

**SZINORG UNIVERSAL VAGYONKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

2017. 12. 31-i

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Debrecen, 2018. május 25.

**Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24670250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (5.)
Szlsz.: 10918001-00000046-81740008

Szűcs Gyula
elnök-vezérigazgató

TARTALOM

I.	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	2
I.1	A cégcsoport bemutatása _____	2
I.1.1.	Az anyavállalat bemutatása _____	2
I.1.2.	A leányvállalatok bemutatása _____	3
I.1.3.	Közös vezetőségű vállalatok bemutatása _____	7
I.2.	A számviteli politika fő vonása, alapelvek _____	8
I.3.	A mérlegértékelési eljárások bemutatása _____	9
I.4.	Az összehasonlíthatóság biztosítása, a lényeges változás minősítése _____	9
I.5.	Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet _____	10
II.	A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK.....	11
II.1.	Nem összehasonlítható adatok _____	11
II.2.	Összehasonlítható adatok változásai _____	11
II.3.	Céltartalék képzés és értékvesztés elszámolása _____	14
II.4.	Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének bemutatása (Ft-ban) _____	14
II.5.	Időbeli elhatárolások _____	16
II.6.	Tőketartalék, eredménytartalék és lekötött tartalék _____	18
II.7.	Jelzálog teher _____	19
III.	AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	19
III.1.	A nettó árbevétel alakulása _____	19
III.2.	Költségek bemutatása költségnemenként _____	20
III.3.	Üzemi tevékenység, pénzügyi műveletek _____	21
III.4.	Adóalapot módosító tételek _____	21
IV.	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK _____	23
IV.1.	A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók _____	23
IV.2.	Létszám, kereset, jövedelem _____	25
IV.3.	Részesedések _____	26
IV.4.	Egyéb tájékoztató kiegészítések _____	30
IV.5.	Tájékoztatás a tisztviselőkről _____	32
V.	CASH FLOW KIMUTATÁS	33

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

I.1 A cégcsoport bemutatása

I.1.1. Az anyavállalat bemutatása

2013. 08. 31-én a HUNÉP Universal Zrt-ből kiválással jött létre a SZINORG Universal Vagyonkezelő Zrt. A jogelőd tulajdonában lévő tartós részesedések –az átalakulást követően- a kiváló társaság befektetései között szerepelnek. A SZINORG Universal Zrt. a hosszú távú befektetések (ingatlanok, társaságok) hasznosításával, eredményes üzemeltetésével foglalkozik.

Tevékenységi köre: Vagyonkezelés (holding)
m.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
összetett adminisztratív szolgáltatás
építményüzemeltetés
immateriális javak kölcsönzése
egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
építőipari gép kölcsönzése
személygépjármű kölcsönzése
m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
reklámügynöki tevékenység
mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
építészmérnöki tevékenység
üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
üzletvezetés
számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
ingatlankezelés
ingatlanügynöki tevékenység
saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
saját tulajdonú ingatlan adásvétele
m.n.s. egyéb információs szolgáltatás
egyéb információ-technológiai szolgáltatás
számítógép-üzemeltetés
információ-technológiai szaktanácsadás

A vállalkozás fő tevékenységi köre: Vagyonkezelés (holding) TEAOR 6420

Elnök-vezérigazgató: Szűcs Gyula

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Magyar Kereskedelmi és Ipar Kamara regisztrációs száma: HA24670250

Az éves beszámoló aláírására jogosult képviselő: Szűcs Gyula elnök-vezérigazgató

A Szinorg Universal Zrt. konszolidált beszámolót készít, a beszámolóhoz kapcsolódó közzétételi kötelezettségét teljesíti, illetve a beszámoló teljes terjedelmében a Társaság székhelyén megtekinthető.

I.1.2. A leányvállalatok bemutatása

A **HUNÉP Universal Építőipari Zrt** – jogelődjei – 1951. évi megalakulása óta többször átalakult, legutóbb 2013. augusztus 31-én. A SZINORG Universal Vagyongézelő Zrt. a 2013-as gazdasági évben – meghívásos tőkeemelés során - 495 M Ft-os tőkeemelést hajtott végre a Hunép Universal Zrt-ben, amely tulajdonának bejegyzése 2013. december 05-én megtörtént.

