

INTEGRIT-XX. Kft.  
1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.  
Cjsz: 01-09-061468

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

*A 2015 ÉVI  
EGYSZERŰSÍTETT ÉVES ESZÁMOLÓHOZ*

## I. Általános kiegészítések

### 1./ A vállalkozás bemutatása

Az INTEGRIT-XX. Kft. 1989. évben alakult elsősorban a település testvérvárosának (Nürtingen, Németország) vállalkozóihoz kapcsolódó aktív bér munka végzésére (géprongy gyártás), melyet 2011-ig végzett. 1992. évben bizalmi feladatot kapott a Kft. az önkormányzati lakás és nem lakás célú helyiségek elidegenítésével kapcsolatos eljárások és intézkedések keretében, melyet 2011 közepéig végzett.

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete a 126/2011.(IV.21.) Ök. sz. határozattal módosított 35/2011.(I.27.) Ök. sz. határozatával úgy döntött, hogy az Integrit - XX. Kft. -től 2011. július 1-jétől átveszi az általa ellátott közfeladatokat. A társaságnál 2011. május-júniusában csoportos létszámleépítés zajlott, mely után létszámunk 19 főre csökkent. A felmondással kapcsolatos költségek megtérítését az Önkormányzat magára vállalta, pótbefizetésről döntött, melynek összege 30.940 eFt.

**Az Integrit – Kft. tevékenysége 2011. július 1-jétől a XX. kerületi önkormányzati piacok kezelése mellett a társasház kezelési feladatok ellátása.**

### 2./ A számviteli politika fő vonásai

Társaságunk üzleti éve 2015. január 1 – december 31-ig tartott. A Kft. költségeit csak az 5. számlaosztályban gyűjti. A 6., 7. számlaosztályt nem alkalmazza, így az eredménykimutatás "összköltség eljárással" készített formáját alkalmazza. Az eredménykimutatást a számviteli törvény 2. sz. melléklet "A" változata szerint készíti el.

A költségek vállalkozáson belüli egységekre gyűjtését, illetve a tevékenységek önköltségének megállapítását gyűjtőszámlarendszer segítségével oldja meg.

A mérleget a számviteli törvény 1 sz. melléklet "A" változata szerint készítjük el.

A társaság számviteli politikája kialakítása során a számviteli alapelvek maradéktalan érvényesítésére törekedett.

A társaság értékcsökkenési leírásra vonatkozó számviteli alelvei az alábbiak:

- Az immateriális javakra, tárgyi eszközökre a bruttó értékre vetített lineáris kulcs alapján számolja el az értékcsökkenési leírást, a tervezett hasznos élettartam és a hasznos élettartam végén várható maradványérték figyelembevételével. Ha a hasznos élettartam végén várható maradványérték nem jelentős, akkor nullának tekintjük. Nem jelentős a maradványérték, ha a maradványérték a bekerülési érték 10 %-át, vagy ha az kevesebb, mint 100 e Ft, akkor az 100 e Ft-ot nem éri el.
- Szoftverek, számítástechnikai és iroda ügyvitel-technikai eszközök tekintetében a maradványérték minden esetben nulla forint.
- 100 e Ft alatti tárgyi eszközöket használatbavételkor egyösszegben leírja.
- Az értékcsökkenési leírást az aktiválást követő első naptól kezdi elszámolni.

### Készletértékelés módszere

Készleteink nem jelentősek, jellemzően göngyöleg, síkosság mentesítő és munkaruha, ezeket év végén felleltározzuk.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést számolunk el a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti különbözet összegében, ha ez

a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű, vagyis egy éven túli és meghaladja a 100 e Ft-ot.

Céltartalékot azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni kötelezettségekre képzünk, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint - várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek.

### **3./ A társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzete**

#### **A./ Vagyoni helyzet**

A vállalkozás vagyonát a mérleg tükrözi, mely megmutatja, hogy a vállalkozás vagyona milyen eszközökben testesül meg, és ezen eszközök finanszírozási forrásait. A vagyon konkrét megjelenési formái az eszközök, a források pedig az eszközök finanszírozásához szükséges vagyon eredetét, származását szemléltetik.

A mérlegben eszközként kell kimutatni a vállalkozó rendelkezésére, használatára bocsátott, e működést szolgáló:

- befektetett eszközöket;
- forgóeszközöket, továbbá
- az aktív időbeli elhatárolásokat.

A gyakorlatban a vállalkozás összes eszközét, vagyis a mérlegfőösszegét bruttó vagyonnak, a saját forrással finanszírozott eszközöket pedig nettó vagyonnak nevezzük.

A mérlegben a források fő csoportjai a következők:

- saját tőke;
- céltartalékok;
- kötelezettségek;
- passzív időbeli elhatárolások.

#### **Az eszközoldal nagyvonalú elemzése:**

Egy vállalkozás vagyonának megjelenési formája tükröződik a mérleg eszköz oldalán. A befektetett eszközök és forgóeszközök arányával a Kft. eszközeinek összetételét vizsgáljuk.

#### **Eszközcsoportok megoszlása %**

Megnevezés	2014.év	2015.évi
Befektetett eszközök	71,3	70,7
Forgóeszközök	28,0	28,6
Aktív időbeli elhatárolás	0,7	0,7

Táblázat alapján jól látszik, hogy a befektetett eszközök és forgóeszközök aránya nem ingadozik, minden évben a befektetett eszközök aránya kiemelkedően magas.

#### **Befektetett eszközök:**

#### **Befektetett eszközök megoszlása %**

Megnevezés	Értéke e Ft	Megoszlása %
Immateriális javak	129	0,1
Tárgyi eszközök	94.262	98,7
Befektetett pénzügyi eszközök	1.125	1,2

A befektetett eszközök meghatározó része az apportált ingatlan, a vásárolt ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyon értékű jog értéke. A befektetett pénzügyi eszközök között mutatjuk ki a Soloriens-től vásárolt 1.035 e Ft összegű részvényt, mely üdülési jogot testesít meg és Garancia Szövetkezeti részjegyeket 90 e Ft értékben.

#### Forgóeszközök:

#### Forgóeszközök megoszlása

Megnevezés	Értéke e Ft	Megoszlása %
Készletek	542	1,4
Követelések	7.154	18,5
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	30.997	80,1

#### Aktív időbeli elhatárolások:

Az aktív időbeli lehatárolások között jellemzően a bevételek időbeli elhatárolása jelenik meg, mely a következő évben számlázott és elhatárolt tételeket tartalmazza.

#### A forrásoldal elemzése:

A mérleg forrás oldala a vállalkozás vagyonának eredetét, származását tükrözi.

Az eszközök származhatnak saját és idegen forrásból. A saját tőke az a tőkeelem, melyet a tulajdonosok a vállalkozás rendelkezésére bocsájtanak, véglegesen időmegkötés nélkül, vagy melyet az adózott eredményből hagynak a vállalkozásnál.

