

Kiegészítő melléklet

A. ÁLTALÁNOS ÖSSZEFOGLALÁS

A kiegészítő melléklet az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. (a továbbiakban: Társaság) 2020. január 1-től 2020. december 31-ig terjedő időszak üzleti tevékenységéről készült.

Jogszábeli háttérként a beszámoló, ezen belül is a kiegészítő melléklet összeállításában a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint az érvényben levő adótörvények szolgáltak. A törvényi előírásoktól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

A Társaság az Oroszlányi Szolgáltató Zrt-ből történt kiválással jött létre, működését 2017. január 1. napján kezdte meg.

Az Alapító kizárólagos tulajdonos a Társaságot, profiltisztítási céllal hozta létre, melynek feladata a tulajdonában lévő bérlakások és egyéb ingatlanok, valamint az önkormányzati tulajdonú sportlétesítmények és egyéb célú önkormányzati ingatlanok fenntartása és üzemeltetése.

A profiltisztításon túlmenően a Társaság és az ugyancsak az Alapító kizárólagos tulajdonában álló VARIKONT Kft. tevékenységi köre hasonlóságára tekintettel, az Alapító eredeti üzletpolitikai célkitűzése volt a két társaság egy szervezetbe való összevonása.

A szervezeti összevonás első lépéseként a Társaság 2017. szeptember 25. napján megvásárolta a VARIKONT Kft. teljes üzletrészét annak névértékének megfelelő 54.520 ezer forint vételárért, majd azt beolvasztotta társaságába. A tulajdonosi döntéseknek megfelelően, a Tatabányai Törvényszék Cégbírósága a 11-09-001726/27, illetve 11-09-022244/43. szám alatti, 2018. december 11. napján kelt végzéseivel a cégváltozásokat (2018. december 31-i hatállyal) átvezette a cégnyilvántartáson, így a VARIKONT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság beolvadása társasági jogi és szervezeti értelemben is véglegessé vált.

A beolvadást követően a Társaság feladatai kiegészültek egyéb városüzemeltetési, út- és parkfenntartási feladatokkal.

A beolvadás, illetve szervezeti összevonás a feladatok célszerűbb ellátása lehetőségét, egyúttal számottevő megtakarítást eredményezett.

A Társaság legjellemzőbb adatai

A Társaság elnevezése: **Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

A Társaság rövidített elnevezése: **Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt**

A Társaság kizárólagos tulajdonosa (alapítója): **Oroszlány Város Önkormányzata**

A Társaság tulajdonosa (alapítója) székhelye: **2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78.**

A Társaság jegyzett tőkéje: **479 000 ezer Ft**

Kibocsátott részvények száma, névértéke, értéke részvényfajtánként:

Tulajdonos	Részvények fajtája	Részvények darabszáma	Névértéke	Érték
Oroszlány Város Önkormányzata	összevont címletű névre szóló törzsrészvény	420	1 000 000 Ft	420 000 000 Ft
		59	1 000 000 Ft	59 000 000 Ft

A Társaság cégjegyzékszám: **11-10-001726**

A Társaság adószáma: **25804478-2-11**

A Társaság székhelye: **2840 Oroszlány, Bánki Donát utca 2/J.**

A Társaság telephelyei: **2840 Oroszlány, Mátyás király u. 3-5.**

2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 2.

2840 Oroszlány, Szent Borbála tér 3.

2840 Oroszlány, Takács Imre út 1/A.

2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 59.

2840 Oroszlány, Táncsics Mihály út 66.

A Társaság e-mail elérhetősége: info@oihzrt.hu

A Társaság elektronikus kézbesítési címe: info@oihzrt.hu

A Társaság honlap címe: www.oihzrt.hu

A Társaság elektronikus elérhetősége: **25804478#cegkapu**

A Társaság a fordulónapon a Létesítményeket Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban (röv. cégneve: Létesítményeket Üzemeltető Nonprofit Kft, székhelye: 2840 Oroszlány, Bánki Donát utca 2/J, cg. 11-09-013579 adószáma: 18607705-2-11) rendelkezett többségi befolyással, melyben 2019. január 1. napjával szerzett 100%-os részesedést.

A Társaság a fordulónapon egyetlen olyan vállalkozásban sem bírt befolyással, amely a számviteli előírások szerint közös vezetésű vagy társas vállalkozásnak minősül. A Társaság más, egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban nem bírt befolyással.

A Társaság irányításában a fordulónapon részt vevő tulajdonos konszolidált beszámolót nem állít össze.

Általános jellegű kiegészítések

I. A Társaság tevékenységi körei

A Társaság több, egymástól jól elkülöníthető **tevékenységi kört** gyakorol. A főbb tevékenységi csoportok az alábbiak:

- 6820`08 Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, üzemeltetése (**főtevékenység**)
- 3600`08 Víztermelés-, kezelés-, ellátás
- 3811`08 Nem veszélyes hulladék gyűjtése
- 3821`08 Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
- 3832`08 Hulladék újrahasznosítása
- 4120`08 Lakó- és nem lakóépület építése
- 4211`08 Út, autópálya építése
- 4299`08 Egyéb m.n.s. építés
- 4311`08 Bontás
- 4312`08 Építési terület előkészítése
- 4677`08 Hulladék nagykereskedelem
- 4759`08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelem
- 4941`08 Közúti áruszállítás
- 5221`08 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
- 5520`08 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás
- 5590`08 Egyéb szálláshely szolgáltatás
- 6810`08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6831`08 Ingatlanügynöki tevékenység
- 6832`08 Ingatlankezelés
- 6920`08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 7022`08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7112`08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7490`08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 7712`08 Gépjárműkölcsönzés (3.5 tonna felett)
- 7739`08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzés
- 8129`08 Egyéb takarítás
- 8130`08 Zöldterület-kezelés
- 8211`08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
- 8219`08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás
- 8559`08 M.n.s. egyéb oktatás
- 9311`08 Sportlétesítmény működtetése
- 9329`08 Mással nem sorolt egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
- 9604`08 Fizikai közérzetet javító szolgáltatása

II. A Társaság számviteli politikájának főbb vonásai 2020. évben

A társaság üzleti könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai alapján vezeti.

