

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

a vállalkozás megnevezése: Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.

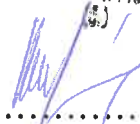
a vállalkozás címe, telefonszáma: 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6. 66/445-542

Éves beszámoló

2019.
üzleti évről

Keltezés: Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel/Fax: 66/445-542



.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
A.	Befektetett eszközök (I.+II.+III. sor)	2.004.220		2.033.797
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (01.-07. sorok)	290		107
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
03.	Vagyoni értékű jogok	82		36
04.	Szellemi termékek	208		71
05.	Üzleti vagy cégérték			
06.	Immateriális javakra adott előlegek			
07.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (01.-07. sorok)	1.971.020		1.980.780
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.815.972		1.820.675
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	54.532		68.210
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8.076		16.039
04.	Tenyészállatok			
05.	Beruházások, felújítások	29.433		15.429
06.	Beruházásokra adott előlegek	63.007		60.427
07.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (01.-10. sorok)	32.910		52.910
01.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	32.910		52.910
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
03.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
04.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedés viszonyban álló vállalkozásban			
05.	Egyéb tartós részesedés			
06.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
07.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
09.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5000 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04

Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	281.602		224.196
I.	KÉSZLETEK (01.-06. sorok)	52.327		52.907
01.	Anyagok	4.704		2.266
02.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
03.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
04.	Késztermékek	4.127		4.451
05.	Áruk	43.496		46.190
06.	Készletekre adott előlegek			
II.	KÖVETELÉSEK (01.-08. sorok)	175.372		132.176
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	116.011		68.521
02.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	47.413		36.055
03.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
04.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
05.	Váltókövetelések			
06.	Egyéb követelések	11.948		27.600
07.	Követelések értékelési különbözete			
08.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK (01.-06. sorok)			
01.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
02.	Jelentős tulajdoni részesedés			
03.	Egyéb részesedés			
04.	Saját részvények, saját üzletrészek			
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
06.	Értékpapírok értékelési különbözete			
IV.	PÉNZESZKÖZÖK (01.-02. sorok)	53.903		39.113
01.	Pénztár, csekkek	97		95
02.	Bankbetétek	53.806		39.018
C.	Aktív időbeli elhatárolások (01.-03. sorok)	605		941
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	190		56
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	415		885
03.	Halasztott ráfordítások			

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C. sor)	2.286.427		2.258.934
---	------------------	--	------------------

Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
vállalkozás vezetője (Jóváhagyás), Irányi u. 4-6.

Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor)	598.712		628.324
I.	JEGYZETT TŐKE	382.730		382.830
	I. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
III.	TŐKETARTALÉK	102.080		121.980
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	103.058		113.902
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (01.-02. sorok)			
01.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	10.844		9.612
E.	Céltartalékok (01.-03. sorok)			
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
03.	Egyéb céltartalék			
F.	Kötelezettségek (I.+II.+III sor)	361.275		353.057
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (01.-04. sorok)			
01.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
02.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
03.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
04.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542

Békéscsaba, 2020. július 15.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04

Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (01.-09. sorok)	89.764		141.313
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	47.600		90.537
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
07.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	42.164		50.776
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (01. -11. sorok)	271.511		211.744
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
	01-es sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
02.	Rövid lejáratú hitelek	17.400		5.350
03.	Vevőktől kapott előlegek			988
04.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	118.981		97.454
05.	Váltótartozások			
06.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	36.975		38.306
07.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
08.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
09.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	98.155		69.646
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G.	Passzív időbeli elhatárolások (01.-03. sorok)	1.326.440		1.277.553
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	17.979		39.953
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8.083		2.345
03.	Halasztott bevételek	1.300.378		1.235.255
	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+F.+G. sorok)	2.286.427		2.258.934

Békéscsaba, 2020. július 15.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 06/446-642

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 12. 31. (év/hó/nap)

**Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás
„A” változat**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1.136.757		1.187.824
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1.136.757		1.187.824
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	1.066.966		1.115.649
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	130.253		179.733
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	108.713		90.680
II.	Értékesítés közvetlen költségei (03.+04.+05.)	1.305.932		1.386.062
III.	Értékesítés bruttó eredménye (I.-II.)	- 169.175		- 198.238
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek			
07.	Igazgatási költségek	104.100		88.688
08.	Egyéb általános költségek			
IV.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	104.100		88.688
V.	Egyéb bevételek	324.177		340.906
	V. sorból: visszaírt értékvesztés			
VI.	Egyéb ráfordítások	38.366		39.051
	VI. sorból: értékvesztés	1.000		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±III.-IV.+V.-VI.)	12.536		14.929

Békéscsaba, 2020. július 15.


BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2019. 12. 31. (év/hó/nap)

Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás
„A” változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
09.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	09. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
10.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	10. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
11.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	11. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
12.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1.928		
	12. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	1.928		
13.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	13. sorból: értékelési különbözet			
VII.	Pénzügyi műveletek bevételei (09.+10.+11.+12.+13.)			
14.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
16.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2.830		2.564
	16. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
17.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
18.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1
	18. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (14.+15.+16.+17.+18)	2.830		2.565
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-VIII.)	- 902		- 2.565
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	11.634		12.364
IX.	Adófizetési kötelezettség	790		2.752
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-IX.)	10.844		9.612

Békéscsaba, 2020. július 15.


BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
a vállalkozás vezetője (képviselője)
Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051891-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
(5.)

Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.

K I E G É S Z Í T Ő M E L L É K L E T
a 2019. évi éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

A társaság cégneve:	Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
A társaság székhelye:	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
A társaság levelezési címe:	5601 Békéscsaba, Pf.: 481.
Az alapítás időpontja:	1995. szeptember 15.
A társaság alapítója:	Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata
Cégbejegyzés kelte:	1997. január 6.
Cégjegyzék száma:	Cg. 04-10-001475

A társaság egyszemélyes részvénytársaság, abban az alapító az egyedüli részvényes. A társaság alaptőkéje a mérleg fordulónapján 382.830 e Ft, amely 222.100 e Ft pénzbetétből és 160.730 e Ft nem pénzbeni betétből tevődik össze.