Az idegen tőke külső finanszírozási forrás, mely csak átmenetileg, meghatározott ideig áll a vállalkozás rendelkezésére. Valójában a kötelezettségek állományát jelenti, növelve a céltartalékokkal és a passzív időbeli elhatárolásokkal.

A magas saját forrás aránya a vállalkozás nagyobb pénzügyi önállóságával egyenlő.

#### Források megoszlása %

Megnevezés	2014.év	2015.évi
Saját tőke	79,5	78,2
Céltartalékok	2,9	3,3
Kötelezettségek	16,4	17,3
Passzív időbeli elhatárolások	1,2	1,2

A saját források aránya 0,7 százalékponttal csökkent 2014. évhez viszonyítva, de még így is 8,2 százalékponttal az átlagos mérték felett van. A mutatók általánosan elfogadott értéke a saját tőke 70 %-os és az idegen tőke 30 %-os aránya.

## Saját tőke megoszlása %

Megnevezés	Értéke e Ft	Megoszlása %
Jegyzett tőke	96.000	90,9
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	-
Tőketartalék	0	-
Eredménytartalék	-19.415	-18,4
Lekötött tartalék	28.720	27,2
Értékelési tartalék	0	-
Mérleg szerinti eredmény	363	0,3

A saját tőke változását a mérleg szerinti eredmény befolyásolta. A lekötött tartalék a tulajdonos által juttatott pótbefizetés, melynek összegét a Kft. a pozitív mérleg szerinti eredményéből fokozatosan törleszti.

**Céltartalékok**

A Kft. céltartalékot a következő évben várható kötelezettségekre képeztünk.

**Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolások értékét jellemzően a következő évben érkezett, de még előző évet terhelő többségében közüzemi számlát és igénybe vett szolgáltatások értéke teszi ki.

**Vagyoni helyzet elemzése mutatószámokkal**

Tárgyi eszköz intenzitás megmutatja, hogy az eszközökön belül mekkora hányadot képviselnek a több éven keresztül használatos eszközök. Ha ez az érték túl magas, mint jelen esetben is, akkor az értékcsökkenésből adódó fix költségek jelentős terhet jelentenek a vállalkozásnak és ez rontja az eredményt.

$$\text{Tárgyi eszköz intenzitás (\%)} = \frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{tárgyi eszközök} + \text{forgóeszközök}}$$

Megnevezés	2014	2015
Tárgyi eszköz intenzitás	71,5	70,9

$$\text{Tárgyi eszköz elhasználódása (\%)} = \frac{\text{tárgyi eszköz nettó értéke}}{\text{tárgyi eszköz bruttó értéke}}$$

Megnevezés	2014	2015
Tárgyi eszköz elhasználódása	61,25	59,6

A tárgyi eszközök állagára ad számszerű választ a tárgyi eszközök elhasználódása. Minél közelebb van az érték a 100 %-hoz annál kedvezőbb, mivel akkor az amortizáció mértékének nagy része új beruházásba lett befektetve. A táblázatból kitűnik, hogy a mutató értéke csökkent, ez a tárgyi eszközök folyamatos elhasználódására utal, ami főként a műszaki gépek, berendezésekre vonatkozik.

$$\text{Befektetett eszközök fedezete (\%)} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}}$$

Megnevezés	2014	2015
Befektetett eszközök fedezete	111,41	110,6

A mutató értéke 0,81 százalékponttal csökkent előző évhez képest. A befektetett eszközök fedezete megmutatja, hogy a tartósan lekötött, befektetett eszközök milyen arányban vannak lefedve saját forrásokkal.

$$\text{Tőkeerősség (\%)} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}}$$

Megnevezés	2014	2015
Tőkeerősség	79,5	78,2

A saját tőke és források arányát vizsgálja, így a vagyoni helyzet egyik legfontosabb vertikális mutatója. Az általánosan minimális érték 30 %, ez a Kft. esetében mindkét évben jóval magasabb, 79,5%, illetve 78,2 %.

A vállalkozásban a tulajdonosi tőkerész arányát vizsgálja, tehát a vállalkozás tőkeellátottságát. Kedvező, ha minél magasabb az értéke, mivel annál kevésbé idegen-tőke függő a vállalkozás.

$$\text{Tőkefeszültség (\%)} = \frac{\text{idegen források (kötelezettségek)}}{\text{saját tőke}}$$

Megnevezés	2014	2015
Tőkefeszültség	20,64	22,2

A tőkefeszültség megmutatja, hogy egységnyi saját tőkét mekkora idegen forrás terhel. A mutató értéke függ az adott cég tevékenységétől is, de elmondható, hogy minél magasabb az érték, annál kockázatosabb, bizonytalanabb a vállalkozás helyzete. Ez esetünkben nem áll fenn, mivel a mutató értéke mindkét évben alacsony.

A saját tőke és idegen tőke aránya (%)

Megnevezés	2014	2015
Saját tőke aránya	82,4	81,5
Idegen tőke (kötelezettség) aránya	17,6	18,5

A saját tőke és idegen tőke aránya az általánosan elfogadott értékeknek megfelelő.

A mutatók általánosan elfogadott értéke a saját tőke 70%-os és az idegen tőke 30%-os aránya. Ez az érték azonban függ a vállalkozás tevékenységétől és üzletpolitikájától is.

$$\text{Saját tőke növekedésének mértéke (\%)} = \frac{\text{mérleg szerinti eredmény}}{\text{saját tőke}}$$

Egy működő vállalkozás esetében a saját tőke növekedésében meghatározó szerepe van a mérleg szerinti eredménynek, amik felhalmozva jelennek meg az eredménytartalékban. Akkor kedvező a mutató értéke, ha minél nagyobb, ha pedig negatív értéket vesz fel, akkor az igen kedvezőtlen, mivel vagyonszűkítést jelez. Ez esetünkben nem áll fenn, ám a mutató értéke minimális.

Megnevezés	2014	2015
Saját tőke növekedésének mértéke	0,44	0,34

$$\text{Tőkenövekedési ráta (\%)} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{jegyzett tőke}}$$

Megnevezés	2014	2015
Tőkenövekedési ráta	110,45	110,07

A mutató a tulajdonosi tőke gyarapodását fejezi ki a jegyzett tőkéhez viszonyítva.

## B./ Pénzügyi helyzet

### Rövid távú pénzügyi mutatószámok

Ezek a mutatók a rövid távú fizetőképesség mérésére, elemzésére használhatóak, rövidtávon a rövid lejáratú kötelezettségek teljesítésének képességét jelentik. A fizetőképesség egyrészt függ a Kft. felé irányuló fizetési igényektől, másrészt a Kft. pénzzé konvertálható vagyonától.

