

## Kiegészítő Melléklet

**2017. év**

**Készült az L. B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft. Egyszerűsített éves beszámolójának a részeként**

**Cég teljes neve: L. B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.**

**Rövidített név: L. B. Vetus Architect Kft.**

**Cég székhelye: 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.**

**Adószám: 13810287-2-43**

**Cégjegyzékszám: 01-09-874420 (Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, 2006.)**

**Bankszámlaszám: 11795009-29908055 (számlavezető pénzüintézet: OTP Bank Rt., Budapest XII. kerület, Jagelló út)**

**Ügyvezető: (id.) Bibók László (anyja neve: Varga Eszter)**

**Könyvvizsgáló: nincs, a cég nem kötelezett könyvvizsgálatra**

**Könyvelő: ifj. Bibók László (anyja neve: Pap Mária)**

### **A. A cég rövid bemutatása:**

Az L. B. Vetus Architect Kft.-t 2006. évben alapították a tulajdonosok, 3 000 000 Ft jegyzett tőkével. A cég fő profilja a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele (6810).

Az L. B. Vetus Architect Kft. a Budapest XI. kerület, Mezőkövesd út 22. szám alatti terület (43587/11 hrsz. és 43587/17 hrsz.) hasznosítási lehetőségeinek kiaknázására létrehozott projektcéggel. A hivatkozott területet a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-vel, mint a terület másik résztulajdonosával közösen kívánják hasznosítani. A válság évei alatt gyakorlatilag „hibernálásra” került a megvalósítandó projekt, az ingatlanpiac 2015. évi élénkülésével azonban újra megcsillant a terület hasznosításának, fejlesztésének lehetősége. Sőt a 2015. évről készített beszámoló összeállítását megelőző hónapokban bekövetkezett események, úgymint az „Lágymányosi-öböl” v. más nevén Kopaszi gát térségének kormányközeli érdekeltségű csoport általi megvásárlása, valamint a CSOK bevezetése felértékelheti a térség fejlesztési potenciálját. További kedvező hírek tekinthető a területtel kapcsolatban a fővárosi

ingatlanok esetében rövid időintervallumon belül megvalósítható átsorolás lehetősége, így a fejlesztés terület „IZ” övezetből „I” övezetbe történő átsorolásának lehetősége.

Valamint kedvező hírnek tekintetűek a terület szempontjából még az alábbiak is:

- nem vetették el, sőt újra napirendre került új Duna hidak megépítésének lehetősége (pl.: Savoya-park magasságában),
- az esetlegesen Budapesten megvalósuló olimpiai játékok is jelentősen emelnék az ingatlan presztízsét.

## **B. Az L. B. Vetus Architect Kft. számviteli politikájának ismertetése:**

### **Számviteli Politika fogalma:**

A számviteli törvény előírásainak gyakorlati végrehajtásához szükséges módszerek és eljárások összessége, amely az L. B. Vetus Architect Kft. adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli rendszer kialakítását alapozza meg.

### **Célja:**

Az –egyszerűsített- éves beszámolóban biztosítani az L. B. Vetus Architect Kft. vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről – a számviteli alapelvekre, az alapelveken alapuló értékelési előírásokra és a vezetés által kialakított számviteli politikára alapozva – a valóságos és megbízható összképet.

### **Módosítása:**

Akkor szükséges, ha a jogszabályi előírások megváltoznak, illetve ha a Kft. információs igényeinek változása szükségessé teszi.

### **Nyilvánossága:**

A kiegészítő Mellékletben bemutatjuk a Számviteli politikánk alábbi főbb vonásait:

- Anyagokat, árukészleteket a mindenkori beszerzési áron értékeljük,
- Tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenését egységesen lineáris mód szerint számoljuk el
- A tárgyi eszközök maradványértékét általános esetben várható piaci értéken tartjuk nyilván
- A lineáris kulcsok mértékének megállapítása a számviteli törvény rendelkezései szerint történik

- Az 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor teljes egészében elszámoljuk értékcsökkenésként.

