

Vajda Real Estate Kft.
2019. december 31-i
éves beszámolója

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Vajda Real Estate Kft. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Vajda Real Estate Kft. („a Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2019. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **21 002 308 ezer Ft**, az adózott eredmény **-134 516 ezer Ft veszteség** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítás, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 17.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Köér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Schillinger András
Cégvezető




Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök

Sz.	A tétel megnevezése		Előző év 2019.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Járgyev 2019.12.31
a	b		c	d	e
01.	A.	Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	17 182 041	0	17 229 694
02.	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	0	0	0
03.	I/1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
04.	I/2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
05.	I/3.	Vagyoni értékű jogok	0	0	0
06.	I/4.	Szellemi termékek	0	0	0
07.	I/5.	Üzleti vagy cégérték	0	0	0
08.	I/6.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
09.	I/7.	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
10.	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	17 182 041	0	17 229 694
11.	II/1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	9 567 789	0	9 800 443
12.	II/2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 038 213	0	7 362 078
13.	II/3.	Egyéb berendezések, felszerelések és járművek	42 392	0	65 919
14.	II/4.	Tenyészállatok	0	0	0
15.	II/5.	Beruházások, felújítások	531 762	0	0
16.	II/6.	Beruházásokra adott előlegek	1 885	0	1 254
17.	II/7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
18.	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)	0	0	0
19.	III/1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
20.	III/2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
21.	III/3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
22.	III/4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23.	III/5.	Egyéb tartós részesedés	0	0	0
24.	III/6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25.	III/7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
26.	III/8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
27.	III/9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
28.	III/10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
29.	B.	Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	1 688 601	0	3 754 433
30.	I.	KÉSZLETEK (31-36. sorok)	868 014	0	321 894
31.	I/1.	Anyagok	681 406	0	290 294
32.	I/2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33.	I/3.	Növények, hízó-, és egyéb állatok	0	0	0
34.	I/4.	Késztermékek	186 608	0	24 366
35.	I/5.	Áruk	0	0	7 234
36.	I/6.	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37.	II.	KÖVETELÉSEK (39-45. sorok)	783 965	0	3 424 505
38.	II/1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	106 145	0	14 656
39.	II/2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	297 075	0	3 377 882
40.	II/3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41.	II/4.	Követelések egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0	0
42.	II/5.	Váltókövetelések	0	0	0
43.	II/6.	Egyéb követelések	380 745	0	31 967
44.	II/7.	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45.	II/8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46.	III.	ÉRTÉKPAPÍROK (47-52. sorok)	0	0	0
47.	III/1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48.	III/2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49.	III/3.	Egyéb részesedés	0	0	0
50.	III/4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51.	III/5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
52.	III/6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53.	IV.	PÉNZESZKÖZÖK (54-55. sorok)	36 622	0	8 034
54.	IV/1.	Pénztár, csekkek	295	0	476
55.	IV/2.	Bankbetétek	36 327	0	7 558
56.	C.	Aktív időbeli elhatárolások (57-59. sorok)	102 806	0	18 181
57.	C/1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
58.	C/2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	102 806	0	18 181
59.	C/3.	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)		18 973 448	0	21 002 308

Keltetés: Budapest, 2020.04.17

a vállalkozás vezetője (képviselője)