A társaság 2012. január 1-től a Törzsház konszern irányító vállalata lett.

A társaság leányvállalatainak főbb adatai:

megnevezés	székhely	jegyzett tőke e Ft	tulajdoni hányad
Árpád Fürdő Vízgyógyászati Kft.	5600 Békéscsaba, Árpád sor 3.	3.000	100 %
Békéscsabai Város- fejlesztési Nonprofit Kft.	5600 Békéscsaba, Szent István tér 7	3.000	100 %
Békés Megyei Temetkezési Kft. „v.a”	5600 Békéscsaba, Petőfi u. 4.	6.200	65 %
„Békéscsaba 1912 Előre” Sportszolgáltató Kft. „v.a”	5600 Békéscsaba, Kórház u. 6.	3.000	99,26 %
Békéscsabai Hulladék- gazdálkodási Nonprofit Kft.	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.	3.100	50,97 %
Békéscsabai Médiacentrum Kft.	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.	3.000	100 %
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.	5600 Békéscsaba, Pásztor u. 17.	3.000	100 %

A társaság fő tevékenysége továbbra is az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása, melyet az önkormányzat és társaságunk között létrejött megbízási szerződés alapján végzünk. Ez a tevékenység 2012. január 1-től kibővült a korábban a Békéscsabai Vállalkozói Centrum Kft. hasznosítási

körébe tartozó ingatlanokkal, másrészt pedig a vásárcsarnok és piac üzemeltetésével.

Az ingatlanhasznosítás mellett továbbra is működtetjük a fizetőparkolási rendszert, ellátjuk a Város megrendelésére végzett lakás felújítási munkákat és a különböző ingatlanok bontását. Beszedjük a korábban értékesített lakások vételár részleteit, valamint értékesítjük az önkormányzati tulajdonú garázsokat. A társaság tevékenysége a 2014. szeptember 19-én megnyílt CsabaPark üzemeltetésével tovább bővült.

A beszámolási időszakban a társaság 134.829 e Ft értékű beruházást, felújítást hajtott végre.

Ennek összetevői a következők:

Kórház 6. lelátó építés	36.422 e Ft
Fürdő felújítás, szivattyú, kompresszor felújítás	38.343 e Ft
Parkolás övezetbővítés	14.580 e Ft
Sportcsarnok raktárhelyiség kialakítása	5.945 e Ft
Alm.Ipari Park, Kolozsvári u. postahivatal földhasználat	5.824 e Ft
Andrássy u. 9. tetőfelújítás	4.992 e Ft
Opel Combo parkolási üzletág gépjárműbeszerzés	4.544 e Ft
Piac sátor víz-, szennyvízkiépítés	4.396 e Ft
Szabadság tér 1-3. kazáncsere és felújítási munkálatok	3.572 e Ft
Szent István tér 10. felújítás befejező munkálatai	2.474 e Ft
Andrássy u. 7. felújítási munkák	2.358 e Ft
CsabaPark eszközbeszerzés	2.595 e Ft
Kp.ig.számítógép, klíma, bútor beszerzés	1.608 e Ft
Egyéb beruházások	7.176 e Ft
Összesen:	134.829 e Ft

Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének és elszámolt értékcsökkenésének tárgyévi változásait mérlegsoronként részletezve az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A tárgyi eszközök (ingatlanok és egyéb gépek, berendezések) karbantartására 29.390 e Ft-ot költöttünk 2019-ben, melyek az alábbi üzletágaknál merültek fel:

– ingatlanüzemeltetési üzletág	807 e Ft
– CsabaPark üzemi ált.ktg.	479 e Ft
– központi irányítás	678 e Ft
– lakásüzemeltetés	6.582 e Ft

– üzleti célú ingatlanok	5.023 e Ft
– vásárcsarnok és piac	491 e Ft
– Árpád Fürdő	2.007 e Ft
– ipari park és inkubátorház	1.231 e Ft
– sportlétesítmények	6.023 e Ft
– CsabaPark	2.669 e Ft
– Parkolás	1.489 e Ft
– egyéb tevékenységek	1.911 e Ft

Társaságunk üzletpolitikájának fontos célkitűzése a rábízott vagyon gazdaságos üzemeltetése, a fizetőparkolási rendszer önkormányzati rendeletben meghatározott elvek szerinti működtetése, valamint az Önkormányzat elvárásainak megfelelő díjak befizetése.

A közgyűlés által jóváhagyott ingatlanhasznosítási- és bérleti díjakat az előírtaknak megfelelően befizettük az Önkormányzatnak.

Ugyancsak befizetésre került a befolyt parkolási- és lakbér bevétel, az eladott lakások és garázsok vételára is.

2./ A vállalkozás számviteli politikájának fő vonásai

A Törzsház konszern kialakítására tekintettel a Társaság új (azóta a törvényi változásoknak megfelelően folyamatosan aktualizált) számviteli politikát készített, amelynek főbb jellemzői a következőkben foglalhatók össze.

A társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel. A megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatok elvégzése szempontjából az irányadó időpont (mérlegkészítés időpontja) a tárgyévet követő év február 10. napja.

A számviteli törvény előírásainak megfelelően alkalmazott értékelési eljárások az alábbiak:

a./ A befektetett eszközöket beszerzési értéken számoltuk el, csökkentve azt a terv szerinti értékcsökkenés összegével.

Maradványértéket gépjárműveknél és a multifunkcionális tornacsarnoknál állapítottunk meg.

- Az immateriális javak között szereplő vagyoni értékű jogok közül a 100 e Ft alatti beszerzési értékű jogokat a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. A 100 e Ft feletti bekerülési értékű, parkolási üzletághoz kapcsolódó licencek és hálózatfejlesztési hozzájárulás értékcsökkenésének elszámolását 5 év alatt, évenként azonos összegben terveztük. Az egyéb vagyoni értékű jogok terv

szerinti értékcsökkenését pedig 6 év alatt számoljuk el, évente egyenlő mértékben.