Az anyavállalat tulajdoni részesedése: 97,06 %.

A társaság főtevékenysége: Lakó- és nem lakó épület építése

Tevékenységi köre:

- épületasztalos-ipari termék gyártása
- építési betontermék gyártása
- fűrészárugyártás
- síküveg továbbfeldolgozása
- egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
- bontás
- tetőfedés, tetőszerkezet-építés
- fém szerkezet gyártása
- villanyszerelés
- víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
- egyéb épületgépészeti szerelés
- vakolás
- épületasztalos-szerkezet szerelés
- padló-, falburkolás
- fémfelület-kezelés
- festés, üvegezés
- fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
- egyéb termelési célú termék nagykereskedelme
- épületépítési projekt szervezése
- ingatlanügynöki tevékenység
- ingatlankezelés
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- műszaki vizsgálat, elemzés
- reklámügynöki tevékenység
- építőipari gép kölcsönzése
- általános épülettakarítás
- számítógép üzemeltetés
- összetett adminisztratív szolgáltatás
- műanyag építőanyag gyártása

Elnök-vezérigazgató: Szűcs Gyula

A **HUNÉP INVEST Zrt.** - melynek névváltozása 2014.07.21-én **INVEST UNIVERSAL Ingatlanfejlesztő Zrt.** néven került bejegyzésre a cégbíróságon - 2001. évben alakult. Alakuló közgyűlését 2001. május 21. napján tartotta, ahol a jelenlévő részvényesek elhatározták, hogy zártkörű részvénytársaságot hoznak létre, ingatlanforgalmazás, üzemeltetés céljára. A cégbírósági végzés alapján a jogelődnél 2001. június 26-án került bejegyzésre a fenti társaság. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdoni részesedése: 99,8%.

A társaság főtevékenysége: épületépítési projekt szervezése
Tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétel
ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
lakó- és nem lakó épület építése
építményüzemeltetés

Vezérigazgató: Hegymegi István Sándor

Az **INVEST SRL-t** (unokavállalatot) 2007.09.21-én jegyezték be a romániai cégbíróságon.

Az anyavállalat (Invest Universal Zrt.) tulajdoni részesedése: 95%

A társaság főtevékenysége: Ingatlanfejlesztés
Tevékenységi köre: Épületbontás
Híd, alagút építése
Egyéb speciális szaképítés
Vakolás
Egyéb épületgépészeti szerelés m.n.s.
Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Egyéb befejező építés m.n.s

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

Az **AUGUSZTA HOTEL Szálloda, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.** az egykori Hunép Invest Rt-ből kiválással jött létre. A cégbírósági végzés alapján a jogelődnél 2005. december 30-án került bejegyzésre a társaság **HUNÉP AUGUSZTA HOTEL Zrt néven.** Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. A társaság névváltozása 2014. 07. 15-én került bejegyzésre a cégbíróságon.

A Szinorg Universal Zrt. tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Tevékenységi köre: szállodai szolgáltatás
üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
egyéb szálláshely szolgáltatás

Vezérigazgató: Gönczi Zsuzsanna

Az **OEC WEST HOSTEL Szálloda, Idegenforgalmi és Szolgáltató Zrt.** 2008. január 28-án alakult **HUNÉP – OEC WEST HOSTEL SZÁLLODA, IDEGENFORGALMI ÉS SZOLGÁLTATÓ Zrt.** néven. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság a jogelődnél 2008. március 05-én jegyezte be. A társaság névváltozását a cégbíróság 2014. 07. 28-án jegyezte be.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 99,01%.

A társaság fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Tevékenységi köre: szállodai szolgáltatás
üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás

Vezérigazgató: kempingszolgáltatás
Gönczi Zsuzsanna

A **HC Építő Kft.** 2006-ban alakult **HUNÉP CAPITAL-BAU BERUHÁZÓ ÉS FŐVÁLLALKOZÓ Kft.** néven, cégbírósági bejegyzése 2006. szeptember 22-én történt meg. Az alapító a társaságot elsősorban a Budapest környéki és dunántúli építőipari munkákhoz kapcsolódó mérnökirodai feladatok, valamint építőipari feladatok ellátására hozta létre. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte. A társaság névváltozását 2014. 07. 25-én jegyezte be a cégbíróság.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 90%.

