471	100,00	60,83
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok	10 771	87,70	6 422	85,96	59,62
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0,00	0	0,00	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 511	12,30	1 049	14,04	69,42
Tenyészállatok	0	0,00	0	0,00	
Beruházások, felújítások	0	0,00	0	0,00	
Beruházásokra adott előleg	0	0,00	0	0,00	
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0,00	0	0,00	
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00	0	0,00	
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0,00	0	0,00	
Tartósan adott kölcsön kapcsolt váll.-ban	0	0,00	0	0,00	
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0,00	0	0,00	
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedésre	0	0,00	0	0,00	
Egyéb tartós részesedés	0	0,00	0	0,00	
Tartósan adott kölcsön e. rész. visz. álló váll.-ban	0	0,00	0	0,00	
Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0,00	0	0,00	
Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír	0	0,00	0	0,00	
Befektetett pénzügyi eszközök értékh.	0	0,00	0	0,00	
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési kül.	0	0,00	0	0,00	
Befektetett eszközök összesen	12 282	100,00	7 471	100,00	60,83

ÉPIT Zrt.
Üzleti év: 2016.év

Forgóeszközök összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
I. Készletek	158 979	17,63	15 272	3,60	9,61
Anyagok	0	0,00	0	0,00	
Befejezetlen termelés és félkész termékek	158 979	17,63	15 272	3,60	9,61
Növendék-,hízó-és egyéb állatok	0	0,00	0	0,00	
Késztermékek	0	0,00	0	0,00	
Áruk	0	0,00	0	0,00	
Készletre adott előlegek	0	0,00	0	0,00	
II. Követelések	174 180	19,32	177 148	41,76	101,70
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból	32 944	3,65	127	0,03	0,39
Követelések kapcs. vállalkozással szemben	0	0,00	0	0,00	
Követelések jelentős tulaj. rész. vállalkozással szemben	0	0,00	0	0,00	
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben	0	0,00	0	0,00	
Váltókövetelések	0	0,00	0	0,00	
Egyéb követelések	141 236	15,66	177 021	41,73	125,34
Követelések értékelési különbözete	0	0,00	0	0,00	
Származékos ügyletek pozitív értékelési kül.	0	0,00	0	0,00	
III. Értékpapírok	0	0,00	0	0,00	
Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0,00	0	0,00	
Jelentős tulajdono részesedés	0	0,00	0	0,00	
Egyéb részesedés	0	0,00	0	0,00	
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0,00	0	0,00	
Forgatási célú hitelv. megtestesítő értékpapírok	0	0,00	0	0,00	
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0,00	0	0,00	
V. Pénzeszközök	568 495	63,05	231 748	54,64	40,77
Pénztár, csekkek	17	0,00	5	0,00	29,41
Bankbetétek	568 478	63,05	231 743	54,63	40,77
Forgóeszközök összesen	901 654	100,00	424 168	100,00	47,04

Aktív időbeli elhatárolások összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	75	35,55	11	8,21	14,67
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	136	64,45	123	91,79	90,44
Halasztott ráfordítások	0	0,00	0	0,00	
Aktív időbeli elhatárolások összesen	211	100,00	134	100,00	63,51

ÉPIT Zrt.

Üzleti év: 2016.év

Saját tőke összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Jegyzett tőke	60 000	13,08	60 000	14,28	100,00
Ebből: visszavásárolt tulaj. rész. névértéken	0	0,00	0	0,00	
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0,00	0	0,00	
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	
Eredménytartalék	239 395	52,19	398 670	94,85	166,53
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	
Adózott eredmény	159 274	34,73	-38 356	-9,13	-24,08
Saját tőke összesen	458 669	100,00	420 314	100,00	91,64

Céltartalékok összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0		
Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0		
Egyéb céltartalék	0		0		
Céltartalékok összesen	0		0		

ÉPIT Zrt.
 Üzleti év: 2016.év

Kötelezettségek összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	
Hátrasorolt köt.-ek kapcs.t váll. szemben	0	0,00	0	0,00	
Hátrasorolt köt.-ek jelentős tulaj. visz. lévő váll. s	0	0,00	0	0,00	
Hátrasorolt köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. sz.	0	0,00	0	0,00	
Hátrasorolt köt.-ek e. gazdálkodóval szemben	0	0,00	0	0,00	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	381 554	85,10	2 278	35,16	0,60
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0,00	0	0,00	
Átváltoztatható kötvények	0	0,00	0	0,00	
Tartozások kötvénykibocsátások	0	0,00	0	0,00	
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0,00	0	0,00	
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,00	0	0,00	
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	0	0,00	0	0,00	
Tartós kötelezettségek jelentős tulaj. rész. váll. s	0	0,00	0	0,00	
Tartós köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. szemben	0	0,00	0	0,00	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	381 554	85,10	2 278	35,16	0,60
Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819	14,90	4 201	64,84	6,29
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00	0	0,00	
- Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0,00	0	0,00	
Rövid lejáratú hitelek	0	0,00	0	0,00	
Vevőtől kapott előlegek	0	0,00	0	0,00	
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	56 418	12,58	315	4,86	0,56
Váltótartozások	0	0,00	0	0,00	
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben	0	0,00	0	0,00	
Rövid lejáratú köt.-ek jelentős tulaj. rész. váll. sz	0	0,00	0	0,00	
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.sz.	0	0,00	0	0,00	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10 401	2,32	3 886	59,98	37,36
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00	0	0,00	
Származékos ügyletek negatív értékelési kül.	0	0,00	0	0,00	
Kötelezettségek összesen	448 373	100,00	6 479	100,00	1,45