## **Számviteli politika tartalma**

### **1. A beszámolási forma meghatározása**

A számviteli törvény 9.§ (2) bekezdése alapján Egyszerűsített éves beszámolót készítünk.

### **2. A mérleg formája**

Az egyszerűsített beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el.

### **3. Az eredménykimutatás formája**

Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készítjük el.

### **4. A beszámoló készítés időpontjának meghatározása**

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja – változás! - a tárgyévet követő hónap utolsó napja.

### **5. Termelőeszközök, értékpapírok besorolása**

A számviteli törvény 23. § (4) bekezdése szerint a termelőeszközöket a befektetett eszközök, illetve a forgóeszközök közé rendeltetésük, használatuk alapján soroljuk be.

A forgóeszközök között mutatjuk ki mindazokat az eszközöket, amelyek nem tartósan szolgálják a Kft. tevékenységét, vagyis egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználódnak, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor a besorolást meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg és ennek alapján vesszük állományba a befektetett pénzügyi eszközök vagy a forgóeszközök között. Módosításra (átcsoportosításra) is csak az ügyvezetés döntése alapján kerül sor a tárgyévet érintően legkésőbb mérlegkészítéskor.

## **6. Az értékcsökkenési leírás módszere**

A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással 3-7 év alatt számoljuk el.

A tárgyi eszközök értékcsökkenését a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt lineáris kulcsok alkalmazásával (14,5%, 20%, 33%, 50%) évente számoljuk el.

Az immateriális javak közül a 100.000 Ft egyedi érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét, valamint a 100.000 Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatba vételkor számoljuk el értékcsökkenési leírásként. Továbbiakban analitikus nyilvántartást vezetünk róluk.

## **7. A készletek értékelésének módja**

Készleteinkről év közben folyamatos mennyiségi nyilvántartást vezetünk. A leltár értékelése mindenkor – egyedileg ténylegesen hozzárendelhető – beszerzési értéken történik. A részletes szabályozást az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

## **8. Az értékvesztések és visszaírások elszámolása**

Az értékvesztések, a terven felüli értékcsökkenések elszámolását, számítási módját és információs bázisát az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

A Kft. nem él az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés elszámolásának lehetőségével.

## **9. Céltartalék képzési az adózás előtti eredmény terhére**

A Kft. céltartalékot csak a számviteli törvény 41.§-ban előírt kötelezettségekre képez.

## **10. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák**

- a) Jelentős összegű hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke meghaladja a mérleg főösszegének 2 százalékát.
- b) Nem jelentős összegű hibának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt, adott üzleti évre vonatkozó hibák és hibahatások (előjeltől független) összege nem haladja meg a mérleg főösszeg 2 százalékát.
- c) Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt jelentős összegű hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó

értéke a hiba feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét több, mint 20 százalékkal növeli vagy csökkenti.

d) Kis összegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés összege.

e) Az értékvesztés elszámolása szempontjából jelentősnek és tartósnak tekintjük

- a befektetett- és forgóeszközök között nyilvántartott tulajdoni részt jelentő befektetések könyv szerinti és piaci értéke közötti veszteségjellegű különbözetet,
- a vevők és adósok minősítése és a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapított követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülési összege közötti veszteségjellegű különbözetet,
- vásárolt készleteknél a könyv szerinti érték és a mérlegkészítéskor fennálló piaci érték különbözetét, ha a könyv szerinti érték a magasabb.

A fenti esetek mindegyikére egységesen jelentős összegűnek tekintjük az értékvesztést, ha az a könyv szerinti értéknek több, mint 10 százaléka.

- a terven felüli értékcsökkenés meghatározásánál a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözetét akkor tekintjük jelentősnek, ha annak összege magasabb, mint az 1 évi terv szerinti értékcsökkenés összege
- tartósnak tekintünk minden olyan változást, ami 1 éven túli változást mutat.

f) Fajlagosan kis értékűnek tekinthetjük azokat a készleteket, amelyeknek a könyv szerinti értéke – vállalkozó által kialakított készletcsoportokon belül (főkönyvi számlánként) – nem haladja meg az adott készletcsoportoz tartozó készletek könyv szerinti értékének 5%-át.

g) A rendkívüli bevételek és rendkívüli kiadások tételei közül azokat tekintjük az eredményre gyakorolt hatásuk szempontjából jelentősnek, amelyek a szokásos vállalkozási eredmény 5 százalékát meghaladják.