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

A mérleg fordulónapja december 31. A mérlegkészítés időpontja 2021. március 31. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévét vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

A Társaság éves beszámolót készít, a beszámolóban a mérleget „A” változatban, az eredmény-kimutatást összköltség eljárással állította össze.

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

A könyvvezetés a számviteli politika keretében elkészített és betartott alábbi szabályzatok alapján történt:

- Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.
- Eszközök és források értékelése a Társaság értékelési szabályzata szerint történik, az előző üzleti évhez képest nem változtak.
- A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.
- A saját előállítású termékek, végzett szolgáltatások önköltségének megállapítása önköltség-számítási szabályzat szerint történik.

A társaság a működése során előforduló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére kiható eseményekről, a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, valamint a saját tőkéjében bekövetkezett változásokról folyamatos nyilvántartást vezet, melyet a naptári év végén lezár.

A Társaság szempontjából azok a kivételes nagyságú vagy előfordulású események, amelyek nem hozhatók közvetlenül kapcsolatba a vállalkozás által végzett tevékenységekkel, rendszertelenül merülnek fel és a rendes üzletmeneten kívül esnek (pl. elengedett követelés, nyújtott támogatás, térítés nélküli átadás-átvétel). Az olyan mértékű bevételeket, ráfordításokat tekintik kivételes nagyságú vagy előfordulású tételnek, amelyek a 20 millió Ft-ot meghaladják.

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.

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

A 100 ezer Ft vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell. A 200 ezer Ft alattiak két év alatt kerülnek leírásra.

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg az 500 ezer Ft-ot vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

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 az 500 ezer Ft-ot vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

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 az 500 ezer Ft-ot vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

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

A vásárolt készletek a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - a FIFO módszerrel megállapított áron jelennek meg. Az értékelés során úgy kell eljárni, hogy a leltárban szereplő készleteket a legutóbbi beszerzések egységárain kell számba venni, feltételezve, hogy mindig a legkorábban beszerzett készletek kerültek elsőként felhasználásra.

A Társaság a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben ehhez kapcsolódóan sem értékelési különbözet, sem valós értékelés értékelési tartaléka nem szerepel, az eredménykimutatás ehhez kapcsolódóan értékelési különbözetet nem tartalmaz.

III. A COVID-19 járványügyi helyzet hatásai

Figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Korm.rendeletben, és az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve a következmények elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során teendő intézkedésekről szóló 41/2020. (III.11.) Kormányrendeletben és a 45/2020 (III.14) Kormányrendeletben foglaltakra Oroszlány Város Polgármestere a városi sportlétesítmények 2020. március 16. napjától történő bezárásáról döntött.

Mivel a sportlétesítmények üzemeltetését alapvetően a Társaság, illetve részüzemeltetési feladatok tekintetében annak kizárólagos tulajdonában álló leányvállalata, a Létesítményeket Üzemeltető Nonprofit Kft látja el, e döntések jelentős mértékben érintették a Társaság gazdálkodását. A tulajdonos az üzemeltetési szerződések oly módon történő felülvizsgálatát kezdeményezte, melynek alapján a sportlétesítmények bezárására, illetve alapszintű (örzés-védelemére, állagmegóvására) fenntartására volt mód. Emiatt az üzemeltetésre vonatkozó rendszeres szerződéseink többségének szüneteltetését kezdeményeztük. A Társaságnak a szerződések felmondása, szüneteltetése okán bánatpénzzel, kártérítési igénnyel nem kellett számolnia.

Az üzemszerű állapotban minden bizonnyal bekövetkező hátrányok, illetve az újraindítás jövőbeni várhatóan felmerülő költségeire a Társaság 2019. évben a (lakásbérleti díjak nem fizetése miatt) várható értékvesztések fedezetére 1 800 ezer Ft, a fertőtlenítések megnövekedett költségeire 1 500 ezer Ft, a sportlétesítmények újraindításakor várhatóan felmerülő többletköltségekre 3 000 ezer Ft céltartalékot képzett.

Az önkormányzati és saját tulajdonú bérlakások bérbeadásából eredő díjhátralékok keletkezésének oka azonban 2020. évben nem hozható összefüggésbe a pandémiával, ezért az erre képzett értékvesztés összege feloldásra került.

Részben feloldásra került a fertőtlenítések és takarítások gyakoriságának megnövekedett költségeire képzett céltartalék, valamint a sportlétesítmények újraindítására képzett céltartalékok összege is.

A Társaság 2020. évben a sportlétesítmények bezárása miatt jelentős árbevételkiesést realizált.

IV. Mérlegtételek értékelése

Az immateriális javak, tárgyi eszközök nettó értéken kerülnek a mérlegbe.

Az eszközök beszerzési áron kerültek nyilvántartásba vételre, csökkentve az értékesítések, a selejtezések, valamint a terv szerinti és terven felüli értékcsökkenés összegével.

A befektetett pénzügyi eszközök könyv szerinti (bekerülési) értéken kerülnek az eszközök közé.

A készletek tényleges beszerzési áron kerültek kimutatásra.

Az áruk tényleges beszerzési áron, ha a nyilvántartási ár tartósan magasabb, mint a piaci ár, akkor piaci áron, egyedi nyilvántartás alapján kerültek meghatározásra.

A követelések értékvesztéssel korrigált bekerülési értéken kerültek kimutatásra a ténylegesen elismert mértékben. 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.