A társaság főtevékenysége: lakó- és nem lakóépület építés
Tevékenységi köre: épületasztalos-ipari termék gyártása
építési betontermék gyártása
fém épületelem gyártása
egyéb szerszám gép gyártása
irodabútor gyártása
épületbontás
egyéb épületgépészeti szerelés
épületasztalos-szerkezet szerelése
egyéb speciális szaképítés m.n.s.
egyéb termelési célú termék nagykereskedelme
épületépítési projekt szervezése
ingatlankezelés
mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
Ügyvezető: Bakos Miklós

A **HUNÉP REAL-INVEST Kft.** 2008. május 20-án alakult. A társaság alakulásának célja egy konkrét egészségügyi beruházás létrehozása volt. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. június 04-én jegyezte be. A HUNÉP PET-INVEST Kft.-ből 2016.10.20-án HUNÉP REAL-INVEST Kft. lett. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: lakó- és nem lakó épület építése
Tevékenységi köre: egyéb m.n.s. építés
egyéb speciális szaképítés m.n.s.
saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Ügyvezető: Sebők Tibor József

A **HAJDU-ALU Építőipari és Fémszerkezetgyártó Zrt.** 2008. szeptember 25-én alakult. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. október 18-án jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: fém épületelem gyártása
Tevékenységi köre: fémmegmunkálás
síküveg tovább feldolgozása
hidegen hajlított acélidom gyártása
fémszerkezet gyártása

fémfelület-kezelés
m.n.s. egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
épületépítési projekt szervezése
egyéb m.n.s. építés
épületasztalos-szerkezet szerelése
lakó- és nem lakó épület építés
út, autópálya építése
bontás
építési terület előkészítése
villanszerelés

Vezérigazgató:

Heim Imre

„MŰSZAKI MÉRNÖKKÉPZÉSÉRT” Képzést Támogató Közhasznú Alapítvány 2010. május 03-án alakult. Az alapítványt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2010. június 07-én jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A közhasznú szervezetekről szóló 1997.évi CLVI. tv. 26.§ c./ pontjában megjelölt közhasznú tevékenységi körökbe tartozik:

tudományos tevékenység, kutatás
nevelés és oktatás,
kéességfejlesztés,
ismeretterjesztés
az euroatlanti integráció elősegítése

Alapítvány képviselőjére jogosult: Dr. Szűcs Edit

A Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft. 2015. december 22-én alakult. A társaság alakulásának célja egy konkrét beruházás létrehozása. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2015. december 23-án jegyezte be.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: Épületépítési projekt szervezése

Tevékenységi köre: Saját tulajdonú ingatlanok adásvétele

Ügyvezetők: Szűcs Gyula

Hegymegi István Sándor

A számviteli törvény rendelkezése értelmében (Szv. tv. 119. § (1).) nem kötelező bevonnai a leányvállalatot az éves beszámoló készítésébe, ha

- az összevont éves beszámoló elkészítéséhez szükséges adatokat az adott leányvállalat aránytalanul magas költségek mellett és késedelmesen tudja biztosítani, vagy
- a leányvállalatban lévő részesedést kizárólagosan továbbértékesítési céllal szereztek meg, vagy
- lényeges és tartós jogi korlátozások vagy egyéb körülmények huzamosan akadályozzák az anyavállalatot jogai gyakorlásában, vagy
- az összevont éves beszámoló fordulónapján elótársaságként működik

A számviteli törvény rendelkezése értelmében (Szv. tv. 119. § (2).) nem kell a leányvállalatot bevonnai az éves beszámoló készítésébe, ha a beszámoló enélkül is megbízható és valós képet ad az anyavállalat és egyéb leányvállalatai vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.

Az anyavállalat a Szv. tv. 119. § (2) bekezdése értelmében mentesíti a konszolidációs kötelezettség alól a 100%-os tulajdonában lévő, vállalkozási tevékenységet nem folytató Műszaki Mérnökképzés Alapítványt, valamint az ugyancsak 100%-os tulajdonában lévő Invest Srl.-t., amely vállalkozás az épületépítési projekt szervezési főtevékenység gyakorlását még nem kezdte meg.