## **11. A Számlarend összeállítása**

Számlarendünk két részből áll:

- Számlatükör,
- Számlaosztályonkénti szöveges magyarázat.

A számlarend a Számviteli politika részeként külön szabályzatban áll rendelkezésre.

## **12. Eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata**

Számviteli politika részeként külön szabályzatban áll rendelkezésre.

### 13. Az elszámolások bizonylati rendje

Számviteli politika részeként külön szabályzatban áll rendelkezésre.

### 14. Kiegészítő melléklet tartalmának meghatározása

A Kiegészítő Melléklet az alábbi fő témákat tartalmazza:

Általános kiegészítések:

- Vállalkozás bemutatása
- Számviteli politika főbb vonásai

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása (mutatók)

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Tájékoztató kiegészítések.

### 15. Éves beszámoló közzététele

A közzétételi kötelezettségnek úgy teszünk eleget, hogy az Egyszerűsített éves beszámoló a Cégeknapon keresztül feltöltjük, valamint a cég székhelyén biztosítjuk az egyszerűsített éves beszámolóhoz történő hozzáférést (továbbá a [www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu](http://www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu) weboldalra is feltöltésre kerül -onnan le is tölthető- a cég egyszerűsített éves beszámolója.

### 16. Könyvviteli zárlat

Évente készítünk könyvviteli zárlatot. Negyedévente készítünk főkönyvi kivonatot is, amelynek elkészítési határideje a negyedévet követő hónap 15-e.

A könyvviteli zárlat tartalmát a Számlarend keretében szabályozzuk.

#### A vállalkozás valós pénzügyi és jövedelmi helyzetének értékelése:

Az L. B. Vetus Architect Kft. pénzügyi helyzete rendezett. A beszámoló készítés fordulónapján (2017.12.31.) a cég tárgyi eszközei között szerepel egy Budapest XI. kerületi, telek ingatlan, illetve ingatlanrész (Budapest XI., Mezőkövesd út 22, 43587/17 helyrajzi szám egésze, illetve 43587/11. hrsz. alatti ingatlan 2137/13262 része), egyszerűsített éves beszámoló szerinti összesített értéke: 889.863 e Ft).

A forgóeszközök között 69 e Ft összegű követelés szerepel (ennek összetétele: 36 e Ft társasági adónemen lévő túlfizetés, 33 e Ft ÁFA adónem időszakról átvihető követelés), a házipénztárban 2009. szeptember 24-e óta nem tartunk készpénzt, bár a cég bankszámláját

korábban megszüntettük, de 2017. évben (2017.03.13) újra nyitottunk bankszámlát. 2017. évben a pénztárban forgalmazás nem történt, átlagos napi készpénzkészlet összege: 0 Ft. (Ennek ellenére természetesen az L. B. Vetus Architect Kft. rendszeresen aktualizált Pénzkezelési Szabályzattal rendelkezik, a házipénztár engedélyezett záróállományának megállapításánál a mindenkor hatályban lévő jogszabályoknak is megfelelünk.)

Az L. B. Vetus Architect Kft. mérlegének forrásoldala az alábbi tételekből áll össze: 3.000 e Ft összegű jegyzett tőke (cégbíróságnál nyilvántartott adatokkal egyezően), 1.618 e Ft összegű tőketartalék, -100.240 e Ft összegű eredménytartalék, 654.701 e Ft összegű értékelési tartalék, és -4e Ft összegű adózott eredmény.

2017. december 31-i állapot szerint tagi kölcsönök egyenlege: 330.927 e Ft (ebből hosszú lejáratú kötelezettség: 330.927 e Ft, előző év beszámolójához viszonyítva minimális növekedés történt, ennek oka: bankszámla nyitás és fenntartás kezdeti költségeinek finanszírozása).

A rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel 2017. december 31-i állapot szerint egy ezer forintos tétel – ez egy „nem valós” tétel csak a mérleg eszköz-forrás oldalai egyezőségének biztosítása érdekében generált tétel (egyéb soroknál nem volt lehetséges rendezni ezt, mert a mérleg sorok értékei az előző év adataiból lettek áthozva, vagy azokból képződtek).

Mivel az L. B. Vetus Architect Kft. tulajdonát képező területen –az elhúzódó gazdasági válság ellenére- továbbra is ingatlanfejlesztést tervezünk (lakások szálloda funkcióval, szolgáltató egységek, üzlethelyiségek), ennek finanszírozásához (elsődlegesen) külső – tőkeerős- tulajdonostársat keresünk, vagy (másodsorban) banki hitelt vennénk fel.

A fejlesztési területen megvalósuló projekt egy részét értékesíteni és részben bérbe adni szeretnénk (43587/17 hrsz. alatti területen megépülő üzlethelyiségek, irodák), másik részét – melynek az L. B. Vetus Architect Kft. már csak részben tulajdonosa - 2009. évben történt telekrész értékesítés miatt- pedig (43587/11 hrsz. alatti területen megépülő apartman-hotel, esetleges magánklinikai résszel, étterem, sportlétesítmények) értékesíteni, illetve részlegesen üzemeltetni szeretnénk.

Továbbra is fenntartják az L. B. Vetus Architect Kft. tulajdonosai, hogy az elhúzódó gazdasági válság miatt felmerült pénzügyi nehézségek miatt esetleg -megfelelő ajánlat esetén- a teljes, az L. B. Vetus Architect Kft.-ben meglévő tulajdonrészüket értékesítenék. 2014-2017. években több érdeklődővel is tárgyaltunk a fejlesztési terület értékesítéséről, illetve a területen megvalósítandó projekt közös megvalósításáról, azonban konkrét előrelépés az ügyben egyik tárgyalópartnerünkkel sem történt.

Az egyszerűsített éves beszámoló összeállításánál alkalmazott eljárások:

- könyvelés, egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, főkönyvi listák, napló készítése az "Infotéka Kontír.NET" számítógépes program segítségével történt,
- a mérleg az „A” változat szerint készült,
- az eredménykimutatás összköltség eljárás szerint készült.

Az értékcsökkenés elszámolásának módszere:

- a 100.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök esetén azonnali egyösszegű leírással (2017. évben sem került sor kis összegű tárgyi eszköz beszerzésre).

Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák:

2017. év folyamán nem került feltárássra jelentős összegű hiba (ahogyan az előző években sem).

Cash-flow kimutatás: egyszerűsített éves beszámoló készítése esetén nem szükséges készíteni, így az L. B. Vetus Architect Kft. ennek elkészítésétől eltekintett.

D. A számviteli szerint előírt egyéb adatok a kiegészítő melléklethez:

1. bekezdéshez:

a. gazdasági társaságok megnevezése, melyek az L. B. Vetus Architect Kft.-nek leányvállalatai: nincs ilyen gazdasági társaság,

b. gazdasági társaságok, melyeket az L. B. Vetus Architect Kft. más vállalkozóval közösen vezet: nincs ilyen gazdasági társaság,

c. gazdasági társaságok, melyek az L. B. Vetus Architect Kft.-nek társult vállalkozásai: nincs ilyen társaság,

d. gazdasági társaságok, melyek az L. B. Vetus Architect Kft. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai: nincs ilyen vállalkozás.

e. vezető tisztségviselők üzleti évre járó járandósága: 0 Ft/év.

f. a vállalkozó képviselőjére jogosult személy, aki az éves beszámolót köteles aláírni: Bibók László (lakcím: 2251 Tápiószecső, Hársfa u. 5., anyja neve: Varga Eszter).

g. a saját tőke éven belüli változása: nem volt ilyen változás.

h. A tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma: 0 fő, bérköltség: 0 Ft, személyi jellegű egyéb kifizetés: 0 Ft, bérjárulékok 0 Ft.



i. azon összegek melyek a társasági adó megállapításánál módosító tételként figyelembe lettek véve:

a.) adóalap növelő tétel: 0 Ft,

b.) adóalap csökkentő tételek: 0 Ft,

j. vállalkozások, melyek az L. B. Vetus Architect Kft. szemszögéből kapcsolt vállalkozásnak tekintendők: Bibók és Társa Kft., Czado Ingatlanfejlesztő Kft., L. B. Hungarchitect Kft.