Forgatási célú értékpapírral év végén a Társaság nem rendelkezett.

A pénzeszközök könyv szerinti értéken szerepelnek a mérlegben.

A beszámolóban levő pénzeszközök értéke a bankszámlák év utolsó napjának banki kivonatainak szereplő összegekkel, a pénztár a tényleges pénzkészlettel egyező összeggel került a mérlegbe.

Az aktív időbeli elhatárolások között a 2020. évben számlázott, 2021. évre vonatkozó költségek, valamint a 2021. évben számlázott, de a tárgyévre vonatkozó bevételek kerülnek kimutatásra a törvényi előírásoknak megfelelően.

A jegyzett tőke a cégbírósági bejegyzéssel azonos mértékben került kimutatásra.

Az eredménytartalék mérlegsor tartalmazza a kiválás során a Társaság részére jóváhagyott eredménytartalék összege, valamint az előző üzleti évek adózott eredménye.

A lekötött tartalék mérlegsoron került kimutatásra a fejlesztési tartalék összege.

Az adózott eredmény az eredmény-kimutatásban kiszámított adózott eredmény összegével azonos mértékben került kimutatásra a mérlegben.

A céltartalék mérlegsoron garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre az általános szabályok szerint képzett céltartalékok kerülnek kimutatásra.

A kötelezettségek között kimutatott értékek a fizetési kötelezettség összegével megegyezők.

A passzív időbeli elhatárolások a vállalkozás 2021. évben felmerült, számlázott, de a tárgyévet érintő ráfordításait, valamint a következő évet, éveket érintő árbevételeit és halasztott, fejlesztési célú bevételeit tartalmazza.

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 kiegészítő melléklet pénzügyi mutatószámai, illetve a táblázataiban szereplő értékek ezer Ft-ban értendők.

B. SPECIFIKUS RÉSZ

I. Mérleghez tartozó kiegészítések

1. Általános előírások

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, a mérleg tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

A mérlegben olyan tétel nem szerepel, amely több sorban is elhelyezhető lenne, és sajátos besorolása bemutatást kívánna.

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

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek - az esetleges jogszabályi előírások változásain túl - nem változtak.

A Társaság a mérleg arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

2. Tételes előírások

A. Befektetett eszközök részletezése

A Társaság befektetett eszközeinek összetételét az **1-3. sz. melléklet** tartalmazza. Valamennyi terv szerinti leírás lineáris módon történt. A tárgyévi terv szerint értékcsökkenés megoszlását mérlegtételenként a **4. sz. melléklet** tartalmazza.

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

Tárgyi eszközök jelentős tételei

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

Tárgyi eszközök jelentős tételei nettó értéken(1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	483 079	482 702
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	54 611	71 188

Tárgyi eszközök jelentős tételei nettó értéken(1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22 086	20 089
5. Beruházások, felújítások	4 409	11 801

A mérlegben az előző üzleti évhez képest - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - az egyes eszközök és kötelezettségek számviteli törvény szerinti minősítésének következtében az eladásra szánt áruk közül a tárgyi eszközök közé lett átsorolva 11 311 ezer Ft értékű eszköz.

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő befektetett pénzügyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tétel összeg az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Tartós, 100%-os részesedés a Létesítményeket Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Kft-ben	73 630	73 630

A Társaság mérlegében a befektetett pénzügyi eszközökhöz kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszairásra nem került sor. A mérlegben megjelenő befektetett pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke (73 630 E Ft) alacsonyabb, mint a fordulónapi valós értéke (88 241 E Ft), emiatt értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

A Létesítményeket Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Kft. utolsó két üzleti évi mérlegének a saját tőke elemeit az alábbi táblázat szemlélteti:

Létesítményeket Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Kft. (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Saját tőke	74 612	88 241
ebből:		
Jegyzett tőke	73 630	73 630
Eredménytartalék	889	982
Adózás utáni eredmény	93	13 629

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásoknak

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásoknak tartósan adott kölcsön jogcímen követelés nem állt fenn.

B. Forgóeszközök

Készletek

A Társaság mérlegében a készletekhez kapcsolódóan nyilvántartott értékvesztés sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben nem szerepel, ilyen címen visszairásra nem került sor.

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

Készletek jelentős tételei (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
1. Anyagok	5 663	4 167
5. Áruk	67 832	55 802

A társaság készletei között áruként az értékesítésre szánt ingatlanokat tartja nyilván.

Követelések alakulása

A követelések és a kapcsolódó értékvesztések alakulását mutatja be mérlegtételenként az alábbi táblázat:

Jogcím (1000HUF)	Eredeti érték	Könyv szerinti érték	Nyitó értékvesztés	Tárgyidőszaki értékvesztés		Halmozott értékvesztés
				elszámolás	visszaírás	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	13 188	7 706	3 692	2 617	827	5 482
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	0		0	0	0
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	39 334	39 334		0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0		0	0	0
Váltókövetelések	0	0		0	0	0
Egyéb követelések	5 828	5 828		0	0	0
Követelések összesen	58 350	52 868	3 692	2 617	827	5 482

Követelések jelentős tételei

A mérlegben szereplő követelések közül a jelentősnek minősülő tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Követelések (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Követelések összesen	77 406	52 868
Vevők	16 817	7 706
ebből: vevői értékvesztés	3 692	5 482
Kapcsolt vállalkozással szemben	53 486	39 334
-Vevőkövetelés	49 484	35 332
-Követelés garanciális biztosíték miatt	4 002	4 002
Egyéb követelések	7 103	5 828
Szállítókkal szembeni túlfizetés	0	4
Munkavállalókkal szemben	23	0
NAV-val szembeni adókövetelés	80	147
Járó támogatás kp-i alapból	1 181	93
Kaució Táncsics M. u. 59.	762	762
Bank- és SZÉP kártyák miatti követelés	93	0
Levonható ÁFA elhatárolás	4 958	3 021
Gépjárműadó, iparüzési adó	6	1 801