- A szellemi termékek esetében a 100 e Ft alatti beszerzési értékű terméket a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. A 100 e Ft-ot meghaladó beszerzések esetében a parkolási üzletághoz kapcsolódó számítógépes programok értékcsökkenési leírását 5 év alatt, évenként azonos összegben terveztük. Az egyéb területeken alkalmazott programok terv szerinti értékcsökkenését 3 év alatt számoljuk el, évente egyenlő mértékben.
- Az ingatlanok értékcsökkenési leírásánál saját tulajdonú ingatlan esetében 2 %, bérlet ingatlan esetében 6 % amortizációval számoltunk.
- A műszaki és egyéb gépek, berendezések esetében a 100 e Ft alatti beszerzési értékű tárgyi eszközöket a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. Ezen értékhatárt meghaladó beszerzéseknél a számviteli politikában meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk.
- Járművek esetén évi 20 %-os értékcsökkenési leírást számoltunk el.

b./ Forgóeszközök

- A készletek közül az alap- és segédanyagokat, valamint az árukat beszerzési értéken, a késztermékeket pedig tervezett önköltségen tartottuk nyilván.
- A követelések a számlázott és elismert, illetve a fizetendő összegben kerültek kimutatásra, melyet a vevőkövetelések esetében csökkentettünk az elszámolt értékvesztés összegével.
- A pénzeszközök összege a ténylegesen meglévő házipénztári pénzkészlet és a bankszámlán meglévő pénz összegét tartalmazza.

c./ A hosszúlejáratú kötelezettségek a fejlesztési hitel éven túli törlesztőrészeit, valamint az üzleti célú ingatlanok bérleti által befizetett óvadékot tartalmazzák a szerződés szerinti összeggel megegyezően.

d./ A rövidlejáratú kötelezettségek egy éven belül esedékes összegek, egyezően a kibocsátott számlákkal, szerződésekkel, adóbevallásokkal és egyéb elszámolásokkal.

e./ Az aktív és passzív időbeli elhatárolások elkülönítése a tárgyév valós eredményének megállapítása érdekében megtörtént.

A négy Kft. üzletrészének apportálása miatt társaságunk anyavállalat lett. A tagvállalatok száma 2013-ban a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel ötre, majd 2015-ben a Békéscsabai Médiacentrum Kft. megalapításával hatra, végül 2017-ben a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. megalapításával hétre nőtt.

A fentiekre tekintettel összevont (konszolidált) beszámolót kellene készíteni, ez a kötelezettség azonban nem áll fenn, mivel a Szt. 117. § (1) bekezdésében rögzített mutatóértékek közül egyik sem éri el a konszolidált beszámoló készítésére előírt értéket.

A számvitelpolitika szerint társaságunk az éves beszámoló mérlegének „A” változatát, valamint az eredménykimutatás forgalmi költség eljárással készülő „A” változatát készítette el. Az eredménykimutatás típusának megváltoztatását az indokolta, hogy a Törzsház konszern megalakítása óta alkalmazott tervezési táblák is forgalmi költség eljárással készülnek, így a terv- és a tényszámok összehasonlíthatóvá váltak.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A 2019. december 31-i éves beszámoló mérlegének tárgyévi adatait az alábbiakban mutatjuk be.

Vagyoni értékű jogok:

távoli elérést biztosító eszköz használati joga 36 e Ft

Szellemi termékek:

vendéglátóipari szoftver nettó értékét tartalmazza 71 e Ft

Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: egyrészt a társaság tulajdonát képező ingatlanok, másrészt pedig az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások nettó értékét tartalmazza.

megnevezés	nettó értéke (e Ft)
Beépítetlen telek (1451 hrsz.)	3.082
Bcs. Kétegyházi u. 26. Állatvásártér	22.246
Bcs. Kórház u. 6. multifunkciós tornacsarnok	35.569
Bcs. Gyulai út 34. Vívócsarnok	111.803
Bcs. Kórház u. 4-6. Lelátó	109.996
Bcs. Szigligeti u. 6. irodaház	22.243
Bcs. Almáskerti Ipari Park Inkubátorház	82.285

Bcs. Kétegyházi út 3. I-II-III. csarnok	44.293
CsabaPark rendezvénycsarnok	417.549
CsabaPark kolbászdudvar	171.372
CsabaPark étterem	90.497
CsabaPark óriások konyhája	76.830
Társaság tulajdonát képező ingatlanok	1.187.765
Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások	632.910
Ingatlanok és kapcs. vagyoni ért. jogok összesen	1.820.675

Műszaki berendezések, felszerelések, járművek:

az ingatlanok és a CsabaPark üzemeltetéséhez szükséges szerszámok, gépek és járművek, a Fürdőben lévő csúszda, Kórház u. 6. pályavilágítás, a CsabaPark múzeumi eszközök, parkolási övezetbővítés nettó értékét tartalmazza 68.210 e Ft

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek:

számítógépek, ügyvitel-technikai és híradástechnikai berendezések, irodabútorok, egyéb eszközök, valamint gépjárművek nettó értékét tartalmazza 16.039 e Ft

Beruházások, felújítások: a tárgyév végéig üzembe nem helyezett beruházások, felújítások:

CsabaPark II. projekt előkészítés	4.982 e Ft
Kórház u. 4. panzió kialakítás	3.804 e Ft
Jégcsarnok-uszoda koncepció kidolgozás	3.190 e Ft
Sportcsarnok átalakítás terv	2.500 e Ft
Sportcsarnok recepció kialakítás terve	370 e Ft
Sportcsarnok gázellátás költségvetés	270 e Ft
Vandhádi út 3. gázterv	150 e Ft
Fürdő belső felújítása II. ütem közbesz.elj.díja	100 e Ft
Fürdő sátor rendszerhasználati díj	40 e Ft
Közjegyzői okirat (And.19., Irányi 4-6.)	23 e Ft

Beruházásokra adott előlegek

UFC beruházási előleg 60.427 e Ft

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft. üzletrész:	5.735 e Ft
Békéscsabai Városfejlesztési Kft. üzletrész:	1.675 e Ft
Békés Megyei Temetkezési Kft. üzletrész:	8.839 e Ft