- tárgyi eszközök értékcsökkenése 2017. évben (adatok Ft-ban):

Megnevezés:	Bruttó érték 2017.12.31	Nettó érték 2017.12.31	Tárgyévi értékcsökkenés
Immateriális javak:	0	0	0
Ingyetlen jogok	889.863 e Ft*	889.863 e Ft	0 Ft
Műszaki berendezések, gépek, jármű:	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, jármű	0	0	0
Egyösszegű leírás			0

\*Az ingatlanok értéke igazságügyi magánszakértői vélemény alapján, értékhelyesbítés alkalmazásával került aktualizálásra.

Tárgyévben a tárgyi eszközök értéke esetében nem következett be változás.

Tárgyévben a tárgyi eszközök között nem került sor átsorolásra.

A befektetett eszközök, mint a cég eszközeinek meghatározó eleme, összetételét tekintve az L. B. Vetus Architect Kft. esetében 2017. december 31-én az alábbi telekrészből és telekből áll:

- Budapest, XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti telek ingatlan 2137/13262-ed része, nyilvántartási értéke a valós forgalmi értékre történő értékhelyesbítési korrekció után: 145.529.700 Ft,

- Budapest, XI. kerület, 43587/17 hrsz. alatti telek ingatlan 1/1-ed része, nyilvántartási értéke a valós forgalmi értékre történő értékhelyesbítési korrekció után: 744.333.000 Ft.

(2013. december 31-i értékelési nappal készítettük el utoljára a befektetett eszközök között szereplő ingatlanok értékbecslését, mivel az ingatlanpiacon érdemi változás nem történt, az infláció 0% körüli, és a cég pénzügyi eszközökkel nem rendelkezik, hogy az értékbecslés ellenértékét kifizethesse, 2017. december 31-i fordulónappal sem lett újra elkészítve az ingatlanok értékbecslése, hanem a korábban készített értékbecslést használtuk fel tárgyév egyszerűsített éves beszámolója vonatkozó sorainak alátámasztására).

A befektetett pénzügyi eszközök, a készletek, a forgóeszközök között kimutatott értékpapírok értékelése kapcsán értékvesztés sem az előző évben, sem a tárgyévben nem lett elszámolva, így ehhez kapcsolódóan nincs bemutatandó adat.

Az egyszerűsített éves beszámoló mérlegkori adatainak összehasonlítása a tárgyév és az előző időszak viszonylatában:

- A befektetett eszközök között a tárgyév eszközök esetében nem történt változás.
- Az immateriális javak, valamint a befektetett pénzügyi eszközök értéke mindkét évben (2016. és 2017.) mérleg soronként 0 Ft (változás nem történt),
- A forgóeszközök esetében nem történt változás az előző évhez képest,
- pénzeszközök összegében sem történt változás. A cég házipénztárában 2017. december 31-én (és egész évben is) 0 Ft volt, a cég a bankszámláját az OTP Bank Nyrt.-nél vezeti (a bankszámlán lévő összeg minimális tagi kölcsönből, valamint a korábban a Fővárosi Önkormányzattal szembeni HIPA adónemem lévő túlfizetés visszautalásából áll, ezt év közben a bankszámla fenntartási költsége csökkentette).

A források esetében a jegyzett tőke összegében az évek között változás nem történt, az változatlanul 3.000 e Ft, az eredménytartalék összegében az évek között változás nem történt (eredménytartalék 2016.12.31.-én: -100.240 e Ft, eredménytartalék: 2017.12.31.-én: -100.240 e Ft).

A cég tulajdonosai még 2009. márciusában a saját tőke kiegészítése mellett döntettek, melynek teljesítése, az L. B. Vetus Architect Kft. bankszámlájára történő befizetése (1.618 e Ft) 2009. március hónapjában meg is történt. A mérleg tőketartalék sora ezt az összeget tartalmazza, mind 2016, mind 2017 évek tekintetében.