13990011-1712-113-13

Statisztikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források

Sz.	A tétel megnevezése		Előző év 2018.12.31	Előző év(ek) korrekciója	Jelenleg 2019.12.31
a	b		c	d	e
61.	D.	Saját tőke 62.-64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	81 371	0	53 145
62.	I.	JEGYZETT TŐKE	3 000	0	3 000
63.		ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
64.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65.	III.	TŐKETARTALÉK	0	0	0
66.	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-16 048	0	13 371
67.	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	65 000	0	65 000
68.	VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69.	1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70.	2.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71.	VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	29 419	0	-134 516
72.	E.	Céltartalékok (73-75. sorok)	0	0	0
73.	E/1	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74.	E/2	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75.	E/3	Egyéb céltartalékok	0	0	0
76.	F.	Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	14 349 229	0	16 679 116
77.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-80. sorok)	2 998 366	0	3 077 052
78.	I/1.	Hátrasorolt kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	2 898 507	0	2 977 193
79.	I/2.	Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
80.	I/3.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
81.	I/4.	Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	99 859	0	99 859
82.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91. sorok)	8 676 644	0	6 965 552
83.	II/1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84.	II/2.	Átváltoztatható kötvények	0	0	0
85.	II/3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
86.	II/4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	7 594 920	0	6 883 828
87.	II/5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 000 000	0	0
88.	II/6.	Tartós kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	81 724	0	81 724
89.	II/7.	Tartós kötelez. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
90.	II/8.	Tart. köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
91.	II/9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
92.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104. sorok)	2 674 219	0	6 636 512
93.	III/1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94.		ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0
95.	III/2.	Rövid lejáratú hitelek	252 268	0	2 160 982
96.	III/3.	Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97.	III/4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 999 147	0	1 028 012
98.	III/5.	Váltótartozások	0	0	0
99.	III/6.	Rövid lejáratú kötelez. kapcsolt vállalkozással szemben	356 048	0	3 344 390
100.	III/7.	Rövid lejáratú kötelez. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0
101.	III/8.	Rövid lej. köt. egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	0	0	0
102.	III/9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	66 756	0	103 128
103.	III/10.	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104.	III/11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105.	G.	Passzív időbeli elhatárolások (106-108. sorok)	4 542 848	0	4 376 337
106.	G/1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	17 030		0
107.	G/2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	54 901		42 361
108.	G/3.	Halasztott bevételek	4 470 917		4 333 976
109.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)		18 973 448	0	21 002 308

Keltetés: Budapest, 2020.04.17

a vállalkozás vezetője (képviselője)

13990011-1712-113-13

Statistikai számjel

13-09-113797

Cégjegyzékszám

VAJDA REAL ESTATE Kft.

a vállalkozás megnevezése

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése	Előző év 2018.01.01 - 2018.12.31.	Előző év(ek) korrekciója	Tárgyév 2019.01.01 - 2019.12.31.
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 006 712		8 042 196
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	1 550 251		550 389
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 556 963	0	8 592 585
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	186 608		-162 242
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	429 030		-16 720
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	615 638	0	-178 962
III.	Egyéb bevételek	32 738		173 510
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	391 237		6 054 930
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	108 804		558 746
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 510		28 989
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 869 650		430 196
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	97		63
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	2 377 298	0	7 072 924
10.	Bérek	377 302		528 442
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 745		32 002
12.	Bérfeladások	83 502		112 963
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	500 549	0	673 407
VI.	Értékcsökkenési leírás	204 781	0	572 907
VII.	Egyéb ráfordítások	46 445	0	116 031
	Ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	76 266	0	151 864
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Bef. pénzügyi eszk. (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bev., árf. nyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	47 993		29 916
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	47 993	0	29 916
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Bef. pénzügyi eszk. (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráf., árf. veszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	60 288		214 314
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	33 678		61 923
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értéktérítése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	32 645		101 982
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	92 933	0	316 296
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-44 940	0	-286 380
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	31 326	0	-134 516
X.	Adófizetési kötelezettség	1 907	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	29 419	0	-134 516

Keltezés: Budapest, 2020.04.17

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2019. december 31-én végződő üzleti évre

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1 A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Vajda Attila és Vajdáné Csata Szilvia 1999-ben alapította meg a Vajda-Papír Kft-t, mely mára Magyarország meghatározó háztartáshigiéniai papírgyártó és forgalmazó vállalatává vált, jelenleg az ország tissue-papír kibocsátásának 55%-át termeli évről-évre. A Vajda Real Estate Kft. 2007-ben alakult. A Vajda Real Estate Kft. a háztartáshigiéniai papírtermékek gyártásával foglalkozó Vajda-Papír Kft. projekt cége. A tulajdonosok azzal a céllal alapították, hogy a Vajda-Papír Kft. által jelenleg használt 1239 Budapest, Ócsai út 8. szám alatti termelési csarnokot és adminisztrációs épületet felépítse és üzemeltesse. A Társaság ingatlan bérbeadással foglalkozik, vevője a Vajda-Papír Kft., amely higiéniai papírtermék gyártást végez a telephelyen.

A Társaság 2017.01.30-i hatállyal Papírgyártásra változtatta (1712'08) főtevékenységét, összhangban a Dunaföldvárra tervezett papírgyártó és –feldolgozó beruházás megindulásával, mely beruházását a Társaság a 2018. üzleti évben megvalósította. A termelés 2019-ben elkezdődött.