A társaság korrigált nettó forgótőkéje 2015. XII. 31-én 15.261 e Ft (forgóeszközök 38.693 e Ft - rövidlejáratú kötelezettségek 23.432 e Ft), 2014-hez képest 250 e Ft-tal romlott. A mutató értékének csökkenése esetén növekszik a rövid lejáratú kötelezettségek szerepe a forgóeszközök finanszírozásában.

A nettó forgótőke a forgóeszközök azon része, mely nem rövid lejáratú kötelezettségekkel van finanszírozva.

Megnevezés	2014	2015
Likviditási ráta %	171,12	165,13
Likviditási gyorsráta %	169,76	162,82
Készpénz likviditás %	134,81	132,28
Dinamikus likviditás %	-	5,02
Szállítók fedezettsége %	71,19	62,27

A likviditási mutatók 2014-ről 2015-re romlottak. Figyelmet érdemel, hogy az üzemi eredmény nem nyújt kellő fedezetet a rövid távú kötelezettségekre. 2014. évben a mutató értéke a negatív üzemi eredmény miatt nem értelmezhető, azonban 2015. évben is csupán 5,02 %-ot mutat, 1.177 e Ft üzemi, üzleti eredmény mellett.

A dinamikus likviditási mutató minimálisan elvárt értéke 50 %, amitől mindkét évben jelentős elmaradás van. Azt vizsgálja, hogy a vállalkozás elért üzemi tevékenységének eredménye milyen mértékben nyújt fedezetet a rövid lejáratú kötelezettségekre. A mutató minimálisan elvárt értéke 50 % körül van.

$$\text{Dinamikus likviditás (\%)} = \frac{\text{üzemi eredmény}}{\text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$$

A likviditási ráta optimális értéke 150-200 % között van, ami mindkét évben teljesült annak ellenére, hogy 2014. évhez képest romlott a mutató értéke.

Kifejezi, hogy a forgóeszközök hány %-át fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeknek. Ha a mutató értéke nem éri el a 100 %-ot, akkor a vállalkozás forgóeszközei nem fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeket, fizetési problémák léphetnek fel a vállalkozásnál. A mutató optimális értéke

150-200 % körül van, de a túl magas mutató sem mondható kedvezőnek. A kimagaslóan (400-500 %) magas érték ugyanis azt fejezi ki, hogy a vállalkozás túl sok erőforrást köt le forgóeszközökben.

$$\text{Likviditási ráta \%} = \frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$$

A likviditási gyorsráta elvárt, biztonságos értéke 100 %. A mutató értéke mindkét évben jócskán az elvárt szint felett teljesült. A likviditási ráta a likviditás III. fokozatú mutatója. A likviditás II. fokozatú, likviditási gyorsráta mutató a forgóeszközök szűkebb körét veszi figyelembe. Kifejezi, hogy a legnehezebben mobilizálható készletek nélkül a maradék forgóeszközök hány %-át fedezik a rövid lejáratú kötelezettségeknek. Mivel a társaság vizsgált időszakában a készletek értéke nem volt jelentős, így nagymértékű eltérés nem várható a mutató értékében a likviditási rátához viszonyítva.

$$\text{Likviditási gyorsráta \%} = \frac{\text{forgóeszközök} - \text{készletek}}{\text{rövid lejáratú eszközök}}$$

A pénzhányad mutató és készpénz likviditási mutató a Kft.-nél megegyezik, mivel nincsenek a cégnek értékpapírai, így csak a készpénz likviditást számoljuk. A mutató értéke bőven az elvárt szint felett van.

A teljesen mobil pénzeszközök összegét viszonyítjuk a rövid lejáratú kötelezettségekhez. A mutató minimális értéke 20 %, mivel egyszerre a rövid lejáratú kötelezettségeknek csak kis hányadát kell kiegyenlíteni. Gyakorlatilag az azonnal esedékes kifizetések képességét fejezi ki.

$$\text{Készpénz likviditás \%} = \frac{\text{pénzeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelezettségek}}$$

A szállítók fedezettsége a vevőkövetelések egyensúlyát vizsgálja a szállítói kötelezettségekkel. Értéke akkor kedvező, ha 100 % körül mozog, ez a társaságnál 71,19 % illetve 62,27 %. A mutató értéke 2015.évben romlott.

$$\text{Szállítók fedezettsége \%} = \frac{\text{vevők}}{\text{szállítók}}$$

### Hosszú távú pénzügyi mutatók

Megnevezés	2014	2015
Általános likviditás %	171,12	165,13
Eladósodottság mértéke %	20,57	22,18
Eladósodottság foka %	16,35	17,33
Nettó eladósodottság foka %	13,38	15,40
Hosszú távú működésbiztonsági mutató %	111,41	110,63
Árbevételre vetített eladósodottság %	-4,61	-4,45
Hosszú távú likviditás %	-	-
Kamatfedezeti mutató	-	-
Cash flow fedezet	-	-
Adósságszolgálat-fedezet %	-	-
Adósságállomány aránya %	-	-
Adósságállomány fedezettsége %	-	-



Az általános likviditás mutató általánosan jellemzi a vállalkozás fizetőképességét, a mérleg egyensúlyára is következtethetünk belőle. A mutató minimálisan elvárt mértéke 100 % körül van, de ez függ a kötelezettségek összetételétől is. A mi esetünkben, ahol jellemzően rövid lejáratú kötelezettségek vannak a 100 %-ot lényegesen meghaladó értékek, a 150-200 % az optimális érték.

$$\text{Általános likviditás (\%)} = \frac{\text{forgóeszközök}}{\text{kötelezettségek}}$$

#### Eladósodottság mértéke

A mutató megmutatja a kötelezettségek és a saját források arányát, gyakorlatilag a külső források és a saját források arányát szemlélteti. A mutató megegyezik a tőkefeszültség mutatójával, értékelése is ugyanaz, tehát minél kisebb a mutató értéke annál kisebb a kockázat, stabilabb a vállalkozás helyzete.

$$\text{Eladósodottság mértéke (\%)} = \frac{\text{kötelezettségek}}{\text{saját tőke}}$$

#### Eladósodottság foka

A mutató gyakorlatilag az idegen források aránya, kifejezi, hogy az eszközállomány milyen mértékben van megterhelve kötelezettségvállalással. Kedvező, ha a mutató minél kisebb értéket képvisel, a 70 %-os szint már igen veszélyes mérték.

$$\text{Eladósodottság foka (\%)} = \frac{\text{kötelezettségek}}{\text{összes eszköz}}$$

#### Nettó eladósodottság foka

Az előző mutatóhoz képest a nettó kötelezettséget – a kintlévőségekkel csökkentett kötelezettség – viszonyítjuk a saját tőkéhez. A mutató akkor kedvező, ha minél alacsonyabb az értéke és csökkenő tendenciát mutat.

$$\text{Nettó eladósodottság foka (\%)} = \frac{\text{kötelezettségek} - \text{követelések}}{\text{saját tőke}}$$

Mivel a Kft.-nek nincs halasztott és hosszú lejáratú kötelezettsége, hitele illetve kölcsöne így az adósságállomány aránya és fedezettsége továbbá az adósságszolgálat-fedezet és hosszú távú dinamikus likviditás mutató nem értelmezhető. 2015. évben a társaság pénzügyi műveletek ráfordításai 0 Ft volt, így a kamatfedezeti mutató és a cash flow fedezeti mutató is értelmezhetetlen, mivel a nevező értéke 0.