„Békéscsaba 1912 Előre” Kft. üzletrész:	9.081 e Ft
Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Kft. üzletrész:	1.580 e Ft
Békéscsabai Médiacentrum Kft. üzletrész:	3.000 e Ft
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. üzletrész:	23.000 e Ft

Anyagok:

Csabapark Étterem anyagkészlet	493 e Ft
CsabaPark Húsüzem anyagkészlet	922 e Ft
Parkolójegyek, parkolási bérletek	687 e Ft
Fürdő bérletek	164 e Ft

Késztermékek:

CsabaPark Húsüzem késztermék készlete	4.451 e Ft
---------------------------------------	------------

Áruk:

Közvetített szolgáltatások	43.252 e Ft
CsabaPark Étterem vendéglátóipari áruk	1.210 e Ft
Parkolás chipkártya készlet	88 e Ft
Sportcsarnok büfé áru	128 e Ft
Betétdíjas göngyölegek	1.512 e Ft

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők):

ezer Ft-ban			
Megnevezés	eredeti követelés	halmozott értékvesztés	mérlegben szereplő összeg
üzleti célú ingatlanok	21.632	- 1.100	20.532
ipari park	5.694	-	5.694
sportlétesítmények	4.376	-	4.376
Árpád Fürdő	2.374	-	2.374
parkolás	4.478	-	4.478
piac	3.152	-	3.152
központi fűtés	1.234	- 93	- 1.141
CsabaPark	17.255	-	17.255
lakás	1.447	-	1.447
egyéb vevők	9.580	- 1.508	8.072
Összesen:	71.222	- 2.701	68.521

Az üzleti célú ingatlanok bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 29. napjáig 3.062 e Ft kiegyenlítésre került.

A bérleti díj fizetésének elmaradása miatt a beszámolási időszakban 4 esetben mondtuk fel a bérleti jogviszonyt. Ennek hatására 1 bérlő kifizette a tartozást, a többi három bérlővel pedig folyik a jogi eljárás.

A kintlévőségek csökkentése érdekében továbbra is átlagosan 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését és a bérleményből való kiköltözés garanciájaként közjegyzői okirat készítését írtuk elő.

Az Ipari Park bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 29. napjáig 4.579 e Ft kiegyenlítésre került.

A sportlétesítményekkel kapcsolatos követelések egy része befizetéssel, másik része pedig beszámítással kerül rendezésre.

Az Árpád Fürdőnél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 29. napjáig 1.122 e Ft kiegyenlítésre került.

A parkolási üzletágnál feltüntetett hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 29. napjáig 10.891 e Ft kiegyenlítésre került.

A piac év végén fennálló hátralékából a tárgyévet követő év február 29. napjáig 1.504 e Ft befolyt.

A központi fűtési díj év végén fennálló hátralékára a tárgyévet követő év február 29. napjáig 370 e Ft befizetés történt.

A CsabaParknál kimutatott hátralékra a tárgyévet követő év február 29. napjáig 13.954 e Ft befizetés történt.

A lakásüzemeltetési üzletágnál feltüntetett hátralékból a tárgyévet követő év február 29. napjáig 186 e Ft került kiegyenlítésre.

Az egyéb vevőknél fennálló hátralékra a tárgyévet követő év február 29-ig 2.797 e Ft került befizetésre.

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata lakásüzemeltetés- és karbantartás, parkolási előleg és költség	15.892 e Ft
Békés Megyei Temetkezési Kft. könyvelési szolgáltatás, bérleti díj, közüzemi díj, tagi kölcsön	12.525 e Ft
„Békéscsaba 1912 Előre” Kft. könyvelési szolgáltatás, bérleti- és közüzemi díj	4.573 e Ft
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. zöldterület fenntartás,	

könyvelési szolgáltatás, bérleti díj, közüzemi díj Békéscsabai Városfejlesztési Nonprofit Kft.	2.528 e Ft
könyvelési és éttermi szolgáltatás Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft. könyvelési szolgáltatás, bérleti díj	199 e Ft 338 e Ft

Egyéb követelések

bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	6.257 e Ft
következő évben levonható áfa	6.609 e Ft
társasági adó túlfizetés	841 e Ft
szállítók túlfizetései	3.652 e Ft
munkavállalónak kiadott váltópénz	292 e Ft
munkavállalók fizetési előlege	9.759 e Ft
előírt tartozások	20 e Ft
iparüzési adó túlfizetés	167 e Ft
szolgáltatásra adott előleg	3 e Ft

Pénztár, csekkek

házipénztár záró pénzkészlete	95 e Ft
-------------------------------	---------

Bankbetétek

OTP elszámolási betétszámla záró egyenlege	37.787 e Ft
K & H elszámolási betétszámla záró egyenlege	1.199 e Ft
fizetési meghagyás alszámla záró egyenlege	32 e Ft

Bevételek aktív időbeli elhatárolása

Olyan bevételek szerepelnek ezen a soron,
amelyek a 2019. évhez kapcsolódnak, de
esedékességük vagy pénzügyi rendezésük
átnyúlik 2020. évre.

12. havi közfoglalkoztatási támogatás	56 e Ft
---------------------------------------	---------

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

A tárgyévben leszámolt, de a következő évet
terhelő újság előfizetés, biztosítási díjak,
vírusírtó előfizetés, postafiók bérleti díja és
közüzemi díjak

885 e Ft

Jegyzett tőke

Cégbíróságon bejegyzett tőke	382.830 e Ft
------------------------------	--------------

Tőketartalék

az alapító által korábbi években átadott összeg	55.000 e Ft
---	-------------

Vágóhíd felújításához kapott támogatás	17.342 e Ft
Állatvásártér felújításához kapott támogatás	7.238 e Ft
BVC Kft. tőketartaléka	22.500 e Ft
az alapító általi tárgyévi tőkeemelés	19.900 e Ft
2019. 12. 31-i tőketartalék	121.980 e Ft

Eredménytartalék

előző évek mérleg szerinti eredménye	113.902 e Ft
--------------------------------------	--------------

Adózott eredmény

tárgyévi adózás utáni nyereség	9.612 e Ft
--------------------------------	------------

Beruházási és fejlesztési hitelek

ingatlanok felújításához felvett beruházási hitelek 2021. 01. 01. után esedékes törlesztése	90.537 e Ft
---	-------------

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek

nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos óvadék	50.776 e Ft
---	-------------

Rövid lejáratú hitelek

beruházási hitelek 2020. évi törlesztő részlete	5.350 e Ft
---	------------

Vevőktől kapott előlegek

2020. évi rendezvényekre vevőktől kapott előlegek	988 e Ft
---	----------

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

(szállítók): a belföldi szállítók felé fennálló tartozás, melynek teljesítése a beszámolási időszakban megtörtént, a pénzügyi rendezésre viszont 2020. évben kerül sor.