A Társaság cégneve:	VAJDA REAL ESTATE Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Alapítás időpontja:	2007. június 7.
Jegyzett tőke:	3.000.000 Ft
Cégjegyzékszám:	13-09-113797
Statisztikai számjel:	13990011-1712-113-13
Székhelye:	2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.
Képviselőre jogosult személy:	Vajda Attila (2335 Taksony, Szent Imre út 23.)
Főtevékenység:	1712'08 Papírgyártás
Tulajdonosok / tulajdoni hányad:	Vajda Attila – 33,33% tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.) Vajdáné Csata Szilvia – 33,33 % tulajdoni részesedés és szavazati jog (2335 Taksony, Szent Imre út 23.) Vajda-Papír Kft. – 33,33 % tulajdoni részesedés és szavazati jog (2330 Dunaharaszti, Némedi út 51.)
A Társaság választott könyvvizsgálója:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
A könyvvizsgálói feladatokat ellátja:	Baumgartner Ferenc MKVK nyilvántartási szám: 002955

1.2 SZÁMVITELI POLITIKA

1.2.1 A számviteli politika főbb elemei, könyvvizsgálat

A Társaság könyveit és nyilvántartását a módosításokkal hatályos 2000. évi C. számviteli törvényben (a továbbiakban a "Törvény") és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti. A Törvény 2001. január 1-jén lépett hatályba. Mind a csatolt mérleg, mind az eredménykimutatás a 2019. január 1. és a 2019. december 31. közötti állapotot tükrözik, e dátumokkal végződő üzleti évekre vonatkozóan a Törvény előírásainak megfelelően készültek.

A Társaság számviteli politikájának fő célja a Törvényben - és annak módosításaiban - meghatározott előírások alkalmazásának szabályozása a megbízható és valós kép kialakítása érdekében. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, az eszközök és források értékelési, leltározási szabályzatait. A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valódiság, világosság, összemérés, folytonosság, következetesség, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

A Társaság éves beszámolót készít, a mérleg a Törvény 1. számú melléklete szerinti „A” változat alapján készül. Az eredménykimutatás formája a Törvény 2. számú melléklete szerinti összköltség eljárással megegyező formátumú, így az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye az üzleti évben elszámolt értékesítés nettó árbevételeinek, az eszközök között állományba vett saját teljesítmények értékének, az egyéb bevételeknek, valamint az üzleti évben elszámolt anyagjellegű ráfordítások, személyi jellegű ráfordítások, értékcsökkenési leírás és egyéb ráfordítások együttes összegének különbözeteként kerül megállapításra. Mind a mérleg, mind az eredménykimutatás a Törvény 96.§-ának megfelelő adattartalommal készül.

Az éves beszámoló mérlegének fordulónapja 2019. december 31. A Társaság a mérlegkészítés időpontját a 2019. december 31-re végződő üzleti év esetében 2020. március 31-ben határozta meg.

Jelentős összegű a hiba, 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 (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát.

A Társaság a Törvény 155. § előírásai alapján könyvvizsgálatra kötelezett, a könyvvizsgálat díja 2.000.000 Ft a 2019. december 31-én végződő üzleti év vonatkozásában. A Társaság a tárgyév során könyvvizsgálaton kívül további szolgáltatást nem vett igénybe a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft-től.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős Kozmáné dr. Kiss Julianna, nyilvántartása száma: 140801.

A Társaság a befektetett eszközöket, a forgóeszközöket bekerülési értéken értékeli, csökkentve azt az alkalmazott leírásokkal, növelve azt a visszairás összegével. A Társaság értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutat ki.

1.2.2 Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak és tárgyi eszközök beszerzési, illetve előállítási költségen, halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel történik minden állománycsoport esetében a várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az értékcsökkenés kezdetének időpontja az aktiválás napja, az amortizáció havi bontásban kerül elszámolásra, az eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik. A 100.000 forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzéskor azonnal leírásra kerülnek. Az immateriális javak és tárgyi eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Eszközök	Hasznos élettartam (év)
Szellemi termékek	5
Vagyoni értékű jogok	2 - 5
Épületek, ingatlanok	15 - 50
Műszaki berendezések	5 - 15
Egyéb berendezések	3 - 7

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket a bekerülés napjára érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi nyilvántartásba, kivéve a forintért vásárolt valutát és devizát, amely a fizetett összegben kerül a nyilvántartásba.