Összességében a hosszú távú mutatók értéke az előző évekhez képest csekély változást mutat.

$$\text{Hosszú távú működésbiztonsági mutató} = \frac{\text{saját tőke} + \text{hátrasorolt köt.} + \text{hosszú lejáratú köt.}}{\text{befektetett eszközök}}$$

A mutató megmutatja, hogy a befektetett eszközök mekkora része fedezhető saját tőkéből.

$$\text{Árbevételre vetített eladósodottság} = \frac{\text{kötelezettség} - (\text{értékpapír} + \text{pénzeszköz})}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$$

Az árbevételre vetített eladósodottság kiszámításával meg tudhatjuk, hogy a kötelezettségeknek a likvid forgóeszközökkel csökkentett részére az árbevétel mekkora fedezetet nyújt. Kedvezőnek akkor értékelhető, ha értéke 100%-nál lényegesen kisebb.

### Forgási sebességek

Megnevezés	2014	2015
Eszközök fordulata TATO	1,23	1,27
Vevők forgási sebessége (nap)	14,37	10,25
Saját tőke fordulatszáma	1,55	1,61
Szállítók forgási sebessége (nap)	37,23	32,10

A forgási sebességek közül a TATO és a saját tőke fordulatszáma kedvezően alakultak. Az eszközök fordulatszáma megmutatja, hogy az eszközállomány hányszor térül meg az árbevételben 1 év alatt. A mutató értéke a minimális 1-nél nagyobb értéket mindkét évben elérte és a mutató javulást is jelez.

Eszközök fordulata = 
$$\frac{\text{értékesítés nettó árbevétele}}{\text{eszközök}}$$

Saját tőke fordulatszáma megmutatja, hogy a saját tőke hányszor térül meg egy év alatt.

Saját tőke forgási sebessége = 
$$\frac{\text{értékesítés nettó árbevétele}}{\text{saját tőke}}$$

Figyelmet érdemel, hogy mind a vevők, mind a szállítók átfutási ideje viszonylag magas, de 2015. évre mindkét mutató értéke javulást mutat.

A vevők forgási sebessége kifejezi, hogy a vállalkozás pénze mennyi ideig van lekötve, mielőtt újra befektethető lenne. A mutató kedvező, ha minél kisebb az értéke.

Vevők átlagos átfutási ideje = 
$$\frac{\text{átlagos vevő}}{1 \text{ napi árbevétel}}$$

A szállítók forgási sebessége kifejezi, hogy a vállalkozás hány nap alatt rendezi tartozását a szállítói felé. Ha túl nagy az értéke, akkor a cég más cégekkel finanszírozza működését.

Szállítók átfutási ideje = 
$$\frac{\text{átlagos szállító}}{1 \text{ napi anyagjellegű ráfordítás}}$$

### Értékesítési árbevételből számított mutatók

Megnevezés	2014.	2015.
Létszám arányos árbevétel	8.225,4	9.992,18
Költségarányos árbevétel	1,03	1,01
Eredmény arányos árbevétel	349,27	467,95

A költségarányos árbevételem kívül a másik két mutató értéke az előző évhez képes javult.

A létszamarányos árbevétel szerint 2015. évben 1 fő foglalkoztatottra 9.992,18 e Ft nettó árbevétel jutott. Létszamarányos árbevétel megmutatja, hogy egy foglalkoztatottjára mekkora árbevétel jut.

A Kft. egységnyi költségráfordítással 1,01 e Ft nettó árbevételt ért el. A költségarányos árbevétel azt mutatja meg, hogy a vállalkozás egységnyi költségráfordítással mekkora árbevételt ért el.

A Kft. egységnyi mérleg szerinti eredmény realizálásához 467,95 e Ft nettó árbevételt kellett elérnie.

Az eredményarányos árbevétel azt fejezi ki, hogy egységnyi adózott eredmény realizálásához mekkora árbevételt kell elérni.

### Hatékonysági mutatók

Megnevezés	2014.	2015.
1 főre jutó nettó termelési érték (e Ft)	3.842,76	4.972,53
Eszközhatékonyság	0,61	0,63
Tőkehatékonyság	0,76	0,80
Bérhatékonyság	1,10	1,06
Anyaghatékonyság	1,01	1,04
Komplex hatékonyság	0,70	0,68

Összességében megállapítható, hogy a nettó termelési értékből számított mutatók előző évhez viszonyítva csekély mértékben változtak.

#### Értékesítés nettó árbevétele

- Eladott áruk beszerzési értéke
- Közvetett szolgáltatások
- +/- Aktivált saját teljesítmények

#### Bruttó termelési érték

- Anyagköltség
- Igénybevett anyagi jellegű szolgáltatások

#### Anyagmentes termelési érték

- Értékcsökkenés

#### Nettó termelési érték

Az eszközhatékonysági mutatóknál a befektetett eszközre, illetve tárgyi eszközre vetített termelékenység mutatók nem igazán térnek el egymástól. Ennek magyarázata, amit már az eszközök megoszlási viszonyainál is láttunk, hogy a befektetett eszközökön belül a tárgyi eszközök dominálnak.

A tőkehatékonysági mutató azt fejezi ki, hogy egységnyi saját tőke mekkora új értéket hozott létre. A mutató értékének javulását a nettó termelési érték növekedése eredményezi.

A költséghatékonysági mutatók az egységnyi költségráfordítás új értéket létrehozó képességét fejezik ki, melyek a vállalkozásnál a vizsgált években jelentősen nem változtak.

Az eredményhatékonysági mutatók kifejezik, hogy egységnyi eredmény realizálásához mekkora termelési értéket kellett a társaságnak elérnie.

A komplex hatékonyság alapján a gazdasági hatékonyság nem kielégítő, egyik vizsgált évben sem érte el az elfogadható, 1 feletti értéket.