97.454 e Ft

Legjelentősebb tételek:

MVM Partner Zrt.	22.217 e Ft
E.ON Energiakereskedelmi Kft.	7.221 e Ft
Emil és Társai Kft.	6.814 e Ft
Agrosztár Kft.	6.413 e Ft
NKM Energia Kft.	6.389 e Ft
Dig-Build Kft.	6.246 e Ft
MÁK Plusz Kft.	5.832 e Ft
Ízgyűjtő Kft.	5.027 e Ft
Alföldvíz Zrt.	4.892 e Ft
Kopp Kft.	3.894 e Ft
Békés Pajzs Kft.	3.610 e Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

2019. 12. hó parkolási bevétel	20.711 e Ft
Önkormányzat felé földhasználati jog	6.921 e Ft
2019.10-12. havi karbantartási előleg stornó számlák, járdafelújítás műszaki ellenőrzése	484 e Ft
2018. 12. havi lakbér bevétel	2.218 e Ft
CsabaPark II.támogatási kölcsön	4.000 e Ft
Lakásfelújításból befolyt összeg	1.082 e Ft
Vízgyógyászati Kft.-t megillető bevétel	588 e Ft
garázs vételár elszámolás	2.256 e Ft
2019. IV. n.évi lakás vételár bevétel	46 e Ft

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

BMSK Zrt.-től kapott támogatási előleg	8.500 e Ft
adó és járulékfizetési kötelezettség	15.907 e Ft
lakásbérlők által befizetett óvadék	15.517 e Ft
munkabér elszámolás	20.703 e Ft
vevők túlfizetései	5.909 e Ft
közfoglalkoztatás támogatás előleg	179 e Ft
Belvárosi Parkolóház elszámolás	1.640 e Ft
munkabérből levont összeg	15 e Ft
szakszervezeti tagdíj elszámolás	71 e Ft
egyéb különféle kötelezettségek	1.205 e Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

következő évet illető bérleti díjak	39.953 e Ft
-------------------------------------	-------------

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

tárgyévet terhelő, de a mérleg fordulónapja után esedékes:

csatornatisztítás	236 e Ft
zsákos befizetési jutalék	115 e Ft
bankköltség, hitelkamat	466 e Ft
áru, segédanyag vásárlás	342 e Ft
takarítási díj	159 e Ft
telefondíjak és azok közterhei	147 e Ft
egyéb anyagvásárlás	69 e Ft
bérlettérítés, személygépkocsi használat	248 e Ft
mosatási díjak	144 e Ft
postai közreműködési díj	105 e Ft
tűzvédelmi szolgáltatás	110 e Ft

szállítási költség	1 e Ft
hús-, gombavizsgálat	76 e Ft
reklámdíj	127 e Ft

Halasztott bevételek

fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatások fennmaradó, amortizációval arányosan még el nem számolt része:

Tornacsarnokhoz kapott támogatás	32.933 e Ft
Sportcsarnokhoz kapott támogatás	1.137 e Ft
Stadionrekonstrukcióhoz kapott támogatás	139.529 e Ft
Futsall pályához kapott támogatás	7.170 e Ft
Extrém pálya bővítéshez kapott támogatás	2.369 e Ft
Baross u. pálya felújításhoz kapott támogatás	7.889 e Ft
Szabadság tér 11-17.(Családsegítő) kapott támogat.	3.855 e Ft
Őr u. 1. (Szoc. bolt) kapott támogatás	1.394 e Ft
Mazán L. u. 18. felújításhoz kapott támogatás	84 e Ft
Kalandpark tervezéshez kapott támogatás	2.282 e Ft
Andrássy út 38. felújításhoz kapott támogatás	8.323 e Ft
Ligeti WC felújításához kapott támogatás	1.955 e Ft
Almáskerti Ipari Park Ink.házhoz kapott támogatás	39.253 e Ft
II. Csarnok építéshez kapott támogatás	13.224 e Ft
III. Csarnok építéshez kapott támogatás	4.825 e Ft
Ipari Park tereprendezés közmű támogatás	1.721 e Ft
Lencsési út 35-37. riasztóhoz kapott támogatás	86 e Ft
CsabaPark I. projekthez kapott támogatás	874.529 e Ft
Piac fejlesztés II. ütemhez kapott támogatás	10.031 e Ft
CsabaPark I. eszköz beszerzéshez kapott támogatás	3.385 e Ft
CsabaPark Piac Húsbolthoz kapott támogatás	3.073 e Ft
köztéri WC kialakításhoz kapott támogatás	7.302 e Ft
beltéri gyermekmedencéhez kapott támogatás	14.474 e Ft
vívóterem bővítéshez kapott támogatás	19.224 e Ft
egyéb beruházásokhoz kapott támogatás	35.208 e Ft

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A 2019. december 31-i éves beszámoló eredménykimutatásának tárgyévi adatait az alábbiakban mutatjuk be:

01. sor	<u>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</u>	
	Üzleti célú ingatlankezelés	240.838 e Ft