I.1.3. Közös vezetésű vállalatok bemutatása

A HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.

A társaságot a cégbíróságon 1997.05.13-án jegyezték be.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 50%.

A társaság főtevékenysége: épületépítési projekt szervezése

Tevékenységi köre: mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás

lakó- és nem lakó épület építés

Ügyvezető: Sebők Tibor József

A HUN-OFFICE Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. (Unokavállalat) 2008. január 21-én alakult, melyet a Halköz Kft. alapított. A céget a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2008. február 19-én jegyezte be. Az anyavállalat tulajdonosi részesedését a 2013. évi kiválás során szerezte.

A Halköz Kft tulajdonosi részesedése: 100%

A társaság fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Tevékenységi köre: saját tulajdonú ingatlan adásvétele

egyéb befejező építés m.n.s.

Ügyvezetői: Sebők Tibor József

Csukás Béla

Lehrreich Mária

A konszolidációs körben nincs a teljes körű bevonás alól mentesített közös vezetésű vállalkozás. A konszolidációba történő bevonást a részesedésértékelés módszerével végezzük el.

Az anyavállalat a 2017. június 22-én megalakult Forest Offices Debrecen Kft-t nem vonta be a konszolidációba. A Forest Offices Debrecen Kft-ben A Szinorg Universal Zrt. 50%-os tulajdonában álló Halköz Kft 40%-os részesedést szerzett 2017. évben.

A nem 100%-os tulajdonú leányvállalatokat a részesedésértékelés módszerével vonjuk be a konszolidációba.

I.2. A számviteli politika fő vonása, alapelvek

Számviteli politikánkban arra törekedünk, hogy – a jogszabályokban megfogalmazott alapelveknek megfelelően, egységesen – a törvényben biztosított választható módszerekkel kövessük le a cégcsoportnál bekövetkező gazdasági eseményeket. Az eszközök mennyiségében és értékben egyaránt nyilvántartásra kerülnek, pontos számbavételüket leltár támasztja alá. Az értékcsökkenési leírást havonta számoljuk el, lineáris leírást alkalmazunk. A mérleget az „A” változat szerinti tagolásban készíti el a társaság. Az eredmény megállapítására a számviteli törvényben előírt és kötelezően alkalmazandó összköltség eljárást alkalmazzuk, az "A" változat tagolása szerint.

A konszolidált éves beszámolót készítő anyavállalat a bevont leányvállalatokat, valamint a bevont közös vezetésű vállalkozásokat tulajdoni részesedésük arányában teljes körűen vonta be.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló mérlege és eredménykimutatása a számviteli törvény előírásainak megfelelően tartalmazza a szükséges többletsorokat.

A konszolidálásba való bevonáskor az anyavállalat által alapított társaságok bevonása az alapításkori, azaz a részesedés megszerzésének időpontjakor –könyvszerinti értékenhatározzuk meg, minden más részesedés esetén a leányvállalatok saját tőkéjének értékelése az első konszolidálásba történő bevonás könyvszerinti értékének módszerével történt.

A leányvállalatok saját tőke változása során az első konszolidálást követő konszolidálás során a bevonásra kerülő leányvállalatok, közös vezetésű vállalatoknak a saját tőkéjében – kivéve a korrigált adózott eredmény- az anyavállalatot megillető rész korrekciója miatti változásokat mutatjuk be.

A konszolidálásba bevont leányvállalat saját tőkéjéből az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésekor nem az anyavállalatot megillető részesedés összegét a konszolidált mérlegben a források között, a saját tőkén belül elkülönítetten, mint külső tagok (más tulajdonosok) részesedését mutatjuk ki.

A közbelső eredmények konszolidálása azzal a céllal történik, hogy a vállalatcsoport szintjén ahhoz az időszakhoz rendeljük az eredményt, amikor az ténylegesen a konszolidálási körön kívül realizálódik.

Az adózott eredmény az anyavállalat által realizált, valamint a leányvállalatokból a külső (más) tulajdonosokra jutó adózott eredményt foglalja magában.