**C./ Jövedelmezőségi helyzet**

Megnevezés	2014.	2015.
Működési profithányad %	-0,098	0,69
Nettó profithányad ROS %	0,29	0,21
Eszközarányos eredmény ROA %	0,35	0,27
Tőkearányos eredmény ROE %	0,44	0,34

**Működési profithányad, illetve tevékenység átlagos haszonkulcs mutatója**

A vállalkozás működési tevékenységét olyan fázisban értékeli, amikor még nem veszik tekintetbe a finanszírozási döntések hatásait.

$$\text{Működési profithányad (\%)} = \frac{\text{üzemi tevékenység eredménye}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$$

A vállalkozásnál a nettó árbevétel kis hányada realizálódik csak üzemi eredményként, ez betudható annak, hogy a költségek túl magas szintje visszaveti a jövedelmezőséget.

**Nettó profithányad (ROS)**

$$\text{Nettó profithányad (\%)} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}}$$

A ROS a cégek közötti összehasonlítások egyik elterjedt mutatószáma. A mutató értéke erősen függ a vállalkozás tevékenységétől.

**Eszközarányos eredmény (ROA)**

A leggyakrabban használt eszközarányos jövedelmezőségi mutató a ROA mutató, mely a vállalat egészének eredményességét méri. Megmutatja, hogy a vállalkozás teljes eszközállománya átlagosan milyen hozamot biztosított. A mutató egyaránt fontos a tulajdonosok és a hitelezők számára, akárcsak a vezetés számára. A mutató elemzése egyértelmű feladat, minél magasabb az érték, annál nagyobb hozamot ért el a Kft. az eszközeinek működtetésével.

$$\text{Eszközarányos eredmény (\%)} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{összes eszköz}}$$

**Tőkearányos eredmény (ROE)**

A mutató tulajdonképpen azt fejezi ki, hogy egységnyi befektetett tőkével a tulajdonos mekkora eredményt ért el. A tőkearányos jövedelmezőségi mutatók közül kiemelt jelentőségű a ROE mutató. Ez a mutató többek között rámutat a vállalkozás osztalékfizetési képességére vagy a tulajdonosi döntéshez kapcsolódóan a tőkegyarapodásról nyújt információt.

$$\text{Saját tőke jövedelmezősége (\%)} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{saját tőke}}$$

A 2015. évi adózás előtti eredmény 1.177 e Ft üzemi eredményből, 74 e Ft pénzügyi műveletek eredményéből és -537 e Ft rendkívüli eredményből állt.

## II. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 1./ Általános kiegészítések

Értékelési szabályzatunkban leírtak alapján értékvesztést számolunk el azokra a követelésekre, melyeket a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendeztek - a követelés könyv szerinti értéke és a várhatóan megtérülő összeg közötti érték különbözetére - ha ez az összeg tartósan mutatkozik és jelentős összegű. Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés várhatóan megtérülő összege jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. A visszaírással a követelés értéke nem haladhatja meg a nyilvántartásba vételi értékét.

Értékvesztést 2015-évből 267 e Ft értékben képeztünk és 17 e Ft értékben írtunk vissza. 2015. évből 613 e Ft összegű céltartalékot képeztünk.

Az eszközök értékcsökkenés elszámolásának szabályai 2014-hez képest nem változtak. Az immateriális javaknak és tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják. A maradványérték a rendeltetés szerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában - a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében - az eszköz meghatározott, a hasznos élettartam végén, várhatóan realizálható értéke. Nulla lehet a maradványérték, ha az eszköz értéke valószínűsíthetően nem jelentős. A Kft-nél a számítástechnikai és irodai ügyvitel technikai eszközök tekintetében a maradványérték minden esetben nulla.

### 2./ Eszközök alakulása

Immateriális javak, tárgyi eszközök alakulása.

#### Bruttó érték alakulása:

e Ft

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Szellemi termékek	4.800			4.800
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyon értékű jogok	120.528	4.634		125.162
Műszaki berendezések	3.141	140	59	3.222
Egyéb berendezések, járművek	29.505	2.118	1.899	29.724
<b>Összesen</b>	<b>157.974</b>	<b>6.892</b>	<b>1.958</b>	<b>162.908</b>

#### Halmazott terv szerinti értékcsökkenés alakulása

e Ft

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Szellemi termékek	4.565	106		4.671
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyon értékű jogok	34.337	3.671		38.008
Műszaki berendezések	3.133	73	59	3.147
Egyéb berendezések, járművek	21.891	2.699	1.899	22.691
<b>Összesen</b>	<b>63.926</b>	<b>6.549</b>	<b>1.958</b>	<b>68.517</b>

Halmazott terven felüli értékcsökkenés alakulása

e Ft

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Szellemi termékek	-	-	-	-
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyon értékű jogok	1.964	-	-	1.964
Műszaki berendezések	-	-	-	-
Egyéb berendezések, járművek	530	-	-	530
<b>Összesen</b>	<b>2.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.494</b>

2015. évi értékcsökkenési leírás alakulása

e Ft

	Terv szerinti	Terven felüli	100 e Ft alatti	Összesen
Szellemi termékek	106			106
Ingtatlanok, ing.-hoz kapcsolódó vagyon értékű jogok	3.671			3.671
Műszaki berendezések	73			73
Egyéb berendezések, járművek	2.226		473	2.699
<b>Összesen</b>	<b>6.076</b>		<b>473</b>	<b>6.549</b>

Az elszámolt értékvesztés és a visszaírt értékvesztés bemutatása mérlegtételek szerinti bontásbanElszámolt értékvesztés alakulása

e Ft

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Kft. telj. kapcsolatos vevő értékvesztés	7.934	267	1.385	6.816
Egyéb követelések értékvesztése	769	-	-	769
<b>Összesen</b>	<b>8.703</b>	<b>267</b>	<b>1.385</b>	<b>7.585</b>

A vevőállományban lévő értékvesztés a Kft. tevékenységével kapcsolatos várhatóan meg nem térülő követelés, az egyéb követelés értékvesztése pedig az 1999. évi pénzügyi hiányt okozóval szemben követelt összeg.

Aktív időbeli elhatárolások részletezése

## 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

A bevételek aktív időbeli elhatárolásának 518.-Ft-os értéke a 2016-ban számlázott, de még 2015. évi bevételt jelentő bérleti díjat és egyéb továbbszámlázott díjakat tartalmazza.

**Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése**

Kárenyhítés bevétele	100 e Ft
Továbbszámlázott díjak árbevétele	377 e Ft
Késedelmi kamat	27 e Ft
Bankkamat	14 e Ft

**2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése**

A költségek, ráfordítások időbeli elhatárolásának 452 e Ft-os értéke a 2015-ben könyvelt, de már 2016. évet terhelő költségeket tartalmazza.

**Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése**

Előfizetési, fiókbérleti díjak	117 e Ft
Járművek biztosítás 2016. évi összege	6 e Ft
Vezetők felelősségbiztosítása 2016. évi összege	48 e Ft
Közös képviselők felelősségbiztosítása 2016. évi összege	242 e Ft
Távfelügyeleti díj	9 e Ft
Telefonszámla adóösszege	30 e Ft

**3./ Források alakulása****Saját tőke**

A társaság saját tőkéje 2014. évhez képest 362 e Ft-tal csökkent.