Vevőkövetelések lejárat szerint

Vevőkövetelések részletezése (1000HUF)	2020.12.31
Nem lejárt	5 665
1-90 nap között	2 310
91-180 nap között	769
181-360 nap között	1 095
361 napon túli	3 349
Összesen:	13 188

Követelés jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben:

A fordulónapon a jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szembeni követelések megoszlása az alábbi:

Partner (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Oroszlány Város Önkormányzatával szembeni vevőkövetelés	49230	33 617
Oroszlány Város Önkormányzatával szembeni garanciális biztosíték követelése	4 002	4 002
Létesítményeket Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Kft-vel szembeni vevőkövetelés	254	1 715
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	0
Összesen:	53 486	39 334

Hátrasorolt eszközök

A mérlegben olyan követelés vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely az adósnál vagy a kibocsátónál hátrasorolt kötelezettségnek minősül, sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel.

Pénzeszközök jelentős tételei

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

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
1. Pénztár, csekkek	1 888	1 162
2. Bankbetétek	150 559	170 590

C. Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásai

A bevételek aktív időbeli elhatárolásának jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Jogcím (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Árbevételek, egyéb bevételek elhatárolása	1 923	379
Összesen:	1 923	379

A tárgyidőszakban időbeli elhatárolásként kimutatott összeg jelentős részben a 2021. évben továbbszámlázott, tárgyidőszakban elszámolandó közüzemi díj és bérleti díj.

Elhatárolt költségek és ráfordítások

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok alakulása az alábbi:

Jogcím (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Költségek, ráfordítások elhatárolása	926	3 377
Összesen:	926	3 377

A tárgyidőszakban jelentősebb tételek a 2020. évben felmerült, de következő időszakot terhelő biztosítási, informatikai és közüzemi díjak.

Halasztott ráfordítások

A mérlegben aktív időbeli elhatárolásként kimutatott halasztott ráfordítások sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepelnek.

D. Saját tőke elemeinek változása

A Társaság fordulónapi saját tőkéje a jogszabályokban előírt tőkekövetelményeknek mindenben eleget tesz, a vállalkozás folytatásához megfelelő fedezetet biztosít.

A saját tőke elemeinek tárgyévi változásait, valamint a változások okait mutatja be az alábbi táblázat:

Tőkeelem 1000HUF	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	479 000			479 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0			0
Tőketartalék	0			0
Eredménytartalék	291 545	29 955	5 500	316 000
Lekötött tartalék	10 400	5 500	10 400	5 500
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	19 555	4 308	19 555	4 308
Saját tőke összesen	800 500	39 763	35 455	804 808

Az eredménytartalék összegét az előző évi adózott eredmény 19 555 ezer Ft-tal, az előző évi lekötött tartalék feloldása 10 400 ezer Ft-tal növelte, a tárgyévben lekötött tartalék 5 500 ezer Ft-tal csökkentette.

A lekötött tartalék összege teljes egészében a saját elhatározás alapján, fejlesztési tartalék címen 2020 évben 5 500 ezer Ft összegben lekötött tartalék. Az előző évben lekötött 10 400 ezer Ft a tárgyévben megvalósított beruházással egyidejűleg feloldásra került.

A Társaság visszavásárolt saját részvényt nem rendelkezik.

Céltartalékok

Céltartalékok - várható kötelezettségekre

A várható kötelezettségekre történt céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat.

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
Garanciális kötelezettsége	7 146	0	0	7 146
Jogszabályon alapuló kötelezettség	0	14 372	0	14 372
Összesen:	7 146	14 372	0	21 518

Céltartalékok - jövőbeni költségekre

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék összege az előző évi összegtől lényegesen nem tér el. Az e jogcímen történt céltartalékképzés és -felhasználás alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
Céltartalék lakásberuházás megtérülésére	19 227	8 887	0	28 114
Időszakonként felmerülő karbantartásra	4 019	0	0	4 019
COVID-19 vírus következményei miatti jövőbeni költsége	6 300	0	4 000	2 300
Összesen:	29 546	8 887	4 000	34 433

A mérlegben szereplő, előzőekben bemutatott céltartalékok közül a tulajdonos Oroszlány Város Önkormányzatával szembeni kötelezettségekre képzett céltartalékok az alábbiak:

Jogcím (1000HUF)	Nyitó	Céltartalék		Záró
		képzés	felhaszn.	
Garanciális céltartalék	7 146	0	0	7 146

Céltartalékok - egyéb címen

A mérlegben egyéb címen képzett céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények ilyen címen céltartalék képzését nem indokolták.

E. Kötelezettségek

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

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

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél.

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

A mérlegben törvényi rendelkezés, illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyron részét képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése átsorolására nem került sor.

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

Rövid lejáratú kötelezettségek (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	92 309	74 730
Belföldi vevőktől kapott előlegek	1 524	0
Kötelezettségek áruszáll. és szolgáltatásból (belföldi szállítók)	30 286	13 662
Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben (alábbi tábla)	11 375	8 162
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	49 124	52 906
ebből		
Munkavállalókkal szemben	7 557	13 841
NAV felé fennálló tartozás*	20 177	21 490
Helyi adó	562	0
Letiltás dolgozóktól	311	160
Bérlakásokkal kapcsolatos kauciók	5 097	6 921
Fizetendő ÁFA elhatárolás	14 857	10 246
Egyéb	563	248

(*A NAV felé fennálló tartozás az SZJA, Szoccho, innovációs járulék, áfa, tb. járulékokból adódik, melyek nem lejárt tételek.)

Kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

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

Partner (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Oroszlány Város Önkormányzatával szembeni szállítói tartozás	19	0
Létesítményeket Üzemeltető Közhasznú Nonprofit Kft-vel szembeni szállítói tartozás	11 356	8 162
Egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	0
Összesen:	11 375	8 162

F. Passzív időbeli elhatárolások

Elhatárolt bevételek

A bevételek passzív elhatárolásának jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Jogcím (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Befolyt, elszámolt bevételek	9 680	8 972
Összesen:	9 680	8 972

Az elhatárolt bevétel teljes összege egy hosszabb időszakra vállalt üzemeltetési feladat előre kifizetett pénzügyi fedezete.

Elhatárolt költségek, ráfordítások

A passzív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek és ráfordítások jelentősebb összegei, és azok időbeli alakulása az alábbi:

Jogcím (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Költségek, ráfordítások	4 564	3 418
Összesen:	4 564	3 418

A mérleg Passzív időbeli elhatárolások sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

II. Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések a Társaság 2020. évére vonatkozóan

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

A Társaság az eredménykimutatás arab számmal jelzett tételei összevonásának lehetőségével a tárgyévben nem élt.

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

Az eredménykimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

Az eredménykimutatásban - az áttekinthetőség és az összehasonlíthatóság érdekében - az előírt séma szerinti összes tétel feltüntetésre kerül, függetlenül attól, hogy szerepel-e adat az adott sorban.

Értékesítés nettó árbevételének főbb tevékenységek szerinti bemutatása

Az értékesítés nettó árbevételének megbontása az egymástól jelentősen különböző tevékenységek, szolgáltatások szerint az alábbi:

Tevékenységi kör	2019.12.31	2020.12.31
Ingatlankezelés árbevétele	80 837	78 585
Sportlétesítmények üzemeltetésének árbevétele	208 142	156 480
Önkormányzati egyéb szolgáltatások árbevétele	20 869	21 267
Városi közterületek gondozásának árbevétele	145 982	173 701
Városi utak kezelésének árbevétele	201 940	74 678
Szállítási tevékenység bevétele	13 813	7 701
Új fejlesztés, beruházás bonyolításának árbevétele	27 528	0
Tevékenységeket kiszolgáló igazgatási egységek árbevétele	8 475	8 881
Összesen:	707 586	521 293

A Társaság a beszámolási időszakban exportértékesítést nem teljesített.

Kapcsolt vállalkozásoktól származó árbevétel

A beszámolási időszakban árbevételként, elszámolt bevételek anya- és leányvállalatoktól származó összegeit mutatja be az alábbi táblázat:

Értékesítés nettó árbevétele (1000HUF)	2019.12.31.	2020.12.31
Árbevétel anyavállalattól	534 917	374 634
Árbevétel leányvállalattól	7 834	9 277
Más kapcsolt vállalkozástól	0	0
Összesen:	542 751	383 910

Saját előállítású eszközök aktivált értéke

Saját előállítású eszközök aktivált értéke a saját vállalkozásban, 1 345 ezer Ft összegben előállított tárgyi eszközök értéke.

Egyéb bevételek jelentős tételei

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

Tétel tartalma (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
GINOP pályázaton elnyert, befolyt támogatás	3 928	7 228
Munkaügyi központból kapott bér+közteher támogatások	10 773	6 478
Céltartalék felhasználás bevétele	13 429	4 000
Követelések visszaírt értékvesztése	48	827
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	1 214	40
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	1 210	4 001

Az egyéb bevételek nem tartalmazzak kapcsolatos vállalkozástól származó bevételt.

Végleges jelleggel kapott támogatások

A támogatási program keretében végleges jelleggel kapott, folyósított, elszámolt vissza nem térítendő támogatások főbb jellemzőit - külön bemutatva a felhasználást jogcímenként és évente - mutatja be az alábbi táblázat.

Támogatás (1000HUF)	Kapott összeg	Felhasználás		Rendelkezésre álló összeg
		2019. év	2020. év	
Munkaerőpiaci Alap	16 929	10 773	6 156	0
EFOP támogatás	322	0	322	0
Központi támogatás GINOP-6.1.5-17-2018-00122	14 690	3 928	7 228	3 534
Összesen:	28 407	14 701	13 706	3 534

A támogatásokhoz kapcsolódó kiegészítő információk az alábbiak:

A GINOP -6.1.5-17-2018-00122 azonosító számú "Munkahelyi képzések az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt-nél" című projekt bevételei és költségei az alábbiak:

GINOP (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
GINOP pályázaton elnyert, befolyt támogatás	3 928	7 228
Felmerült költségek	9 037	5 652
ebből:		
- Oktatás, továbbképzés költségei	5 005	4 315
- Bérköltségek	3 495	1 142
- Bérjárulékok	537	195

A Társaság a támogatási program keretében a beszámolási időszakban visszatérítendő (kötelezettségként kimutatott) támogatást tevékenysége fenntartására, fejlesztésére sem önkormányzati, sem központi, sem nemzetközi forrásból, sem más gazdálkodótól nem kapott, illetve nem számolt el.