Passzív időbeli elhatárolások összetétele

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Bevételek passzívú időbeli elhatárolása	0	0,00	100	2,01	
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	7 105	100,00	4 880	97,99	68,68
Halasztott bevételek	0	0,00	0	0,00	
Passzív időbeli elhatárolások	7 105	100,00	4 980	100,00	70,09

ÉPIT Zrt.
Üzleti év: 2016.év

Több fokozatú likviditási mérleg

		Előző év	Tárgy év			Előző év	Tárgy év
E s z k ö z ö k				F o r r á s o k			
I.	Pénzeszközök és értékpapírok	568 495	231 748	I.	Rövid távú kötelezettségek (1 hó)	10 401	3 886
	Pénzeszközök	568 495	231 748				
	Értékpapírok (forgóeszközből)						
II.	Követelések	174 180	177 148	II.	Szállítói kötelezettségek és váltótartozások	56 418	315
	Követelések áruszáll. és szolg.	32 944	127		Szállítói kötelezettségek	56 418	315
	Váltókövetelések	0	0		Váltó tartozások	0	0
	Egyéb követelések	141 236	177 021				
	Értékpapírok	0	0				
III.	Készletek	158 979	15 272	III.	Rövid lejár. egyéb kötelezettségek	0	0
	Vásárolt készletek	0	0		Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
	Saját termelésű készletek	158 979	15 272		Rövid lejáratú hitelek	0	0
					Egyéb rövid kötelezettségek	0	0
					Értékelési különbözet	0	0
IV.	Aktív időbeli elhatárolások	211	134	IV.	Céltartalékok és passzív időb. elhatárolások	7 105	4 980
					Céltartalékok	0	0
					Passzív időbeli elhatárolások	7 105	4 980
V.	Egyéb eszközök	12 282	7 471	V.	Egyéb források	840 223	422 592
	Immateriális javak	0	0		Hosszú lejáratú kötelezettségek	381 554	2 278
	Tárgyi eszközök	12 282	7 471		Saját tőke	458 669	420 314
	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0				
	Eszközök összesen:	914 147	431 773		Források összesen:	914 147	431 773

Likviditási mérlegből számított mutatók:

	Előző év			Tárgy év		
	Eszköz	Forrás	%	Eszköz	Forrás	%
Likviditási mutató I.	568 495	10 401	5465,77	231 748	3 886	5963,66
Likviditási mutató II.	742 675	66 819	1111,47	408 896	4 201	9733,30
Likviditási mutató III.	901 654	66 819	1349,40	424 168	4 201	10096,83
Likviditási mutató IV.	901 865	73 924	1219,99	424 302	9 181	4621,52

ÉPIT Zrt.
 Üzleti év: 2016.év

Eredménykategóriák

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	Üzemi eredmény %-ban	E Ft	Üzemi eredmény %-ban
Üzemi eredmény	166 773	100,00	-38 251	100,00
Pénzügyi műveletek eredménye	883	0,53	513	-1,34
Adózás előtti eredmény	167 656	100,53	-37 738	98,66
Adófizetési kötelezettség	8 382	5,03	618	-1,62
Adózott eredmény	159 274	95,50	-38 356	100,27

A jövedelmezőség alakulása

Árbevétel arányos üzleti eredménye	Üzemi (üzleti) eredmény	166 773	38,58	-38 251	-12,65
	Nettó árbevétel	432 319		302 467	
Tőkearányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	166 773	36,36	-38 251	-9,10
	Saját tőke	458 669		420 314	
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi (üzleti) eredmény	166 773	18,24	-38 251	-8,86
	Összes eszköz	914 147		431 773	

ÉPIT Zrt.