2015.XII.31. Saját tőke összege:	105.668 e Ft
2014.XII.31. Saját tőke összege:	106.030 e Ft

---

Saját tőke változása:	-362 e Ft
-----------------------	-----------

Ez az összeg az 2015. év mérleg szerinti eredménye (363 e Ft) csökkentve a pótbefizetés visszatörlesztésére 2015. évben (725 e Ft) átutalt összeggel.

2015-ben a Kft saját tőkéje 105.668 e Ft, ami 96.000 e Ft jegyzett tőkéből, -19.415 e Ft eredménytartalékból, 28.720 e Ft lekötött tartalékból, valamint 363 e Ft mérleg szerinti eredményből áll.

**Céltartalékok**

2015. évben a társaság 613 e Ft értékben képzett céltartalékot.

**Passzív időbeli elhatárolások alakulása**

2015. évben a mérlegben kimutatott passzív időbeli elhatárolások összege 1.579 e Ft, ami a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolását 1.549 e Ft értékben a befolyt, elszámolt bevételek elhatárolását pedig 30 e Ft értékben tartalmazza.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása főbb elemei:

2015.évet terhelő közműdíjak	1.244 e Ft
Társasházi könyvelői program bérleti díja 2015.évi	64 e Ft
Bérlettérítés 2015. évi	21 e Ft
Könyvvizsgálati díj	220 e Ft

Az elszámolt tételek olyan költségek 2015. évre terhelését jelentik, ahol a számla 2016-ban érkezett, de a költségek a 2015. gazdasági évet terhelik.

#### **Befolyt, elszámolt bevételek elhatárolása**

Bérleti díj 2016.01.havi	30 e Ft
--------------------------	---------

### **III. Az eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

#### **Rendkívüli bevételek alakulása**

Társaságunknak 2015. évben rendkívüli árbevétele nem volt.

2015. évben a Kft. 169.867 e Ft nettó árbevételt ért el.

#### **A Kft. nettó árbevételének főbb elemei:**

• piac árbevétele	93.766 e Ft
• piac árbevétele Kft. tulajdonnal kapcsolatosan	10.666 e Ft
• saját ingatlan bérbeadás	7.786 e Ft
• társasházak kezelése	44.262 e Ft
• piacüzemeltetés általánydíja	10.800 e Ft
• költség-továbbszámlázás	2.587 e Ft
	<b>164.867 e Ft</b>

#### **A Kft. exportértékesítés árbevételének főbb elemei:**

A társaságnak szolgáltatásexportból és termékexportból 2015. évben árbevétele nem volt.

Az eredmény kimutatásban szereplő 81.602 e Ft összegű anyagjellegű ráfordítások 12.430 e Ft anyagköltségből, 66.225 e Ft igénybevett szolgáltatásból, 2.817 e Ft egyéb szolgáltatásból és 130 e Ft eladott áruk beszerzési értékéből áll. Az igénybevett szolgáltatások értéke többek között tartalmazza a karbantartási költségeket, a posta, telefonköltségeket, hirdetési díjakat és az ügyvédi-, könyvvizsgálói-, portaszolgálati- és a számítógépes felügyeleti, takarítási díjakat. 2015. évet terhelő könyvvizsgálati díj értéke 220 e Ft, más adótanácsadói szolgáltatást a cég nem vett igénybe.

A cégnek 2015-ben kutatás, kísérleti fejlesztési költségei nem voltak.

A cégnek 2015-ben az aktivált saját teljesítmény értéke 0 Ft volt.

A társaság 2015. évben 537 e Ft értékben számolt el rendkívüli ráfordítást, ami az elengedett követelések értéke volt.



**Társasági adót módosító tételek részletezése**Csökkentő tételek

- Csökkentő tételek
- az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg 7. §.(1) a  
581 e Ft
  - az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték meghatározott része, feltéve, hogy az adózó az értékcsökkenést költségként, ráfordításként számolta el 7.§.(1).d  
8.907 e Ft
  - behajthatatlanná vált követelés leírásakor a korábbi adóévekben adóalap növelő tételként elszámolt értékvesztés összege, valamint a követelés átruházásakor, kiegyenlítésekor, beszámításakor elszámolható összeg, az adóévben visszaírt értékvesztés 7.§.(1).n  
17 e Ft  
**9.505 e Ft**

Növelő tételek

- a számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, továbbá az immateriális jószág, tárgyi eszköz állományból való kivezetéskor a könyv szerinti érték, ha az eszköz értékcsökkenését az adózó az adózás előtti eredmény terhére számolta el 8.§.(1)b  
8.507 e Ft
- nem a vállalkozási, bevételsterző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások összege 8.§.(1)d  
75 e Ft
- a behathatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés 8.§(1)h  
537 e Ft
- adóévben követelésre elszámolt értékvesztés 8.§.(1)gy  
267 e Ft  
**9.386 e Ft**

Jövedelem-(nyereség-) minimum

## 2015.évi jövedelem- (nyereség-) minimum

Összes bevétel	175.561 e Ft
Jövedelem minimum alap	175.561 e Ft

Mértéke: 2%

Összege: 3.511 e Ft

<b>A társaság adózás előtti eredménye:</b>	<b>714 e Ft</b>
<b>A társaság adóalapja:</b>	<b>595 e Ft</b>
<b>A társaság minimum jövedelme:</b>	<b>3.511 e Ft</b>

Rendkívüli bevételek és ráfordítások részletezése

2015-ben a társaság rendkívüli bevételt 0 e Ft értékben, ráfordítást 537 e Ft értékben számolt el, mint elengedett követelés.

**IV. Piacüzemeltetéssel kapcsolatos kiegészítések**

<b>Jogcím</b>	<b>2015. év tény eFt</b>
Anyagjellegű kiadások	9.791
Igénybevett szolgáltatások	48.452
Egyéb szolgáltatások költségei	250
Béreköltség	15.202
Személyi jellegű költségek	1.399
Bérfjárulékok	4.452
Értékesítési leírás	2.750
Közvetített szolgáltatások értéke	0
Egyéb ráfordítások	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
Rendkívüli ráfordítások	455
<b>Költségek, ráfordítások összesen</b>	<b>82.751</b>
Értékesítés nettó árbevétele	104.566
Egyéb bevételek	4.536
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Rendkívüli bevételek	0
<b>Összes bevétel</b>	<b>109.102</b>
<b>Közvetlen eredmény FNOK nélkül</b>	<b>26.351</b>
<b>FNOK szétosztása üzemi eredmény alapján</b>	<b>26.007</b>
<b>Tevékenység eredménye</b>	<b>344</b>

Az anyagjellegű kiadások jellemzően a piac közüzemi díjait tartalmazza, melyek villamos energia díja, gázfelhasználás díja és vízdíj. Az igénybevett szolgáltatások közül jelentős összeget a takarítás, rovarirtás (14.992 eFt), a biztonsági szolgálat díja (14.167 eFt), a szemétdíj (6.533 eFt) és a szennyvízszolgáltatás díja (4.249 eFt) teszi ki. Az egyéb szolgáltatások közjegyzői díjat, egyéb hatósági díjakat tartalmaznak. A béreköltség, személyi jellegű kifizetések és bérfjárulékok kizárólag a piacüzemeltetésen dolgozó munkatársak munkabéret, egyéb juttatásait és annak járulékait tartalmazzák.

