

**Nagytóberek Kft.**

**8400 Ajka, Rákóczi Ferenc u. 8. fszt. 1.**

**Adószám: 13802125-2-19**

**Cégjegyzékszám: 19-09-509075**

**KSH: 13802125-6810-113-19**

# **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**2022. évi**

**egyszerűsített éves beszámolóhoz**

**Ajka, 2023. február 27.**

---

a vállalkozás vezetője (képviselője)

## Általános rész

A Nagytóberek Kft. tevékenységét 2006. évben kezdte meg.

A társaság főtevékenysége: 68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
 egyéb tevékenységek: 68.20 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása üzemeltetése  
 68.31 Ingatlanügynöki tevékenység  
 68.32 Ingatlankezelés  
 69.20 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
 41.10 Épület, építési projekt szervezése

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 100 millió Ft.  
 Székhelye: 8400 Ajka, Rákóczi Ferenc u. 8. fszt. 1.

### A társaság tulajdonosai:

Név	Lakhely	Tulajdoni rész (ezer Ft)
Ajka Város Önkormányzata	8400 Ajka, Szabadság tér 12.	74.000
Ajkait Befektetési és Fejlesztési Kft.	8400 Ajka, Rákóczi F. u. 8. fsz.1.	26.000

### Aláírási jogosult:

Név	Lakhely
Pákai Gergő Lóránt	8400 Ajka, Semmelweis u. 9. 1 lph. 1.em. 2. a.

### Képviselőre jogosult:

Név	Lakhely
Pákai Gergő Lóránt	8400 Ajka, Semmelweis u. 9. 1 lph. 1.em. 2. a.

A társaság ingatlanforgalmazásra jött létre, elsősorban Ajkán és környékén vásárol földterületeket, telket és egyéb ingatlanokat. A földterületeket igény szerint megosztva továbbértékesíti, míg az egyéb ingatlanokat a megfelelő vevő megkereséséig bérbeadással hasznosítja, majd értékesíti.

### Az egyszerűsített éves beszámolót összeállító személy:

neve: Kersner Katalin  
 lakcíme: 8448 Ajka, Pipacs u. 7.  
 regisztrációs száma: 116429

### A könyvvizsgálatot végző társaság:

neve: „Auditálók” Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
 lakcíme: 8200 Veszprém, Hold u. 16/D.  
 bejegyzési száma: 000736

### A könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy:

neve: Dr. Schalbert Lőrinc  
 lakcíme: 8200 Veszprém, Hold u. 16/D.  
 bejegyzési száma: 000731

Jelen kiegészítő melléklet a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a haszon-ráfordítás elve alapján határoztuk meg.

## **Számviteli politika**

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódhatnak.

Mérlegét "A" változatban készíti.

Eredménykimutatás „Összköltség eljárás” változatban készíti.

A mérlegkészítés pénzneme: HUF

A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 31-e.

A mérlegkészítés fordulónapja tárgyévi december 31-e.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

A rendkívüli bevételek és rendkívüli ráfordítások között azokat a tételeket mutatja ki, melyek függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a rendes üzletmeneten kívül esnek, nincsenek összefüggésben a szokásos vállalkozási tevékenységgel.

### **A beszámoló összeállításánál alkalmazott értékelési eljárások**

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékét beszerzési áron az amortizációval csökkenve mutatja ki.

Értécsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értécsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével, az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Az értécsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értécsökkenési leírása:

Az 200 ezer Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értécsökkenési leírásként egy összegben kerül elszámolásra. Ebben az esetben az értécsökkenési 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 200 ezer Ft-ot.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezetlen kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

A készletek értékelése FIFO módszerrel (tényleges beszerzési áron) történik.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történt.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget.

A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba értelmezése:

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, ill. ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt.

A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A mérlegben és az eredménykimutatásban nem összehasonlítható adatok nincsenek, az értékelési elvekben változás nem történt.

### Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása (ezer Ft)

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
I./3. Vagyoni értékű jogok	48	0	0	0	48
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
II./3. Egyéb berend., felsz., járművek	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenésének alakulása (ezer Ft)

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
I./3. Vagyoni értékű jogok	48	0	0	0	48
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
II./3. Egyéb berend., felsz., járművek	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Immateriális javak és tárgyi eszközök tárgyévi amortizációjának megoszlása (ezer Ft)

Tárgy évben amortizáció nem lett elszámolva.

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei a társaságnak nincsenek.