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei

Az anyagjellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
05. Anyagköltség	67 147	43 935
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	332 296	185 382
07. Egyéb szolgáltatások értéke	6 668	5 529
08. Eladott áruk beszerzési értéke	118	300
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 313	10 328

Igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei

A tárgyidőszakban igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős tételeit mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Igénybe vett szolgáltatás (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Szállítás-rakodás	716	82
Bérleti, kölcsönzési díjak	17 606	12 402
Eszközök karbantartása, javítása	32 584	16 690
Hirdetés	578	365
Postai és távközlési szolgáltatás	1 864	1 767
Fűtési, köztisztasági díjak	13 418	6 601
Oktatás és továbbképzés	5 705	4 685
Utazási és kiküldetési költség	350	207
Könyvvizsgálat	1 500	1 099
Ügyviteli, számítástechnikai szolgáltatás	10 694	9 330
Ügyvédi munkadíjak	5 130	4 330
Bankkártya használat költségei	549	267
Alvállalkozói teljesítés	60 138	4 913
Igénybe vett közreműködői szolgáltatások	47 724	4 794
Igénybe vett üzemeltetési szolgáltatás	111 489	93 832
Távfelügyelet	3 049	3 592
Közös költségek társasházakban	4 191	4 488
Takarítási költségek	1 294	1 410
Tűz-és munkavédelem	1 080	1 002
Különféle egyéb igénybe vett szolgáltatás	12 637	13 526
Összesen	332 296	185 382

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
10. Bérkölttség	166 120	182 044
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 857	17 151
12. Bérjárulékok	28 952	26 229

Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyevi költségei

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

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

Tétel tartalma (1000HUF)	2019.12.31	2020.12.31
Értékesített tárgyi eszközök kivezetett értéke	1 228	524
Káreseménnyel kapcsolatos kifizetések	249	100
Költségek ellentételezésére adott támogatások	430	950
Céltartalékképzés várható kötelezettségekre	3 143	14 372
Céltartalékképzés jövőbeni költségekre	17 505	8 887
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	3 253	2 617
Kv-el elszámolt adók, illetékek	830	847
Innovációs hozzájárulás	1 656	1 385
Vizgazdálkodási járulék	862	215
Iparüzési adó	11 037	9 236
Gépjárműadó	711	742
Építményadó	1 814	2 220
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség, ráfordítás	240	189

A pénzügyi műveletek eredménye, 120 ezer Ft veszteség a kapott kamatokból és a külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek árfolyamkülönbözetéből tevődik össze.

Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

A tárgyévben kivételes nagyságú bevételek, költségek és ráfordítások nem voltak.

Társasági adó megállapítása

A társasági adó megállapítására a vonatkozó jogszabálynak megfelelően, az általános szabályok szerint került sor.

Adóalap módosító tételek

A tárgyevi társasági adó alapját módosító tételeket mutatják be - az adóbevallás adatai alapján - az alábbi adatok:

Növelő jogcímek	53 073
• Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék	23 260
• Számviteli tv szerint elszámolt tárgyevi terv szerinti és terven felüli értékcsökkenési leírása és az eszközkievezetések nyilvántartási értéke	26 976
• Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	189
• Jogerős határozatban megállapított bírság, késedelmi pótlék	31
• Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	2 617

Csökkentő jogcímek	41 389
• Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék feloldása	4 000
• Adótörvény szerint figyelembe vett tárgy évi terv szerinti és	
• terven felül értékcsökkenés összege és eszközkievetések nettó értéke	31 062
• Fejlesztési tartalék adóév utolsó napján lekötött összege	5 500
• Adóévben visszaírt értékvesztés összege	827

Adóalap számítása

Adózás előtti eredmény	5 890
Adóalapot növelő összeg	53 073
Adóalapot csökkentő összeg	-41 389

Társasági adó törvény szerinti adóalap	17 574
Társasági adó (9%)	1 582

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

A Társaság adózott eredménye 4 308 ezer Ft.

Döntés az eredmény felhasználásáról (osztalék jóváhagyásáról)

Az arra jogosult szerv javaslata szerint az eredménytartalékból és a tárgyévi adózott eredményből osztalék nem kerül kifizetésre, így a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül.

A Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi viszonyai mutatószámokon keresztül

Vagyoni helyzet elemzése mutatószámokon keresztül

Célja: a vagyon szerkezetének és változásának bemutatása.

1. Legfontosabb eszközcsoportok aránymutatója

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Tárgyi eszközök}}$	$\frac{303\,348}{564\,185} = 53,77\%$	$\frac{284\,589}{585\,780} = 48,58\%$

A mutatók jelzik, hogy magas a tárgyi eszközök állománya.

2. Követelések aránya

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Követelések}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	$\frac{77\,406}{944\,345} = 8,20\%$	$\frac{52\,868}{947\,879} = 5,58\%$

3. Tőkefeszültség mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{92\,309}{800\,500} = 11,53\%$	$\frac{74\,730}{804\,808} = 9,27\%$

4. Eladósodási fok

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke+kötelezettségek}}$	$\frac{92\,309}{892\,809} = 10,34\%$	$\frac{74\,730}{879\,538} = 8,50\%$

5. Saját tőke növekedési mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{800\,500}{479\,000} = 1,67$	$\frac{804\,808}{479\,000} = 1,68$

6. Eszköz igényességi mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Eszközök}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{944\,345}{800\,500} = 117,97\%$	$\frac{947\,879}{804\,808} = 117,78\%$

A fizetési határidő előtt beérkezett szállítói számlák kifizetése határidőben megtörtént.

A társaság hitellel nem rendelkezik.

Cash flow-kimutatás

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	55 380	67 161
1a.	Adózás előtti eredmény +	20 903	5 890
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	13 520	13 706
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-11 861	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	9 042	5 890
2.	Elszámolt amortizáció +	24 834	26 452
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	3 205	1 790
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	7 219	19 260
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-1 210	-3 297
6.	Szállítói kötelezettség változása +	5 726	-19 837
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-75 154	3 782
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-3 540	-2 454
9.	Vevőkövetelés változása +	80 504	23 263
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	8 336	14 801
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-2 186	-907
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	1 396	-1 582
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	- 107 291	-46 806
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	108 501	-50 807
15.	Befektetett eszközök eladása +	1 210	4 001
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. 2020. évi beszámolója
Kiegészítő melléklet

	Megnevezés (1000HUF)	Előző időszak	Tárgyidőszak
III	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	72 090	-1 050
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	59 000	0
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	13 520	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	430	-1 050
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	20 179	19 305
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	20 179	19 305

A cash-flow kimutatás a 2020. gazdálkodási év pénzforgalmának tevékenységfajták szerinti összetételét mutatja be.