Az értékesítés nettó árbevétele a piacüzemeltetéssel kapcsolatos helyhasználati díjak, bérleti díjak, tárolási díjak, vásárok árbevételét és az Önkormányzat által fizetett átalánydíjat tartalmazza. Egyéb bevételek között a továbbszámolt közüzemi díjak vannak elszámolva.

A fel nem osztott költségek azok a közvetett költségek, melyek a központi költséghelyre vannak elsődlegesen elszámolva, majd a tevékenységek tiszta, közvetlen eredménye alapján szétosztásra kerülnek. Ezek a költségek, ráfordítások jellemzően a jogi képviselő díja, könyvvizsgálati díj, üzem-egészségügyi költségek, bankköltségek, a központi irányítás munkavállalóinak bér és járulékköltségei, a felügyelő bizottság tiszteletdíja és járuléka és a fizetendő egyéb adók, hozzájárulások, mint innovációs hozzájárulás, iparüzési adó és építményadó arányos része.

### **Műszaki, technikai összefoglaló, helyzetismertetés**

A Pesterzsébeti piacok egyre rosszabb műszaki állapotba kerülnek. Az Integrit-XX Kft, mint üzemeltető képes ellátni a szokásos karbantartási, felújítási feladatokat, de forrásai nem nyújtanak fedezetet komolyabb munkák elvégzéséhez.

A **Tátra téri Csarnok** épülete elmúlt 90 éves. Építéskor téglalapra helyezték, melynek szigetelése mára teljesen megszűnt. Komolyabb eső idején, gyakran fél méter mély víz is áll az épület pincéjében. Megvizsgáltuk ennek okát és kiderült, hogy a talajban felhalmozódó csapadékvíz egyszerűen átfolyik az alap téglái között. Egyrészt ez megakadályozza a pince bármilyen komoly hasznosítását, másrészt hosszútávon az épület állapotát, stabilitását is veszélyezteti. Éppen ezért az épületének körbeszigetelése – és mivel ennek kapcsán az egyébként is rossz állapotban lévő burkolat megsemmisül, annak pótlására- lassan elodázhatatlanná válik.

Az ÁNTSZ hosszú évek óta figyelmeztet minket a csarnok belső burkolatának nem megfelelő mivoltára. **Az Integrit-XX vállalja az idei évben, saját forrásból az épület teljes világítás korszerűsítését (tervezetten 2,5 Millió forint értékben).** Ha sikerül rá forrást biztosítani, akkor a belső burkolat cseréjével komoly előrelépést érhetnénk el.

Komoly dilemma a **csarnok emeletének** hasznosítása. Egybehangzó vélemények szerint ez elképzelhetetlen mozgólépcső megépítése nélkül. Sajnos ennek nagyon komoly anyagi vonzata van, melyet véleményem szerint megelőz számos fontos feladat.

A **Tátra téri piac új épületének** társasházzá alakítása folyamatban van. A Vagyongazdálkodási Osztály irányításával és üzlettulajdonosok jogi képviselőinek közreműködésével lefolytatott előkészítés rendkívül időigényes folyamat volt. Ennek végén majdnem teljes egyetértés született a résztvevők között. A beadott anyaghoz a Földhivatal kért némi hiánypótlást, így a folyamat még elhúzódhat.

Megalakulását követően ez egy rendkívül szokatlan „társasház” lesz. **A társasházzá alapítás a Tátra téri piacon a tulajdoni viszonyok rendezését célozza, de emellett a piac rendeltetészerű működését – az alapító okiratban is deklaráltan – változatlanul, a már meglévő viszonyok, a célszerűség és a költséghatékonyság figyelembevételével biztosítani szükséges.**

Egyértelmű tény, hogy az egységes piacüzemeltetéshez hozzátartozik az is, hogy a következő szolgáltatásokat egységesen az üzemeltető nyújtja és nem a piac egy részén elhelyezkedő társasház:

- Közös helyiségek (folyosók, közlekedők, öltözők és egyéb szociális helyiségek) világítása, fűtése, szükség szerint meleg vízzel való ellátása.
- Szemétszállítás
- Takarítás
- Veszélyes hulladék kezelése
- Őrzés
- Kártevő mentesítés
- Tűz,- és munkavédelem

A társasházzá alakuló épület karbantartására, felújítására folyamatosan költött az üzemeltető a beszedett helyhasználati díjak terhére. Értelemszerűen többet, mint az Átriumra és a Régi

Csarnokra. Az e célra szolgáló forrás megteremtése a jövőben a társasház feladata lesz. A társasház felújítási alapja, közgyűlési határozat alapján kerül meghatározásra, így a helyhasználati díj ennek okán való esetleges csökkentése nem jelenti a felújítási alap automatikusan megjelenését.

Mivel az egyes üzletek rendelkeznek egyéni elektromos mérővel, szükség szerint gázórával és víz almérővel, a társasháznak szinte kizárólag épület biztosításra és felújítási alapra kell közös költséget megállapítania.

Az alakuló társasházban Pesterzsébet Önkormányzata és az Integrit-XX Kft. együtt sem lesz többségben. Éppen ennek rendezése miatt fontos eszköz az **elővásárlási jog** gyakorlása a lehető legtöbb esetben a Tatra téri piacon.

Komoly megfontolást követően az **Integrit-XX Kft. díjmentesen vállalta el az alakuló társasház kezelését.**

A pesterzsébeti lakosság védelme érdekében 2016. február 1-től automata **defibrillátor** üzemel a Tatra téri piacon.

Hosszú ideje téma a Vörösmarty tér rekonstrukciója és ennek kapcsán a **Vörösmarty Piac** átépítése. A jelenlegi piac gyakorlatilag csak vásártérként funkcionál, mivel a régi, leromlott épület szinte használhatatlan. A piactér burkolata rendkívül töredezett, hiányos (gyakoriak emiatt a kisebb balesetek). A parkolás és a közlekedés nem kellően megoldott a piac környékén.

A fentiek miatt a piac kihasználtsága jelenleg alacsony. Mégis látható piacnapokon, hogy ez egy fontos regionális központja Pesterzsébetnek. A bolhapiac iránti érdeklődés jelentős. Gyakran elérjük a maximális létszámot. Ez a piac megérett a felújításra és meg is érdemli azt.