1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközöket az értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírásával növelt, valamint a külföldi devizában fennálló eszközök esetében a mérleg-fordulónapi értékeléséből származó, jelentősnek minősített árfolyam-különbözetek összegével korrigált beszerzési értékükön (költségükön) kell állományba venni (az előállítási költség ezen eszközcsoportnál nem értelmezhető.)

A gazdasági társaságban tulajdoni részesedést jelentő üzletrész esetében az alapító okiratban meghatározott alapításkori értéket kell beszerzési értéknek tekinteni. A tartósan adott kölcsönök bekerülési értéke a ténylegesen rendelkezésre bocsátott összeg.

1.2.4 Készletek

A Társaság készleteiről folyamatos nyilvántartást vezet. A saját termelésű készletek (késztermékek) esetében a bekerülési érték az átlagos (súlyozott) közvetlen önköltség, az önköltség utókalkulációval kerül meghatározásra. A vásárolt készletek esetében a bekerülési érték a beszerzési értékek alapján számított átlagos (súlyozott) beszerzési ár.

Amennyiben a saját termelésű és a vásárolt készletek bekerülési, illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan alacsonyabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értékük, akkor azokat a mérlegben a tényleges piaci értéken mutatjuk ki. Ebben az esetben a készletek értékét a különbözet értékvesztésként történő elszámolásával csökkentjük.

1.2.5 Vevőkövetelések értékelése

A Társaság az értékelési szabályzatában foglaltakkal megegyezően egyedi minősítés alapján (hitelbiztosítói minősítés, ügyvédi vélemény, felszámolóbiztosítói vélemény, a vevőről rendelkezésre álló információ, egyedi megállapodások, stb.) határozza meg a szükséges értékvesztés összegét.

1.2.6 Árfolyamkülönbözet elszámolása

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket a bekerülés napján érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi nyilvántartásba a Társaság, kivéve a forintért vásárolt valutát és devizát, amely a fizetett összegben kerül a nyilvántartásba. A nyilvántartásainkban az üzleti év során lezárult ügyleteken (követelések, kötelezettségek kiegyenlítése stb.) realizált árfolyamkülönbözet jellegétől függően a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai ill. egyéb bevételei között kerül folyamatosan elszámolásra.

Az év végi értékelés során a külföldi pénzürtékre szóló eszközök, illetve kötelezettségek forintértékének meghatározása az alábbiak szerint történik: a valuta, a deviza és a külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek az MNB december 31-én érvényes árfolyamán kerülnek átszámításra. Amennyiben az árfolyam különbözet összevontan veszteség, akkor a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között, ha az árfolyam különbözet összevontan nyereség, akkor a pénzügyi műveletek egyéb bevételei között kerül kimutatásra.

A Társaság él a Törvény 33.§-a szerinti nem realizált árfolyamveszteség halasztott ráfordításként történő elszámolás lehetőségével.

2. KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓHOZ

2.1 MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1.1 Befektetett eszközök

Az immateriális javak mozgásának összefoglalása a 2018. és a 2019. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
Bruttó érték					
Nyitó	0	0	74	0	74
Növekedés	0	0	0	0	0
Csökkenés	0	0	0	0	0
Záró	0	0	74	0	74
Értékcsökkenés					
Nyitó	0	0	74	0	74
Növekedés	0	0	0	0	0
Csökkenés	0	0	0	0	0
Záró	0	0	74	0	74
Nettó érték					
Nyitó	0	0	0	0	0
Változás	0	0	0	0	0
Záró	0	0	0	0	0

A tárgyi eszközök mozgásának összefoglalása a 2018. és a 2019. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, gépek, járművek	Beruházások	Beruházásokra adott előleg	Tárgyi eszközök összesen
Bruttó érték						
Nyitó	10 558 742	7 068 175	64 761	531 762	1 885	18 225 325
Növekedés	544 254	571 618	37 081	621 191	0	1 774 144
Csökkenés	0	0	0	-1 152 953	-631	-1 153 584
Záró	11 102 996	7 639 793	101 842	0	1 254	18 845 885
Értékcsökkenés						
Nyitó	990 953	29 962	22 369	0	0	1 043 284
Növekedés	311 600	247 753	13 554	0	0	572 907
Csökkenés	0	0	0	0	0	0
Záró	1 302 553	277 715	35 923	0	0	1 616 191
Nettó érték						
Nyitó	9 567 789	7 038 213	42 392	531 762	1 885	17 182 041
Változás	232 654	323 865	23 527	-531 762	-631	47 653
Záró	9 800 443	7 362 078	65 919	0	1 254	17 229 694

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2019. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.2 Készletek

Megnevezés	adatok eFt-ban		
	2018.12.31	2019-es változás	2019.12.31
Anyagok	681 406	-391 112	290 294
Késztermékek	186 608	-162 242	24 366
Áruk	0	7 234	7 234
Készletekre adott előlegek	0	0	0
Összesen:	868 014	-546 120	321 894

A készletekkel kapcsolatosan értékvesztés elszámolására 2019-ben nem került sor.