- értékelési tartalék mérlegsoron 2009. évben az ingatlanok értékhelyesbítése miatti különbözet értéke (700.278 e Ft) szerepel, ez 2010. év december 31-re 698.556 e Ft-ra csökkent, és 2011., valamint 2012. december 31-i fordulónapon is változatlanul 698.556 e Ft maradt a tárgyévi ingatlan értékbecslés alapján végrehajtott értékhelyesbítés miatt, 2013. december 31-i fordulónappal összeállított egyszerűsített éves beszámoló esetében viszont, a fordulónapra elkészített ingatlan értékbecslés alapján a cég ingatlanjainak értékhelyesbítését elvégezve az értékelési tartalék 654.701 e Ft-ra változott, ez 2014-2016 években nem került módosításra, így a 2016. évi, majd a 2017. évi egyszerűsített éves beszámolóban is 654.701 e Ft értékkel szerepel,
- 2016. év során nem történt költség elszámolás, azonban 2017. évben a bankszámla fenntartása miatt 4e Ft összegű banki költsége képződött az L. B. Vetus Kft.-nek,
- A kötelezettségek összegében minimális növekedés történt az előző évhez viszonyítva, az előző időszak hosszú lejáratú kötelezettségei között kimutatott 330.906 e Ft összeg tárgyévben 330.926e Ft-ra növekedett (20e Ft tagi kölcsön igénybevétele miatt). A hosszú lejáratú tagi kölcsönök értéke mind 2016.12.31-én: 330.906 e Ft, 2017.12.31-én 330.926 e Ft. A rövid lejáratú kötelezettségek esetében az előző évi 1 e Ft összegű kötelezettség tárgyévben változatlanul 1 e Ft (mint korábban jeleztük, az 1 e Ft-os összeg ezen a mérlegsoron csak technikai jellegű, az eszköz és forrásoldal egyezőségének, az előző időszakkal történő megfelelő összehasonlíthatóságnak a biztosítása végett).

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása tevékenységenkénti megbontásban:

2008. évben az értékesítés nettó árbevétele: 0 Ft volt, 2009. évben az értékesítés bevétele: 860 e Ft, 2010. évben az értékesítés nettó árbevétele: 600 e Ft, 2011. évben az értékesítés bevétele: 1.800 e Ft, míg 2012. évben az értékesítés nettó árbevétele 600 e Ft volt, mely bevételek a befektetett eszközök között nyilvántartott egyik telek ingatlanon található ideiglenes felépítmény egy részének a bérbeadásából keletkezett. 2013. évben az értékesítés nettó árbevétele Nulla, azaz 0 Ft volt, 2014, 2015, 2016 és 2017. években az értékesítés nettó árbevétele az előző évvel egyezően Nulla, azaz 0 Ft.

Anyagjellegű ráfordítások összege 2012. évben: 255 e Ft, 2013. évben: 292 e Ft, 2014. évben: 61 e Ft (az előző évi érték 20,89 %-a, 79,11%-os csökkenés az előző évhez viszonyítva., 2015. és 2016. években: 0 Ft, 2017. évben: 4e Ft (összetétele: 100%-ban banki költség).

Egyéb ráfordítások összege 2012. évben: 10 e Ft, 2013. évben: 1 e Ft, 2014. évben szintén 1 e Ft (2013. évhez viszonyítva nincs változás, változás mértéke: 0%), 2015. évben az anyagjellegű ráfordítások értéke: 0 Ft, 2016 és 2017 évben: 0 Ft.

Pénzügyi műveletek bevétele és ráfordítása sorokon, valamint rendkívüli bevételek és ráfordítások sorokon nem szerepel 0-tól eltérő adat (sem tárgyévben, sem az azt megelőző évben).