A Társaságnak sem a tárgyévben, sem az azt megelőző évben nem volt cash-flowt befolyásoló származékos ügylete.

Pénzügyi helyzet elemzése mutatószámok segítségével

1. Likviditási mutatók

I. fokú likviditási mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	$\frac{152\,447}{92\,309} = 1,65$	$\frac{171\,752}{74\,730} = 2,3$

II. fokú likviditási mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Pénzeszk.+követelések+értékpapírok}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	$\frac{229\,853}{92\,309} = 2,49$	$\frac{224\,620}{74\,730} = 3,01$

III. fokú likviditási mutató

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	$\frac{303\,348}{92\,309} = 3,29$	$\frac{284\,589}{74\,730} = 3,81$

A mutatók jelzik a társaság pénzügyi stabilitását. A társaság a vállalt kötelezettségeinek eleget tett.

Jövedelmi helyzet elemzése

Árbevétel arányos üzemi eredmény

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele+SEAÉ}}$	$\frac{20\,862}{707\,881} = 2,95\%$	$\frac{6\,010}{522\,638} = 1,15\%$

Árbevétel arányos adózás előtti eredmény

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele+SEAÉ}}$	$\frac{20\,903}{707\,881} = 2,95\%$	$\frac{5\,890}{522\,638} = 1,13\%$

Saját tőke arányos üzemi eredmény

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{20\,862}{800\,500} = 2,61\%$	$\frac{6\,010}{804\,808} = 0,75\%$

Saját tőke arányos adózás előtti eredmény

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{20\,903}{800\,500} = 2,61\%$	$\frac{5\,890}{804\,808} = 0,73\%$

Élőmunka ráfordítások aránya

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Személyi jellegű ráfordítás}}$	$\frac{20\,862}{210\,929} = 9,89\%$	$\frac{6\,010}{225\,424} = 2,67\%$

Eszközök arányos jövedelmezősége

	2019.12.31.	2020.12.31.
$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Immateriális javak+t.eszk.+készletek}}$	$\frac{20\,862}{638\,013} = 3,27\%$	$\frac{6\,010}{645\,873} = 0,93\%$

C. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

I. Éves beszámoló aláírására kötelezett személy

Név: Németh Gábor vezérigazgató
Lakcím: 2840 Oroszlány, Dózsa György utca 25. II/5.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló:

Név: ASC Adószakértő és Pénzügyi- Gazdasági Tanácsadó Kft.
Nyilvántartási szám: 001202
Könyvvizsgáló: Stamler Jánosné kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 000312
Lakcím: 2835 Tata, Szabadság utca 9/c.

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A tárgyévi beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj összege 1.098.950 Ft.

II. A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy, nyilvántartásban szereplő adatai

Név: Sárai Éva
Lakcíme: 2852 Kecskéd, Sport u. 7/a.
Könyvvizsgálói regisztrációs száma: 006355

III. A Társaság munkaügyi- és béradatai 2020 évre vonatkozóan

Létszámadatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszámának állománycsoportonkénti bontása nem releváns, az összesített létszámadatak alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

	2019.12.31	2020.12.31
Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	37	39

Béradatok

A tárgyévben foglalkoztatott **munkavállalók** bérköltségét mutatja be az alábbi táblázat:

Állománycsoport (1000HUF)	Bérköltség
Szellemi foglalkozásúak	76 535
Fizikai foglalkozásúak	82 639
-ebből egyszerűsített foglalkoztatott	3 352
Összesen:	159 174

Munkavállalók személyi jellegű egyéb kifizetései

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók egyéb személyi jellegű kifizetéseinek főbb tételeit mutatja be az alábbi táblázat:

Jogcím (1000HUF)	Kifizetések	
	Szellemi	Fizikai
SZÉP Kártya	4 530	6 676
Egészségpénztári juttatás	0	0
Betegszabadság	494	1 112
Utazási költségtérítés	546	146
Reprezentáció	604	98
Munkáltatót terhelő táppénz	0	187
Cégautóadó	108	0
Természetbeni juttatások utáni SZJA	730	1 076
Foglalkoztatás egészségügyi szolgáltatás	505	339
Összesen:	7 517	9 634

Bérfelrakások jogcímenként

A tárgyidőszakban elszámolt bérfelrakásokat mutatja be jogcímenként az alábbi táblázat:

Munkavállalók után elszámolt bérfelrakások (1000HUF)	Összeg
Szociális hozzájárulási adó	20 226
Szakképzési hozzájárulás	2 007
Egyéb bérfelrakások	463
Összesen	22 696

Vezető tisztségviselők munkadíja

Vezető tisztségviselők (1000HUF)	Munkabér összege	Más járandóság	Összesen
Ügyvezetés	12 471	2 128	14 599
Igazgatósági tagok	0	4 595	4 595
Felügyelő Bizottsági tagok	0	3 676	3 676
Összesen:	12 471	10 399	22 870

Vezető tisztségviselők után elszámolt bérfelrakások jogcímenként

Vezető tisztségviselők Bérfelrakás (1000HUF)	Szociális hozzájárulási adó	Szakképzési hozzájárulás	Egyéb bérfelrakások	Összesen
Ügyvezetés	2 397	219	0	2 616
Igazgatósági tagok	372	32	0	404
Felügyelő Bizottsági tagok	471	42	0	513
Összesen:	3 240	293	0	3 533

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.

Korábbi vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kötelezettségek

A korábbi vezető tisztségviselőkkel, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjaival szemben semmiféle nyugdíjfizetési kötelezettség nem áll fenn.