### **A piacok kihasználtsága a változás iránya**

Sajnos mindkét piac kihasználtsága csökkent az elmúlt években. Ennek számos oka van, de azt biztosan megállapíthatjuk, hogy a nagy áruházláncok megjelenése óta folyamatosan csökkent a látogatók száma.

Sokan kényelmesnek találják, hogy mindent egy helyen vásárolnak, kellemes fűtött, száraz körülmények közt, majd a megvásárolt árut eltolják a nem messze parkoló autójukhoz és indulhatnak is.

Ezzel szemben az erzsébeti piacok nagyrészt fedetlenek és a parkolási helyzet is megoldatlan a fontos piacnapokon. Ehhez járul hozzá a **pesterzsébeti piaci paradoxon**:

*A piaci kereskedő azt mondja: Délután kevés a vevő, ezért nincs értelme sokáig nyitva tartanom, hamar bezárok.*

*A vevő azt mondja: Nem megyek a piacra, mert mire odaérnék a munkából, addigra minden zárva van.*

Komoly vásárlóerőt azok jelentenek, akik dolgoznak, hiszen nekik van jövedelmük, amiből vásárolhatnak. A fentiek miatt, nagyrészt maradnak a nyugdíjasok, a kismamák és a nagyon elszántak. Azok, akik hajlandóak szombat délelőtt kijönni akár esőben is, hajlandóak 2-3 kört megtenni a tömb körül, mert nincs szabad parkoló és tényleg nagyon szeretnék a piacon vásárolni östermelőktől, hentesektől vagy a kedvenc zöldségesüktől.

Ha ők is azt hallják, hogy az őstermelő esetleg nem is igazi őstermelő, akkor a számuk tovább csökken.

Ezt a folyamatot szeretnénk megállítani és megfordítani. Ehhez sok minden szükséges:

- Marketing tevékenység
  - Az eddigi nulla helyett idén több mint 2,5 Millió forintot fordítunk erre.
  - Célunk minél több igazi őstermelő vonzása a piacokra
  - Célunk minél több új, erős vásárló vonzása a piacokra
- Lehetőségeinkhez mérten szeretnénk megújítani a piacokat.
  - Vörösmarty téri piac átépítése
  - Tatra téri csarnok részleges felújítása
  - Az Átrium közlekedőinek egységes lefedése
- A piaci forgalmi rend átalakítása
  - Új parkolóhelyek kialakítása
  - Új parkolási rend kialakítása
  - Jól átgondolt egyirányúsítások végrehajtása

### Összefoglalva

Az erzsébeti piacok nagyszerű helyek. Az őstermelők nagy része a manapság oly divatos 40 kilométeres távolságon belül termeli zöldségeit és gyümölcseit, semennyi vagy a lehető legkevesebb vegyszer használatával. A hentesek, húsosok, tejesek friss, gyakran háztáji gazdálkodásból származó, kézműves termékeket kínálnak. A Zöldségesek széles választékot kínálnak az év egészében. Az összes többi üzlet is mindent megtesz a vásárlók jó kiszolgálása érdekében.

Terveink szerint 2016 tavaszától kezdődően folyamatosan korszerűsítjük a piacokat, növeljük a Pesterzsébet Önkormányzatával közös tulajdoni arányunkat, hatékony marketing tevékenységgel fokozzuk a vásárlói létszámot és ezáltal a piac jövedelmezőségét.

## **V. Tájékoztató kiegészítések**

### **A Felügyelő Bizottság üzleti év utáni járandóságai**

Az Integrit-XX. Kft-t az alapító okirat szerint 3 tagú felügyelő bizottság ellenőrizte.

A 2015. évi üzleti év után a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 2.160 e Ft tiszteletdíjban részesültek.

### **A gazdasági társaság vezető tisztségviselőjének üzleti év utáni járandóságai**

2015.évi üzleti év után a vezető tisztségviselő részére munkabért 3.068 e Ft számoltunk el.

Létszám, bér és személyi jellegű egyéb kifizetések

Megnevezés	Átlag létszám	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetés	Bér+személyi jell. egyéb együtt
Munkabér	17	55.418	-	55.418
Megbízások	-	65	-	65
Egyéb kifiz.	-	-	5.201	5.201
Tiszteletdíj	3	2.160	-	2.160
<b>Összesen</b>	<b>20</b>	<b>57.643</b>	<b>5.201</b>	<b>62.844</b>

Személyi jellegű egyéb kifizetés

e Ft

	Összesen
Betegszabadság	368
Egyes meghatározott juttatás	3.924
Személygépkocsi haszn. kif. díj	53
Munkaruha költségtérítés	41
Céggautó adó	75
Béren kívüli, egyes meghat. utáni SZJA	740
<b>Összesen</b>	<b>5.201</b>

A Kft 2015. évi feladatait átlagban 16 fő teljes munkaidős és 1 fő részmunkaidős munkavállaló igénybevételével oldotta meg, megbízások díja 2015. évben 65 e Ft volt.  
Az egyéb bérnek számító 2015. évi tiszteletdíjak értéke 2.160 e Ft.

A munkavállalók részére kifizetett munkabérelőleg 2015.12.31-i értéke 90 e Ft volt.

Az INTEGRIT-XX. Kft székhelye : Budapest, 1205. Jókai Mór u. 89.  
honlapjának címe: www.integritxx.hu  
A Kft. képviselőjére jogosult személy neve: Potoczky Attila Péter  
lakcíme: 1201 Budapest, Szemere u. 24.

A társaságnál a Gt. 41.§-a alapján választott könyvvizsgáló működik, a könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása az alapító joga és hatásköre.

A társaság könyvvizsgálója: Pro-Fit Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
Tóth Imre  
címe: 2085. Pilisvörösvár Vörösmarty u. 2  
MKVK bejegyzés Kft.: 004068  
MKVK bejegyzés Tóth Imre: 1380

A számviteli törvény szerint a társaság a könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításával, vezetésével, az éves beszámoló elkészítésével olyan természetes személyt köteles megbízni, aki okleveles könyvvizsgálói képesítéssel, illetve mérlegképes könyvelői képesítéssel rendelkezik, és aki szerepel a törvény szerinti nyilvántartások valamelyikében.

A nyilvántartásban szereplő nyilvános adatok:

Név:	Pálné Horváth Mónika
Cím:	2360 Gyál, Viola u. 19.
Nyilvántartási szám:	114916

Budapest, 2016. március 9.

  
Cg.: 01-09-061468  
Azs.: HU-10240290-2-43  
Bp. XX Jókai Mór u. 89.  
Közvetítő és Szervező-Fejlesztő Kft.  
otoczy Attila  
Igazgató