2.1.3 Követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések bemutatása:

Megnevezés	adatok eFt-ban		
	2018.12.31	2019-es változás	2019.12.31
Vevőkövetelések	297 075	3 080 807	3 377 882
Összesen:	297 075	3 080 807	3 377 882

Az egyéb követelések 2018. és 2019. december 31-én a következők:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2019.12.31
Ügynöki elszámolás	208 427	0
NAV - ÁFA	159 383	6 457
Iparűzési adó	8 019	143
Szállítói folyószámla túlfizetés	3 272	20 694
Kaució követelés	772	472
Dolgozókkal szembeni követelések	589	448
Elszámolási TB-vel	280	723
VPOP elszámolás	3	3
NAV - társasági adó	0	3 027
Összesen	380 745	31 967

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2019. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.4 Pénzeszközök

A pénzeszközök 2018. és 2019. december 31-én a következőképp alakultak:

adatok eFt-ban		
	2018.12.31	2019.12.31
Házipénztár HUF	295	476
Devizás Bankszámlák egyenlege	32 734	3 748
HUF bankszámlák egyenlege	3 598	3 810
Átvezetési számlák	0	0
	36 627	8 034

A Társaság EUR és USD devizanemekben vezet bankszámlákat.

2.1.5 Aktív időbeli elhatárolások

A költségek aktív időbeli elhatárolása a 2018. és a 2019. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Ügyvédi díjak	22 225	
Tanácsadási díj	2 890	
Közjegyzői díj	923	
Közműdíjak	3 958	
Fedezet kezelői szolgáltatás	2 400	
Egyéb díjak	70 410	12
Bankgarancia		18 063
Bérleti díj		106
Összesen:	102 806	18 181

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2019. december 31-én végződő üzleti évre

2.1.6 Saját tőke

A saját tőke elemeinek 2019. évi mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

adatok eFt-ban

Megnevezés	Nyitó 2019.01.01	Fejlesztési tartalék	Átvezetés	Tárgyévi adózott eredmény	Záró 2019.12.31
Jegyzett tőke	3 000	0	0	0	3 000
Tőke tartalék	0	0	0	0	0
Eredménytartalék	-16 048	0	29 419	0	13 371
Lekötött tartalék	65 000	0	0	0	65 000
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	29 419	0	-29 419	-134 516	-134 516
Saját tőke összesen:	81 371	0	0	-134 516	-53 145

2.1.7 Céltartalék

A Társaság ebben az évben nem képzett céltartalékot várható kötelezettségre és jövőbeni költségre vonatkozóan.

2.1.8 Hátrasorolt kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. kölcsön	2 898 507	2 977 193
Tulajdonosi kölcsön	99 859	99 859
Összesen:	2 998 366	3 077 052

A tulajdonosok által folyósított kölcsönök összege a 2017-ben kötött banki konzorciumi hitelszerződés előírásai szerint került átsorolásra a hátrasorolt kötelezettségek közé.

2.1.9 Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok eFt-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Beruházási hitel - OTP-UniCredit-MFG	7 594 920	6 883 828
OTP-UniCredit Rulírozó hitel B1	1 000 000	0
VAJDA-PAPÍR Kft. - bérleti díj kaució	81 724	81 724
Összesen:	8 676 644	6 965 552

2.1.10 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2019.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 999 147	1 028 012
Összesen:	1 999 147	1 028 012

2.1.11 Rövid lejáratú hitelek

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2019.12.31
Beruházási hitel OTP-Unicredit	252 268	2 160 982
Összesen:	252 268	2 160 982

2.1.12 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2019.12.31
VAJDA-PAPÍR Kft. Kölcsöntartozás	207 078	827 187
VAJDA-PAPÍR Kft. szállítói tartozás	148 970	2 517 203
Összesen:	356 048	3 344 390