	Ipari park és inkubátorház	96.190 e Ft
	Piacüzemeltetés	145.956 e Ft
	Árpád Fürdő	133.165 e Ft
	Parkolás	75.409 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény I.	103.921 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény II.	285.803 e Ft
	Lakás célú ingatlan üzemeltetés	69.496 e Ft
	Egyéb tevékenységek	37.046 e Ft
03. sor	<u>Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége</u>	
	Üzleti célú ingatlankezelés	163.735 e Ft
	Ipari park és inkubátorház	56.318 e Ft
	Piacüzemeltetés	125.374 e Ft
	Árpád Fürdő	232.157 e Ft
	Parkolás	56.651 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény I.	252.793 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény II.	168.181 e Ft
	Lakás célú ingatlan üzemeltetés	38.947 e Ft
	Egyéb tevékenységek	21.493 e Ft
04. sor	<u>Eladott áruk beszerzési értéke</u>	
	CsabaPark Húsüzem elábé	57.819 e Ft
	CsabaPark Étterem elábé	75.280 e Ft
	CsabaPark Piac Húsbolt elábé	31.176 e Ft
	CsabaPark Piac Büfé elábé	332 e Ft
	CsabaPark Lencsési Húsbolt elábé	13.308 e Ft
	Sportcsarnok büfébe vásárolt áruk értéke	1.802 e Ft
	Egyéb elábé	16 e Ft
05. sor	<u>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</u>	
	továbbszámlázott alvállalkozói teljesítmények, közüzemi- és telefondíjak, egyéb szolgáltatások	90.680 e Ft
07. sor	<u>Igazgatási költségek</u>	
	a központi irányítás anyagi és személyi jellegű költségei, továbbá a társaság egészét érintő költségek	88.688 e Ft
V. sor	<u>Egyéb bevételek</u>	
	költségek ellentételezésére kapott támogatás végleges támogatásból tárgyévi bevételként elszámolt összeg	270.142 e Ft 65.123 e Ft

	tárgyi eszköz, követelés értékesítés bevétele	4.072 e Ft
	káreseményekkel kapcsolatos bevétel	490 e Ft
	kapott kamat, kártalanítás	213 e Ft
	befolyt perköltség, illeték, vh. előleg	279 e Ft
	behajthatatlannak minősített követelésre kapott összeg	310 e Ft
	befolyt ügyvédi munkadíj	197 e Ft
	különféle egyéb bevétel	80 e Ft
VI. sor	<u>Egyéb ráfordítások</u>	
	értékesített tárgyi eszköz, követelés nyilvántartás szerinti értéke	3.263 e Ft
	helyi adók	15.720 e Ft
	közhasznú és egyéb szervezet támogatása	9.090 e Ft
	káresemény költségei	3.085 e Ft
	behajthatatlan követelés	653 e Ft
	turizmusfejlesztési hozzájárulás	3.835 e Ft
	innovációs járulék	2.107 e Ft
	térítés nélkül átadott eszközök	26 e Ft
	cégautó adó	452 e Ft
	selejtezés (büféáru, parkolóbérlet, tárgyi eszköz)	229 e Ft
	bírság, késedelmi kamat, behajtási költség, önellenőrzési pótlék	588 e Ft
	levegőterhelési díj	2 e Ft
	kerekítési különbözet	1 e Ft
A. sor	<u>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</u>	
	nyereség	14.929 e Ft
16. sor	<u>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</u>	
	fejlesztési hitel kamata	2.416 e Ft
	folyószámla hitelkamat	148 e Ft
18. sor	<u>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</u>	
	deviza forintra átváltás árfolyamvesztesége	1 e Ft
B. sor	<u>Pénzügyi műveletek eredménye</u>	
	veszteség	- 2.565 e Ft
C. sor	<u>Adózás előtti eredmény</u>	
	nyereség	12.364 e Ft

IX. sor	<u>Adófizetési kötelezettség</u> a társasági adó meghatározását a <u>2. sz. melléklet</u> tartalmazza	2.752 e Ft
D. sor	<u>Adózott eredmény</u>	9.612 e Ft

Javaslat az adózott eredmény felhasználására: a 2019. évi adózott eredmény (nyereség) összege az eredménytartalék javára kerüljön elszámolásra.

A költségek költségnemenkénti részletezése

sor-szám	megnevezés	Összeg (e Ft)
1.	saját termelésű készletek állomány változása	- 176.827
2.	saját előállítású eszközök aktivált értéke	-
3.	anyagköltség	391.973
4.	igénybe vett szolgáltatások	470.836
	- telekommunikációs és postai szolgáltatás	7.749
	- hírlap, folyóirat, szakkönyv	374
	- javítási, karbantartási szolgáltatások	29.390
	- utazási és kiküldetési költségek	168
	- szállítási költségek	11.097
	- takarítási díjak	72.091
	- őrzési díjak	60.817
	- társasházi közös költségek	22.062
	- kéményseprés	365
	- hulladékkezelés, szemétszállítás	12.271
	- csatornadíjak	13.919
	- szennyvízszippantás	3.685
	- rovar- és rágcsálóirtás	1.799
	- központifűtés költsége és egyéb ingatlanüz.-i ktg.-ek	1.718
	- bérleti díjak	66.436
	- hirdetés, reklám	51.010
	- oktatás, továbbképzés	485
	- informatikai szolgáltatás	2.591
	- könyvvizsgálói díj	2.760
	- jogi személyeknek fizetett tagsági díjak	1.102
	- ügyvédi költségek	2.957
	- ingatlan hasznosítási díj	54.780
	- egyéb igénybevett szolgáltatások	51.210
	* zöldterület karbantartás, fűnyírás, lomtalanítás	7.390