## Saját tőke változása

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000
ebből: visszavás.tul.rész.névér.	0			0
Jegyzett, be nem fiz.tőke (-)	0			0
Tőketartalék	0			0
Eredménytartalék	-413 880	11 246		-402 634
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	11 246	-10 136	11 246	-10 136
<b>Saját tőke</b>	<b>-302 634</b>	<b>1 110</b>	<b>11 246</b>	<b>-312 770</b>

**Elszámolt értékvesztés:** tárgyévben ilyen jellegű tétel nem lett elszámolva.

## Egyéb követelések bemutatása:

Egyéb követelések	ezer Ft
Társasági adó	189
ÁFA	300
Iparűzési adó	47
<b>Összesen:</b>	<b>536</b>

## Kötelezettségek:

A mérlegben olyan kötelezettségek melyeknek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél nem szerepel.

Ajka Város Önkormányzatával szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettség 67.900 ezer Ft.

## Hosszú lejáratú kötelezettség kapcsolt felekkel szemben:

Tulajdonosokkal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségek összege 67.900 e Ft.

## Rövid lejáratú kötelezettségek:

Egyéb kötelezettségek	ezer Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból	286
Rövid lej.kölcsön tulajdonosokkal szemben	229 944
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	6 059
<b>Összesen</b>	<b>236 289</b>

**Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:**

<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>ezer Ft</b>
Helyi adófizetési kötelezettség	2 523
ÁFA	0
Bírságok, büntetések, késedelmi kamatok	3 536
<b>Összesen</b>	<b>6 059</b>

A rövid lejáratú kötelezettségből:

- Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek összege 286 ezer Ft.
- Tulajdonosokkal szembeni kötelezettség összege 229.944 ezer Ft.

**Időbeli elhatárolások****Aktív időbeli elhatárolások**

<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>ezer Ft</b>
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0
Halasztott ráfordítások	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>

**Passzív időbeli elhatárolások**

<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>ezer Ft</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 915
Halasztott ráfordítások	0
<b>Összesen</b>	<b>11 915</b>

**Mérlegen kívüli egyéb tételek**

Tárgy évben ilyen jellegű tételek nem voltak.

### Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

**Értékesítés nettó árbevétele:** a társaság tárgyévben nettó árbevételt nem realizált.

A vállalkozás támogatásban nem részesült.

**A költségnemek részletezése:**

Költségnem	ezer Ft
05. Anyag költség	0
06. Igénybevett szolgáltatások értéke	630
07. Egyéb szolgáltatások értéke	208
08. Eladott áruk beszerzési értéke	0
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0
10. Bérköltség	0
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0
12. Bérjárulékok	0
VI. Amortizáció	0

**Az egyéb bevételek alakulása:**

Megnevezés	ezer Ft
Egyéb árbevétel	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>

**Az egyéb ráfordítások alakulása:**

Megnevezés	ezer Ft
Bírságok, büntetések, kártérítések	394
Egyéb ráfordítás	0
<b>Összesen</b>	<b>394</b>

**Kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek:** tárgyévben ilyen jellegű költségek nem voltak.

**Kutatás, kísérlet fejlesztés tárgyévi költsége:** tárgyévben ilyen jellegű költségek nem voltak.

**Társasági adóalapot módosító tételek:**

Társasági adóalapon növelő tételek	ezer Ft
Art. és Tb tv. szerinti jogkövetkezmények	394
<b>Összesen</b>	<b>394</b>

Társasági adóalapon csökkentő tételek	ezer Ft
Adótv. szerinti amortizáció + ért.te.nyilvánt.értéke	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>

<b>Társasági adóalap korrekció összesen</b>	<b>394</b>
---	------------



## Vagyoni helyzet alakulása

### Eszközök összetételének alakulása

Megnevezés	Előző év	Részarány (%)	Tárgyév	Részarány (%)
Befektetett eszközök	0	0,00	0	0,00
Forgóeszközök	1 591	100,00	3 334	100,00
Aktív időbeli elhatárolás	0	0,00	0	0,00
<b>Összesen</b>	<b>1 591</b>	<b>100,00</b>	<b>3 334</b>	<b>100,00</b>

Az eszközök vizsgálata során megállapíthatjuk, hogy az összes eszköz érték 1.743 ezer Ft-tal növekedett, ami a forgóeszközök értékének növekedéséből adódott. A forgóeszközök értékének növekedése az egyéb követelések értékének 332 ezer Ft-os, és a pénzeszközök 1.411 ezer Ft-os , növekedéséből adódott.