Üzleti év: 2016.év

A költségszerkezet alakulása
Eredménykimutatás összköltség eljárás alapján

A tétel megnevezése	Előző év		Tárgyév	
	E Ft	%	E Ft	%
Nettó árbevétel	432 319	95,96	302 467	94,43
Saját termelésű készletek állományváltozása	18 085	4,01	11 650	3,64
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0,00	0	0,00
Bruttó árbevétel	450 404	99,98	314 117	98,07
Egyéb bevétel	99	0,02	6 183	1,93
Összes bevétel	450 503	100,00	320 300	100,00
Anyagköltség	2 526	0,56	2 026	0,63
Igénybe vett szolgáltatások értéke	16 386	3,64	13 562	4,23
Egyéb szolgáltatások értéke	2 550	0,57	1 352	0,42
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00	0	0,00
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	207 876	46,14	300 933	93,95
Anyagjellegű ráfordítások	229 338	50,91	317 873	99,24
Béreköltség	23 231	5,16	26 103	8,15
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 076	3,12	1 728	0,54
Bérfelrakások	10 983	2,44	7 570	2,36
Személyi jellegű ráfordítások	48 290	10,72	35 401	11,05
Értékcsökkenési leírás	1 335	0,30	1 009	0,32
Egyéb ráfordítások	4 767	1,06	4 268	1,33
Összes költség és ráfordítás	283 730	62,98	358 551	111,94
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	166 773	37,02	-38 251	-11,94

ÉPIT Zrt.

Üzleti év: 2016.év

Költségek és ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Anyagköltség	2 526	2 026	80,21
Igénybe vett szolgáltatások értéke	16 386	13 562	82,77
Egyéb szolgáltatások értéke	2 550	1 352	53,02
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0,00
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	207 876	300 933	144,77
Anyagjellegű ráfordítások összesen	229 338	317 873	138,60
Béreköltség	23 231	26 103	112,36
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 076	1 728	12,28
Bérfelrakások	10 983	7 570	68,92
Személyi jellegű ráfordítások összesen	48 290	35 401	73,31
Értékcsökkenési leírás	1 335	1 009	75,58
Egyéb ráfordítások	4 767	4 268	89,53
Üzemi tevékenységek költségei és ráfordításai	283 730	358 551	126,37
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1	0	0,00
Költségek és ráfordítások	283 731	358 551	126,37

ÉPIT Zrt.
Üzleti év: 2016.év

Mutatók

adatok E Ft-ban

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás
		(E Ft)	(%)	(E Ft)	(%)	(%)
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u>	12 282	1,34	7 471	1,73	128,79
	Eszközök összesen	914 147		431 773		
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolások</u>	901 865	98,66	424 302	98,27	99,61
	Eszközök összesen	914 147		431 773		
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u>	458 669	50,17	420 314	97,35	194,01
	Összes forrás	914 147		431 773		
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	448 373	49,05	6 479	1,50	3,06
	Összes forrás	914 147		431 773		
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u>	914 147	199,30	431 773	102,73	51,54
	Saját tőke	458 669		420 314		
Tőke forgási sebessége	<u>Nettó árbevétel</u>	432 319	94,26	302 467	71,96	76,35
	Saját tőke	458 669		420 314		
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	901 654	1 349,40	424 168	10 096,83	748,25
	Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819		4 201		
Likviditási mutató II. (Quick ratio - gyors ráta)	<u>Forgóeszközök-készletek</u>	742 675	1 111,47	408 896	9 733,30	875,71
	Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819		4 201		
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u>	568 495	850,80	231 748	5 516,50	648,39
	Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819		4 201		
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	568 495	850,80	231 748	5 516,50	648,39
	Rövid lejáratú kötelezettségek	66 819		4 201		
Saját tőke hatékonysága	<u>Adózott eredmény</u>	159 274	34,73	-38 356	-9,13	-26,28
	Saját tőke	458 669		420 314		
Árbevétel arányos üzleti eredménye	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	166 773	38,58	-38 251	-12,65	-32,78
	Nettó árbevétel	432 319		302 467		
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	166 773	36,36	-38 251	-9,10	-25,03
	Saját tőke	458 669		420 314		
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u>	166 773	18,24	-38 251	-8,86	-48,56
Összes eszköz	914 147	431 773				

ÉPIT Zrt.

CASH-FLOW kimutatás

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	0	38 726
01.	Adózás előtti eredmény +/-		-37 738
02.	Elszámolt amortizáció +		1 009
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-		0
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-		0
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-		0
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-		-56 103
07.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-		-6 515
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-		-2 125
09.	Vevő követelés változása +/-		32 817
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-		107 922
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-		77
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-618
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás	0	0
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		0
15.	Befektetett eszközök eladása +		0
16.	Kapott osztalék, részesedés +		0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		0
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		0
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		0
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		0
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		0
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		0
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		0
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		0
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		0
25.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		0
26.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-		0
IV.	Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)	0	38 726

ÉPIT Zrt.

Üzleti év: 2016.év

CASH-FLOW ÖSSZETEVŐI

Megnevezés	Összeg	Megoszlás
------------	--------	-----------

Források

Folyamatos működésből	141 825	100,00
Befektetési tevékenységből	0	0,00
Pénzügyi műveletekből	0	0,00
Források összesen	141 825	100,00%

Felhasználások

Folyamatos működésre	103 099	100,00
Befektetési tevékenységre	0	0,00
Pénzügyi műveletekre	0	0,00
Felhasználások összesen	103 099	100,00%

Cash-Flow	38 726
-----------	--------