2.1.13 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek a 2018. és a 2019. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2019.12.31
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	25 857	35 160
NAV - szociális hozzájárulási adó	6 736	8 610
NAV - SZJA	5 341	7 371
NAV - nyugdíjjárulék	3 559	4 821
NAV - egészségbiztosítási- és munkaerőpiaci járulék	2 965	4 010
NAV - rehabilitációs hozzájárulás	1 477	1 811
NAV - szakképzési hozzájárulás	537	708
NAV - innovációs hozzájárulás	338	6 184
NAV - EHO	266	0
NAV - Társasági adó	97	0
NAV - Környezetvédelmi termékdíj	0	177
Egyéb társadalombiztosítási kötelezettség	589	768
Építmény-, és telekadó	18 994	5 000
Iparűzési adó Budapest	0	4 947
Iparűzési adó Dünaföldvár	0	23 358
Egyéb helyi adó elszámolási számla	0	203
Összesen:	66 756	103 128

2.1.14 Passzív időbeli elhatárolások

A költségek passzív időbeli elhatárolása a 2018. és a 2019. december 31-ére végződő üzleti években a következő:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2019.12.31
Kölcsönkamat	36 152	38 166
Könyvvizsgálat díja	1 200	0
Egyéb szolgáltatás díja	14 651	0
Egyéb	2 898	4 195
Összesen:	54 901	42 361

A halasztott bevételek között az eszközberuházásokhoz kapcsolódóan kapott fejlesztési támogatások szerepelnek, melyeknek feloldása az eszközök bekerülési értéke támogatással arányos részének költségkénti (értékcsökkenési leírás) elszámolása évében történik.

2.2 EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele 8.592.585 eFt, ebből az összegből a Társaság 8.025.400 eFt-ot kapcsolt féllel (Vajda Real Estate Kft) szemben realizált.

2019. évben az export értékesítés árbevételének megoszlása:

adatok eFt-ban	
Földrajzi régiók	Export árbevétel
Olaszország	436 011
Norvégia	114 378
Összesen:	550 389

2.2.2 Egyéb bevételek

A 2018. és a 2019. december 31-ére végződő üzleti években az egyéb bevételek értéke a következő:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
NGM fejlesztési támogatás - 2019	29 083	136 941
Utólag kapott pénzügyi engedmény	3 396	0
Különféle egyéb bevételek	259	36 569
Egyéb bevételek:	32 738	173 510

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Anyagköltség	391 237	6 054 930
Igénybe vett szolgáltatások értéke	108 804	558 746
Egyéb szolgáltatások értéke	7 510	28 989
Eladott áruk beszerzési értéke	1 869 650	430 196
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	97	63
Anyagjellegű ráfordítások:	2 377 298	7 072 924

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2019. december 31-én végződő üzleti évre

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

A 2018. és a 2019. december 31-ére végződő években a személyi jellegű ráfordítások és a létszám adatok a következők:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Bérköltség	377 302	528 442
Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 745	32 002
Bérbírlékok	83 502	112 963
Személyi jellegű ráfordítások	500 549	673 407
Fizikai foglalkozásúak	63	88
Szellemi foglalkozásúak	15	15
Átlagos állományi létszám	78	103

2.2.5 Egyéb ráfordítások

A 2018. és a 2019. december 31-ére végződő években az egyéb ráfordítások a következők:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Építményadó	36 357	36 357
Iparűzési adó	5 920	42 701
Telekadó	1 633	1 633
Innovációs járulékok	888	6 405
Különböző egyéb ráfordítások	1 647	28 935
Összesen:	46 445	116 031

2.2.6 Pénzügyi műveletek eredménye

A 2018. és a 2019. december 31-ére végződő években a pénzügyi műveletek eredménye a következő tételekből tevődik össze:

adatok eFt-ban		
Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf.nyeresége	47 993	29 916
Pénzügyi műveletek bevételei	47 993	29 916
Fizetendő kamatok	60 288	214 314
Devizás köv./köt. Realizált és nem realizált árf.vesztesége	32 645	101 982
Pénzügyi műveletek ráfordításai	92 933	316 296
Pénzügyi műveletek eredménye	-44 940	-286 380