### Források összetételének alakulása

Megnevezés	Előző év	Részarány (%)	Tárgyév	Részarány (%)
Saját tőke	-302 634	-19 021,62	-312 770	-9 381,22
Céltartalék	0	0,00	0	0,00
Kötelezettségek	300 132	18 864,36	304 189	9 123,84
Passzív időbeli elhatárolás	4 093	257,26	11 915	357,38
<b>Összesen</b>	<b>1 591</b>	<b>100,00</b>	<b>3 334</b>	<b>100,00</b>

### Kötelezettségek összetétele

Megnevezés	Előző év	Részarány (%)	Tárgyév	Részarány (%)
Hosszú lejár. kötelezettségek	67 900	22,62	67 900	22,32
Rövid lejár. kötelezettségek	232 232	77,38	236 289	77,68
<b>Összesen</b>	<b>300 132</b>	<b>100,00</b>	<b>304 189</b>	<b>100,00</b>

A források összes értéke 1.743 ezer Ft-tal növekedett. A saját tőke értéke 10.136 ezer Ft-tal csökkent, a kötelezettségek értéke 4.057 ezer Ft-tal, a passzív időbeli elhatárolások értéke 7.822 ezer Ft-tal növekedett.

## A saját tőke összetételének alakulása

Megnevezés	Előző év	Részarány (%)	Tárgyév	Részarány (%)
Jegyzett tőke	100 000	-33,04	100 000	-31,97
ebből: visszavás.tul.rész.névér.	0		0	
Jegyzett, be nem fiz.tőke (-)	0	0,00	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00
Eredménytartalék	-413 880	136,76	-402 634	128,73
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00
Adózott eredmény	11 246	-3,72	-10 136	3,24
<b>Saját tőke</b>	<b>-302 634</b>	<b>100,00</b>	<b>-312 770</b>	<b>100,00</b>

## Pénzügyi helyzet elemzésének mutatói (Ft)

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %
Saját tőkére jutó kötelezettség	-0,99	-0,97	-2,02
Saját tőkére jutó forgó tőke	0,76	0,74	-2,63
Össz.forrásra jutó működő tőke	-172,69	-92,46	-46,46
Tárgyieszközök aránya	0,00	0,00	0,00
Forgóeszközök aránya	1,00	1,00	0,00
Tőkeellátottsági mutató	-	-	-
Likviditási mutató	0,01	0,01	0,00
Röv.lej.köt.re jutó követelés	0,00	0,00	0,00
Száll.áll.ra jutó vevőállomány	0,00	0,00	0,00

## Eredmény és jövedelmezőség alakulása

## Az összes bevétel alakulása

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	
			ezer Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
Aktívált saj.telj.érték (+/-)	0	0	0	-
Egyéb bevételek	18 999	0	-18 999	-100,00
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0	0	-
<b>Bevétele összesen</b>	<b>18 999</b>	<b>0</b>	<b>-18 999</b>	<b>-100,00</b>

## A vállalkozás eredményének alakulása

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	
			ezer Ft	%
Üzemi tevékenység eredménye	17 868	-1 232	-19 100	-106,90
Pénzügyi műveletek eredménye	-6 089	-8 904	-2 815	46,23
Adózás előtti eredmény	11 779	-10 136	-21 915	-186,05
Adózott eredmény	11 246	-10 136	-21 382	-190,13

## Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás %
Árbevétel arányos eredmény	-	-	-
Bérearányos jövedelmezőség	-	-	-
Eszközarányos jövedelmezőség	740,35	-304,02	-141,06
Tőkearányos jövedelmezőség	-3,89	3,24	-183,29
Költségszint alakulása	5,95	-	-

## Tájékoztató rész

## Létszám, bér és egyéb személyjellegű kifizetések adatai

Megnevezés	Átl.stat.áll. létszám (fő)	Személyjellegű kifizetések (e Ft)			
		béreköltség	bérek járuléakai	egyéb szem.jell.	összesen
Teljes munkaidőben foglalkoztatottak fizikai fogl.	0	0	0	0	0
Teljes munkaidőben foglalkoztatottak szellemi fogl.	0	0	0	0	0
Nem teljes munkaidőben foglalkoztatottak fizikai fogl.	0	0	0	0	0
Nem teljes munkaidőben foglalkoztatottak szellemi fogl.	0	0	0	0	0
<b>Állományba tartozók összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Állományba nem tartozók	-	0	0	0	0
<b>Mind összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Az ügyvezetés járandóságot nem vett fel.

A társaság az ügyvezetés részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

A társaságnál 3 fős Felügyelő Bizottság működik. A felügyelő bizottsági tagok járandóságot nem vettek fel.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló 100.000,- Ft + áfa díjat számított fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt

A vállalkozás tevékenységéből adódóan környezetvédelmi kötelezettségei nincsenek.

Tekintettel arra, hogy a saját tőke negatív, a tulajdonosoknak és az ügyvezetésnek szükséges a Polgári Törvénykönyv és a számviteli törvény előírásainak megfelelő intézkedéseket megtenni.