A Társaság bérigazgatásánál figyelembe vett szempontok:

- a minimálbérre vonatkozó hatályos előírásokat betartotta,
- 2020. szeptember 1-től hajtott végre alaphéremelést

IV. Jelzáloggal terhelt vagyontárgyak

Jelzáloggal terhelt vagyontárgyakkal a társaság nem rendelkezik.

V. Mérlegen kívüli tételek

A gazdálkodónak a mérlegben nem látszó, a mérleg fordulónapjáig le nem zárt ügyletek miatti függő, vagy biztos (jövőbeni) kötelezettsége nincs.

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

VI. Üzemeltetésre átvett, mérlegben nem szereplő vagyontárgyak nettó értéke

A társaság tevékenysége során nagy értékű vagyontárgyak üzemeltetését végzi. Az üzemeltetésre átvett, mérlegben nem szereplő önkormányzati vagyon (bérlakások, sportlétesítmények, Szolgáltató Városközpont, egyéb ingatlanok) nettó értékét mutatja be az alábbi táblázat:

Vagyontárgyak (1000HUF)	2019.12.31.	2020.12.31.
Önkormányzati vagyon	1 834 416	2 040 273

VII. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok

A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság közvetlenül nem termel és nem tárol veszélyes hulladékot. A tevékenység során az alább felsorolt, bontási törmelékeket, települési hulladékot adta át hulladékkezelésre:

azonosító kód 15 01 06 Egyéb kevert csomagolóanyag hulladék	13 180 kg
azonosító kód 17 09 04 Kevert építési, bontási hulladék	149 680 kg
azonosító kód 20 03 07 Lomhulladék	16 680 kg
azonosító kód 20 0 99 közelebből meg nem határozott lakossági hulladék	10 120 kg

Környezetvédelmi költségek

Közvetlenül környezetvédelemmel kapcsolatosan sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben költség nem került elszámolásra.

Környezetvédelmi céltartalékok

A környezetvédelmi kötelezettségek, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére sem az előző üzleti évben, sem a tárgyévben céltartalék-képzés nem történt.

Nem látszó környezetvédelmi kötelezettségek

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettség a fordulónapon nem állt fenn.

VII. 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.

Oroszlány, 2021. május 10.

.....
Németh Gábor vezérigazgató
gazdálkodó képviselője

Kiegészítő melléklet 1. sz. melléklete

Saját tulajdonú immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó érték változásainak bemutatása 2020.01-12. hó						
Befektetett eszköz megnevezése	Bekerülési érték (bruttó érték)					2020.12.31 Záró
	2020 Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolásból		
				Növekvő	Csökkenő	
<i>I. Immateriális javak</i>	<i>1 362</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 362</i>
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0	0
1. Alapítás, átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	1362	0	0	0	0	1 362
4. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
5. Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	<i>608 120</i>	<i>78 022</i>	<i>43 431</i>	<i>11 311</i>	<i>0</i>	<i>654 022</i>
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0	0
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	499 949	5 406	0	0	0	505 355
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	65 630	29 641	2 460	0	0	92 811
3. Egyéb berendezések, felsz. gépek, járművek	38 132	5 923	0	0	0	44 055
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	4 409	37 052	40 971	11 311	0	11 811
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
<i>Összesen</i>	<i>609 482</i>	<i>78 022</i>	<i>43 431</i>	<i>11 311</i>	<i>0</i>	<i>655 384</i>

Saját tulajdonú immateriális javak, tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének bemutatása 2020.01-12. hó						
Befektetett eszköz megnevezése	Halmozott értékcsökkenés					
	2020 Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolásból		2020.12.31 Záró
				Növekvő	Csökkenő	
<i>I. Immateriális javak</i>	1 029	209	0	0	0	1 238
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0	0
1. Alapítás, átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	1 029	209	0	0	0	1 238
4. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
5. Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	43 935	26 243	1 936	0	0	68 242
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0	0
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	16 870	5 783	0	0	0	22 653
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	11 019	12 540	1 936	0	0	21 623
3. Egyéb berendezések, felsz. gépek, járművek	16 046	7 920	0	0	0	23 966
4. Tenyészállatok						
5. Beruházások, felújítások						
<i>Összesen</i>	44 964	26 452	1 936	0	0	69 480

Saját tulajdonú immateriális javak, tárgyi eszközök nettó értékének bemutatása 2020.01-12. hó						
Befektetett eszköz megnevezése	Nettó érték					2020.12.31 Záró
	2020 Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolásból		
				Növekvő	Csökkenő	
<i>I. Immateriális javak</i>	333	0	209	0	0	124
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0	0
1. Alapítás, átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	333	0	209	0	0	124
4. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
5. Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	564 185	78 022	67 738	11 311	0	585 780
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0	0
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	483 079	5 406	5 783	0	0	482 702
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	54 611	29 641	13 064	0	0	71 188
3. Egyéb berendezések, felsz. gépek, járművek	22 086	5 923	7 920	0	0	20 089
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	4 409	37 052	40 971	11 311	0	11 801
<i>Összesen</i>	564 518	78 022	67 947	11 311	0	585 904

Saját tulajdonú immateriális javak, tárgyi eszközök 2020. évi terv szerinti értékcsökkenésének alakulása					
Befektetett eszköz megnevezése	Halmazott értékcsökkenés				
	Lineáris	Degresszív	Telj.arányos	Egyéb	Összesen
I. Immateriális javak	209	0	0	0	209
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
1. Alapítás, átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	209	0	0	0	209
4. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
5. Szellemi termékek	0	0	0	0	0
II. Tárgyi eszközök	24 301	0	0	1 942	26 243
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 783	0	0	0	5 783
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	12 243	0	0	297	12 540
3. Egyéb berendezések, felsz. gépek, járművek	6 275	0	0	1 645	7 920
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Összesen	24 510	0	0	1 942	26 452