	* <i>piaccal kapcsolatos ig.vett szolg.</i>	712
	* <i>Parkolás vállalkozási átalánydíj</i>	5.741
	* <i>CsabaPark rendezvénycsarnok ig.vett.szolg.</i>	2.904
	* <i>Fürdő laboratóriumi vizsgálatok</i>	4.053
	* <i>Mobilparkolási jutalék</i>	3.622
	* <i>lakásokkal kapcsolatos ig.vett szolgáltatás</i>	989
	* <i>Fürdő vízkészletjárulék</i>	1.549
	* <i>fénymásoló üzemeltetési díja</i>	1.266
	* <i>sportcsarnok, CsabaPark mosatási díj</i>	1.776
	* <i>tűzvédelmi tanácsadás</i>	1.520
	* <i>hó- és síkosságmentesítés</i>	1.312
	* <i>üzleti célú ingatlannal kapcsolatos ig.vett szolg.</i>	1.055
	* <i>foglalkozás egészségügyi szolgáltatás</i>	646
	* <i>irodai szolgáltatás, toner töltés</i>	1.100
	* <i>munkavédelem</i>	420
	* <i>tűzvédelem, érintésvédelem</i>	731
	* <i>karácsonyi díszkivilágítás fel-, leszerelés</i>	2.100
	* <i>egyéb igénybe vett szolgáltatások</i>	12.324
5.	egyéb szolgáltatások	13.404
6.	eladott áruk beszerzési értéke	179.733
7.	eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	90.680
I.	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5+6+7)	1.146.626
8.	bérköltség	313.636
9.	személyi jellegű egyéb kifizetések	16.779
10.	bérfelrakások	54.388
	- <i>alkalmi foglalkoztatás közteher</i>	2.391
	- <i>szakképzési hozzájárulás</i>	3.909
	- <i>szociális hozzájárulási adó</i>	48.088
II.	Személyi jellegű ráfordítások (8+9+10)	384.803
11.	Értékcsökkenési leírás	120.148
III.	Költségcímek összesen (1+2+I+II+III.)	1.474.750

IV. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének alakulását jelző mutatószámokat a 3. sz. melléklet tartalmazza. A mutatószámok alapján az alábbi következtetések vonhatók le:

A társaság eszközállományának összetétele az előző évhez képest kismértékben változott, a befektetett eszközök aránya nőtt, a forgóeszközök

aránya pedig csökkent. A Zrt. tőkeellátottsága javult, az eladósodottsága csökkent és likviditási helyzete romlott az előző évhez képest.

A számviteli törvény előírásai alapján elkészítettük a Cash flow kimutatást, melyet a 4. sz. melléklet tartalmaz. Ebben az előző év és a tárgyév adatait szerepeltetjük.

A beszámolási időszakban a működésből származó pénzeszközök összege 77.428 e Ft-tal növelte, míg a befektetési tevékenységből származó pénzeszközök összege 131.717 e Ft-tal csökkentette a rendelkezésre álló pénzállományt. A finanszírozási tevékenység során 39.499 e Ft-tal nőtt a pénzállomány. A társaság pénzeszköze a fenti tényezők együttes hatására a beszámolási időszakban 14.790 e Ft-tal csökkentek.

2./ A foglalkoztatottak száma, javadalmazása

A foglalkoztatottak éves átlagos állományi létszáma az előző évi 88,0 főről 91,5 főre nőtt.

A beszámolási időszak létszám- és kereset adata a következők szerint alakult:

megnevezés	átlagos állományi létszám (fő)	összes kereset (e Ft)	személyi jellegű egyéb kifizetések (5512.,5513.,5514., 5516. számlák) (e Ft)
Teljes munkaidős fizikai	53,9	152.402	8.525
Teljes munkaidős szellemi	30,6	116.113	5.273
Nem teljes munkaidős fizikai	6,0	5.421	112
Nem teljes munkaidős szellemi	1,0	2.920	120
Alkalmi munkavállalók	-	20.460	-
Megbízási díjak	-	1.680	-
Választott tisztségviselők tiszteletdíja	-	14.640	-
Összesen	91,5	313.636	14.030

3./ A választott tisztségviselők részére adott juttatások:

A társaság az alábbi tiszteletdíjakat fizette ki a választott tisztségviselők részére:

igazgatósági tagok részére összesen:	6.720 e Ft
<u>felügyelő bizottsági tagok részére összesen:</u>	<u>7.920 e Ft</u>
<u>mindösszesen:</u>	<u>14.640 e Ft</u>

4./ A mérlegben értékkel nem szereplő eszközök:

A társaság 1995. évben a Békéscsaba Város Vagyongkezelő Kft-től térítés nélkül átvette a Kft. tulajdonában lévő irodabútorokat, számítógépeket, ügyvitel-technikai és egyéb berendezéseket.

A számviteli törvény átvételkor érvényes előírásai szerint a térítés nélkül kapott eszközöket a mérlegben értékkel kimutatni nem lehetett, azokat továbbra is a 0-ás számlaosztályban tartjuk nyilván.

5./ A tárgyévben kapott támogatások bemutatása

A működési költségek ellentételezésére az alábbi támogatásokban részesült a társaság:

Megnevezés	Összeg (e Ft)	Támogatást nyújtó szerv
Fürdő működtetéséhez	127.700	Bcs. M.J.V. Önkorm.
Sportlét. működtetéséhez	132.300	Bcs. M.J.V. Önkorm.
CsabaPark működtetéséhez	6.600	Bcs. M.J.V. Önkorm.
Bér- és közfoglalk. támogatás	3.542	Munkaügyi Központ

6./ Az éves beszámoló aláírására jogosult személy neve és lakóhelye:

Kozma János 5600 Békéscsaba, Dobozi út 74.

7./ A vállalkozás könyvvizsgálatának bemutatása

A társaságnál a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155. § (2) bekezdése alapján kötelező a könyvvizsgálat.

A Közgyűlés 305/2019. (V.16.) határozata alapján a társaság választott könyvvizsgálójának adatai a következők.

Név: AQUA-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
5600 Békéscsaba, Luther u. 12. I.113.
Kamarai Ig. száma: 002515

A könyvvizsgálatot Sztán Csilla Ilona bejegyzett könyvvizsgáló a Kft. ügyvezetője végzi.
Kamarai Tagsági Ig. száma: 002854
5600 Békéscsaba, Dobozi út 78/1.

Megbízás időtartama: 2019. 06. 01. – 2020. 05. 31.

A beszámolási időszakban a könyvvizsgálatért felszámított díj havi összege 220 e Ft + ÁFA, egyéb, könyvvizsgáló által kiadott igazolások díja pedig 120 e Ft + ÁFA.

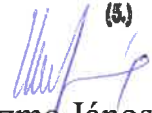
8./ A könyvviteli szolgáltatást végző bemutatása

A társaságnál a számvitelről szóló 2000. évi C törvény 151. § (1) bekezdése alapján a beszámoló összeállítására, a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó tevékenységek irányítására kötelező a regisztrált mérlegképes könyvelő alkalmazása, melynek nyilvántartásban szereplő adatai az alábbiak.