Eredménykimutatás egyéb sorai:

	<u>Előző időszak:</u>	<u>Tárgyév:</u>
- szokásos vállalkozási eredmény:	0 Ft	-4e Ft
- adózás előtti eredmény:	0 Ft	-4e Ft
-adófizetési kötelezettség:	0 Ft	0 Ft
-adózott eredmény:	0 Ft	-4e Ft

2008. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2009. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2010. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2011. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2012. évre jóváhagyott osztalék, 2013. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2014. évre jóváhagyott osztalék 0 Ft, 2015. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2016. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2017. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft. Elmondhatjuk, hogy az évenként jóváhagyott osztalék összege kiegyensúlyozottnak tekinthető ☺.

Egyéb lényegesnek ítélt információk:

A Pénzkezelési Szabályzatban a napi készpénz állomány záróállományának maximális mértéke a jogszabályi előírásokkal összhangban, a vállalkozás sajátosságainak figyelembe vételével: 500.000 Ft. Mely azonban különleges, indokolható esetekben 5.000.000 Ft-ra emelhető, azzal a kitételrel, hogy a mindenkor hatályos jogszabályi, törvényi előírásoknak, korlátozásoknak meg kell felelni!

Minden szabályzat esetében figyelembe kell venni, hogy az L. B. Vetus Architect Kft-nél a szabályzatokban leírtak ajánlásoknak tekintendők, és amennyiben a vonatkozó jogszabályok, törvények a vállalkozás, illetve a vállalkozás tulajdonosai számára kedvezőbbek, mint a szabályzatokban szereplő előírások (ajánlások), akkor kötelezően a jogszabályi, törvényi minimum teljesítése az elvárt, a szabályzati előírás (ajánlás) pedig csak ajánlott. Amennyiben a szabályzatok, illetve a számviteli politika egy-egy része érvénytelen, vagy jogszabályba

ütköző lenne, az nem jelenti azt, hogy a szabályzat, vagy számviteli politika teljes egésze érvénytelen lenne, csak az esetleg jogszabályba ütköző részt kell érvénytelennek tekinteni.

---

**Mutatószámok: (2017. december 31-i állapot szerint)**

- termelési érték:
  - o értékesítés nettó árbevétele: 0 Ft,
  - o saját előállítású eszközök aktivált értéke: 0 Ft
  - o saját előállítású készletek állomány változása: 0 Ft
  - o -----
  - o Termelési érték: 0 Ft
  
- tárgyi eszközök mutatószámai:
  - o tárgyi eszköz hatékonysága: termelési érték / tárgyi eszközök bruttó értéke:  $0 \text{ Ft} / 889.863 \text{ e Ft} = 0$
  - o tárgyi eszköz igényességi mutató: tárgyi eszközök bruttó értéke / termelési érték:  $889.863 \text{ e Ft} / 0 \text{ Ft} \times 100 =$  értelmezhetetlen, 0-val osztani nem lehetséges,
  - o tárgyi eszköz elhasználódási mutató: tárgyi eszköz nettó értéke / tárgyi eszköz bruttó értéke  $\times 100 : 889.863 \text{ e Ft} / 889.863 \text{ e Ft} \times 100 = 100 \%$  (elhasználódás: 0 %)
  
- készletek mutatószámai:
  - o készletek hatékonysága: értékesítés nettó árbevétele / készletek értéke : mivel a készletek értéke 0, és 0-val osztani nem lehetséges, ezért az L. B. Vetus Kft. esetében jelen mutatószám értelmezhetetlen,
  - o készlet igényességi mutató: készletek értéke / értékesítés nettó árbevétele :  $0 \text{ Ft} / 0 \text{ Ft} \times 100 =$  értelmezhetetlen, 0-val osztani nem lehetséges.