2.2.7 Társasági adó levezetése (adatok eFt-ban)

Adózás előtti eredmény	-	134 516
------------------------	---	---------

Adóalap csökkentő tételek		621 841
értékcsökkenési leírásként az 1. és 2. számú mellékletben foglalt előírások szerint az adóévre megállapított összeg, továbbá az immateriális jószág, a tárgyi eszköz állományból bármely jogcímen történő kivezetésekor a forgóeszközök közé való átsorolásakor az eszköz számított nyilvántartási értékének a készletre vett hulladékanyag, haszonanyag értékét meghaladó része, feltéve minden esetben, hogy az eszköz értékcsökkenését az adózó a számvitelről szóló törvény szerint az adózás előtti eredmény terhére számolta el	7.§(1)d	621 841

Adóalap növelő tételek		573 530
az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, továbbá az immateriális jószág, a tárgyi eszköz állományból bármely jogcímen történő kivezetésekor vagy a forgóeszközök közé való átsorolásakor, az eszköz könyv szerinti értékének a készletre vett hulladékanyag, haszonanyag értékét meghaladó része, feltéve minden esetben, hogy az eszköz értékcsökkenését az adózó a számvitelről szóló törvény szerint az adózás előtti eredmény terhére számolta el	8.§(1)b	572 907
a jogerős határozatban megállapított bírság, továbbá az adózás rendjéről, továbbá a társadalombiztosításról szóló törvények szerinti jogkövetkezményekből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege, kivéve, ha önellenőrzéshez kapcsolódik	8.§(1)e	557
egyéb adóalap növelő tételek		66

Adóalap		-	182 827
Számított társasági adó	9%	-	-
Számított társasági adó összesen		-	-

Minimumadó

Összes bevétel		8 796 011
Adóalap	2%	175 920
Minimumadó	9%	15 833

Nyilatkozatot tesz?

Igen

Kalkulált társasági adó	-
-------------------------	---

2.3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaság a tárgyév során nem folyósított előleget, kölcsönt a vezető tisztségviselője részére és nem történt garanciavállalás.

A 2019-es évben a Társaságnak környezetvédelmi kötelezettsége nem keletkezett.

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatása az 1. számú mellékletben található meg.

A Társaságnak a tárgyév során kivételes nagyságú és előfordulású bevétele, költsége, ráfordítása nem volt.

Kelt.: Budapest, 2020. április 17.



Vajda Attila
ügyvezető igazgató

VAJDA REAL ESTATE Kft.

Kiegészítő melléklete a 2019. december 31-én végződő üzleti évre

CASH FLOW-KIMUTATÁS

		adatok e Ft-ban	
		Előző év 2018.01.01 - 2018.12.31.	Tárgyév 2019.01.01 - 2019.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		3 907 327	-248 679
1.a	Adózás előtti eredmény (+, -)	31 326	-134 516
	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	54
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben ±	-16	-136 878
1.	Korrigált adózás előtti eredmény ±	31 310	-271 394
2.	Elszámolt értékcsökkenés és amortizáció +	204 781	572 907
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	-17 880
4.	Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete ±	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	820 066	-971 135
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	40 053	2 460 308
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	4 458 550	-29 570
9.	Vevőkövetelés változása ±	-370 922	91 489
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-1 224 970	-2 168 029
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ± *	-49 634	84 625
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után).-	-1 907	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)		-8 386 072	-620 560
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-8 386 072	-620 560
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	0
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
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)		4 230 048	817 731
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	4 230 048	2 477 416
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	-1 659 685
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +		-248 697	-51 508
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	16	22 920
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +		-248 681	-28 588
Pénzeszközök év elején		285 303	36 622
Pénzeszközök év végén		36 622	8 034
Pénzeszközök változása		-248 681	-28 588

1. számú melléklet

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatói

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2018.12.31	2019.12.31
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke / Kötelezettségek	0,57%	-0,32%
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke / Jegyzett tőke	2712%	-1772%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	0,47%	-0,31%
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök / Forgóeszközök	1017,53%	457,04%
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / Mérlegfőösszeg	90,56%	81,98%

Jövedelmezőségi mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2018.12.31	2019.12.31
Árbevételarányos üzemi eredmény	Üzemi tev.eredménye / Értékesítés nettó árbevétele	2,98%	1,77%
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény / Saját tőke	36,15%	253,11%
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény / Teljes eszközállomány	0,16%	-0,64%

Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2018.12.31	2019.12.31
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,63	0,57
Likviditási gyorsráta	Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,31	0,52
Készpénz likviditási mutató	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,01	0,00
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú kötelezettségek (ezer Ft)	-985 618	-2 882 079