Név: Molnárné Győri Ágnes
Lakcím: 5630 Békés, Magyar Imre u. 19.
Regisztrálási szám: 201267

Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 86/445-542

(5.)

Kozma János
vezérigazgató

Az immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2019. év

Megnevezés	Bruttó érték változása					Értécsökkenés változása					Nettó érték
	Nyitó- érték	Évközi		Átsoro- lás	Záró érték	Nyitó érték	Évközi		Átsoro- lás	Záró Érték	
		Növekedés	Csökkenés				Növekedés	Csökkenés			
I. Immateriális javak összesen	15.642	119	619	-	15.142	15.352	302	619	-	15.035	107
I/1. Vagyoni értékű jogok	292	-	60	-	232	210	46	60	-	196	36
I/2. Szellemi termékek	15.350	119	559	-	14.910	15.142	256	559	-	14.839	71
II. Tárgyi eszközök összesen	3.138.579	290.994	182.646	-	3.246.927	1.167.559	119.846	21.258	-	1.266.147	1.980.780
II/1. Ingatlanok és kapcs. vagyoni ért. jogok	2.713.717	101.328	-	-	2.815.045	897.745	96.625	-	-	994.370	1.820.675
II/2. Műszaki berendezések	250.927	32.281	11.708	-	271.500	196.395	17.977	11.082	-	203.290	68.210
II/3. Egyéb berendezések	81.495	15.056	12.025	-	84.526	73.419	5.244	10.176	-	68.487	16.039
II/4. Beruházások	29.433	134.829	148.833	-	15.429	-	-	-	-	-	15.429
II/5. Beruh. előleg	63.007	7.500	10.080	-	60.427	-	-	-	-	-	60.427

ezer forintban

Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Ifj. u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tél./Fax: 66/446-642
(8.)

Kozma János
vezérigazgató

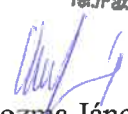
A társasági adó alapjának megállapítása
2019. év

A vállalkozás a fizetendő társasági adót a jövedelem-minimum alapján határozta meg az alábbiak szerint:

Értékesítés nettó árbevétele	1.187.824 e Ft
Egyéb bevételek	340.906 e Ft
Pénzügyi műveletek bevételei	0 e Ft
Összes bevétel	1.528.730 e Ft
Jövedelem-minimum (2 %)	30.575 e Ft
Társasági adó (9 %)	2.752 e Ft
Fizetendő társasági adó	2.752 e Ft

Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542
(5.)


Kozma János
vezérigazgató

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Sor-szám	Megnevezés	Számítás	2018. év %	2019. év %
1.	Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	87,7	90,0
2.	Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszk.+aktív ibőbeli elh.</u> Összes eszköz	12,3	11,7
3.	Tőkeellátottság	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	26,2	27,8
4.	Eladósodottság	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	60,3	56,2
5.	A saját tőke növekedésének aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	156,4	164,1
6.	Saját tőke és a befektetett eszközök aránya	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	29,9	30,9
7.	Pénzeszközök és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Likvid pénzeszközök</u> Rövidlejáratú kötelezettségek	19,9	18,5
8.	Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszközök+követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	84,4	80,9
9.	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Kötelezettségek	77,9	63,5
10.	Követelések és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	64,6	62,4
11.	Követeléseken kívüli forgóeszközök és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Forgóeszk.-követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	39,1	43,5
12.	Alaptőke jövedelmezősége	<u>Adózott nyereség</u> Jegyzett tőke	2,8	2,5
13.	Eszközök megtérülési mutatója	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> Eszközök összesen	49,7	52,6

Békéscsaba, 2020. július 15.


 Kozma János
 vezérigazgató

 BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel./Fax: 66/445-542
 (5.)

Cash flow kimutatás**ezer forintban**

Megnevezés	2018. 12. 31.	2019. 12. 31
I. <u>Működési cash flow:</u>		
1.a) Adózás előtti eredmény	11.634	12.364
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	253.039	266.600
1.b) Korrekciók az adózás előtti eredményben	-	-
2.) Elszámolt amortizáció	120.774	120.148
3.) Elszámolt értékvesztés, annak visszairása	1.000	-
4.) Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
5.) Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	- 80	- 809
6.) Szállítói kötelezettség változása	9.435	- 21.527
7.) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	- 54.782	- 24.377
8.) Passzív időbeli elhatárolások változása	- 34.105	- 48.887
9.) Vevőkövetelések változása	- 23.717	48.478
10.) Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	59.837	- 4.874
11.) Aktív időbeli elhatárolások változása	42.892	- 336
12.) Fizetett adó (nyereség után)	- 790	- 2.752
13.) Fizetett osztalék, részesedés	-	-
Működési tevékenységhez kapcsolódó nettó pénzeszköz változás	132.098	77.428

II. Befektetési cash flow:	2018. 12. 31.	2019. 12. 31.
14.) Befektetett eszközök beszerzése	- 61.837	- 134.829
15.) Befektetett eszközök eladás	80	3.112
16.) Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	-	-
17.) Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-
18.) Kapott osztalék, részesedés	-	-
Befektetési tevékenység nettó pénzeszköz változása	- 61.757	- 131.717

III. Finanszírozási cash flow:

19.) Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	-	-
20.) Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	-	-
21.) Hitel és kölcsön felvétele	-	51.287
22.) Véglegesen kapott pénzeszköz	-	-
23.) Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	-
24.) Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-
25.) Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	- 17.400	- 20.400
26.) Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-
27.) Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú köt. változása	- 1.465	8.612
Finanszírozási tevékenység által biztosított pénzeszköz	- 18.865	39.499

IV. Pénzeszközök változásai (I+II+III.):	- 14.790
Pénzeszközök nyitó állománya:	53.903
Pénzeszközök záró állománya:	39.113
28.) Devizás pénzeszközök átértékelése	-
V. <u>Pénzeszközök mérleg szerinti változása:</u>	- 14.790

Békéscsaba, 2020. július 15.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel./Fax: 66/445-542
 (5.)


 Kozma János
 vezérigazgató