- források összetételének alakulása:

o :	TÁRGYÉVI	ARÁNY:	TÁRGYÉVI	ARÁNY:
o MEGNEVEZÉS:	NYITÓ ÉRTÉK:		ZÁRÓ ÉRTÉK:	
o saját tőke:	559.079 e Ft	62,82 %	559.079 e Ft	62,82 %
o kötelezettség:	330.907e Ft	37,18 %	330.907 e Ft	37,18 %
o -----	-----	-----	-----	-----
o ÖSSZESEN:	889.986 Ft	100 %	889.986 e Ft	100 %

- saját tőke és az idegen források aránya:

o :	TÁRGYÉVI	ARÁNY:	TÁRGYÉVI	ARÁNY:
o MEGNEVEZÉS:	NYITÓ ÉRTÉK:		ZÁRÓ ÉRTÉK:	
o saját tőke:	559.079 e Ft	62,82 %	559.075 e Ft	62,82 %
o kötelezettség:	330.907e Ft	37,18 %	330.927 e Ft	37,18 %
o -----	-----	-----	-----	-----
o ÖSSZESEN:	889.986e Ft	100 %	890.002 e Ft	100 %

- tőke ellátottsági mutató alakulása: saját tőke / befektetett eszközök + készletek :  
559.075 e Ft / 889.863 e Ft X 100 = 62,83 % (2017.12.31-i állapot),

- pénz jövedelem mutató: mérleg szerinti eredmény + értékcsökkenés: -4e Ft  
(2017.12.31-i állapot),

- Likviditási mutató I.: (pénzeszközök + követelések + rövid lejáratú értékpapírok) /  
rövid lejáratú kötelezettségek : 139 e Ft / 1 e Ft = 139 (2017. december 31-én),

- Likviditási mutató II.: (pénzeszközök + követelések + rövid lejáratú értékpapírok +  
készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek = 139 (2017. december 31-én).

Egyéb információk:

- az L. B. Vetus Architect Kft. által megálmodott projekt honlapja elérhető a [www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu](http://www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu) webcímen,
- az L. B. Vetus Architect Kft. nem végzett és nem végez környezetszennyező tevékenységet,
- az L. B. Vetus Architect Kft. nem tárol sem környezetszennyező, környezetre veszélyt jelentő, sem veszélyesnek minősülő anyagokat, berendezéseket, hulladékot,
- az L. B. Vetus Architect Kft. nem foglalkoztat alkalmazottakat,
- az L. B. Vetus Architect Kft. 2010. II. félévében újabb beépítési paramétereket tisztázó elvi építési engedélyeket készített.

Egyéb érdemi, a vállalkozás valós vagyoni, pénzügyi helyzetének bemutatása szempontjából lényegesnek minősülő információról nincs tudomásom.

A beszámolóban szereplő információk leltárral és különböző nyilvántartásokkal alátámasztottak, befektetett eszközök esetében az egyéni tárgyi eszköz nyilvántartó lapok összesített összegével egyeznek a mérleg sorok. Forgóeszközök esetében a követelések összege (mivel csak adónemekkel kapcsolatos követelésekről van szó) megegyezik a kapcsolódó bevallások és adófolyószámla-kivonatok korrigált összegeivel. Vevőkkel szembeni lejárt esedékességű követelésünk a fordulónapon nincs, ha lenne csak az elfogadott követelések összegét szerepeltetnénk a mérleg nyomtatványban. Követelések között csak adófolyószámlán lévő túlfizetések, valamint átvihető ÁFA követelés szerepel. A pénzeszközök mérleg sor értéke 70e Ft (a házipénztárban lévő pénzeszközök összértéke: 0 Ft).

A saját tőke esetében a jegyzett tőke mérleg sorának összege megegyezik a cégbírósági nyilvántartásban szereplő jegyzett tőke összegével, a tőketartalék összege az előző időszakban a tagok által befizetett saját tőke kiegészítés összegével. Az eredmény tartalékban lévő összeg a korábbi évek mérleg szerinti eredményeinek halmozott összegeivel egyező. A mérleg szerinti eredmény a tárgyidőszakról készített eredménykimutatás azonos megnevezésű sorával egyező. Hosszú lejáratú kötelezettségek összege megegyezik a tagi kölcsönök analitikus

nyilvántartásában szereplő tagi kölcsönök összegével. A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor technikailag tartalmaz egy 1 e Ft-os kerekítési összeget, a mérleg oldalak egyezőségének, valamint az összehasonlíthatóság elvének biztosítása végett.

Budapest, 2018. január 31.

.....  
Bibók László  
ügyvezető

Kiegészítő Melléklet 2017. évről

-----  
L. B. Vetus Kft.