Záró (utolsó) konszolidálást kell alkalmazni, ha az anyavállalat a leányvállalati részesedésének egy részét, vagy teljes leányvállalati részesedését értékesíti, valamint ha a részesedés arányának csökkenése miatt a továbbiakban a vállalkozást társult vállalkozásként kell konszolidálni.

I.3. A mérlegértékelési eljárások bemutatása

Az összevont beszámoló összeállításakor az egyedi beszámolóra vonatkozó követelményeket a konszolidált beszámolóra megállapított szabályok figyelembe vételével kell alkalmazni.

- A vállalkozás folytatásának elve – a számviteli törvény alapelőírása, hogy a törvényben meghatározott általános beszámoló készítési és könyvvezetési szabályok, értékelési előírások és eljárások csak abban az esetben alkalmazhatók, ha vélelmezhető a vállalkozás folytatásának elve
- Az egységes értékelés elve – a tagvállalatok minden eszközét és forrását egységes értékelési eljárással kell meghatározni
- Az egységes fordulónap elve – az egyes tagvállalatok beszámolóinak is az összevont beszámoló fordulónapjára kell vonatkoznia
- A teljesség elve – biztosítani kell a konszolidálási kör teljességét és a beszámoló tartalmi teljességét
- Folytonosság elve – tartalmi folytonosság és formai folytonosság biztosítása

I.4. Az összehasonlíthatóság biztosítása, a lényeges változás minősítése

A mérlegben és az eredménykimutatásban minden tételnél fel kell tüntetni az előző üzleti év megfelelő adatát.

- A konszolidálásba bevont vállalkozások a számviteli politikájuk kialakítása során különös gondot fordítottak arra, hogy mind a mérleg, mind az eredménykimutatás egyes sorainak nemcsak megnevezése, hanem tartalma is azonos legyen.
- Amennyiben – törvényi változás vagy a társaság által alkalmazott számviteli politika módosításai miatt- a tárgyévi adatok a megelőző évi adatokkal nem hasonlíthatóak össze, ezen adatok bemutatására a kiegészítő mellékletben külön kitérünk.
- Lényeges változásnak minősítjük, amennyiben a cégcsoporton belüli változás eredményeként a cégcsoport adott évre elkészített konszolidált éves beszámolójának mérlegfőösszege 2%-nál nagyobb mértékben, vagy a saját tőke 20%-nál nagyobb mértékben módosulna.

Amennyiben az ellenőrzés, illetve önellenőrzés az előző év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapít meg, akkor az előző év(ek)re vonatkozó módosításokat a mérleg és az eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett be kell mutatni, azok nem képezik részét az eredménykimutatás tárgyévi adatainak. Ez esetben a mérlegben és az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző üzleti év adatai, a lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyévi adatok

Amennyiben az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésekor az anyavállalat által a konszolidálásba bevont leányvállalatok, közös vezetésű vállalkozások összetételében az üzleti év folyamán lényeges változás következik be, úgy az összevont (konszolidált) éves beszámolóba fel kell venni olyan adatokat, amelyek lehetővé teszik az egymás után

következő üzleti évek összevont (konszolidált) éves beszámolóinak összehasonlítását. Az összehasonlíthatóság követelményének úgy teszünk eleget, hogy az előző üzleti év összevont (konszolidált) éves beszámoló adatait a változásnak megfelelően módosítjuk (Szv.tv.118.§(2).), azaz a konszolidált éves beszámoló mérlegében és eredménykimutatásában jelennek meg az összehasonlító adatok, vagyis a bázis év korrekciós adatai, mint egy harmadik oszlop.

I.5. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet

A konszolidációs körbe bevont vállalkozások mérlegei és eredménykimutatásai azonos pénznemben, e Ft-ban készültek el. Az összevont éves beszámoló elkészítése során – valamennyi a konszolidálási körbe bevonásra kerülő vállalkozás esetén- a tőkeösszevonás, az adósságkonszolidáció, a közbeni eredmények elhagyása, valamint a bevételek és ráfordítások konszolidálásának elvégzése egyaránt megtörtént. Eltérő értékelési módszerekből adódó korrekciókra nem volt szükség (Szv.tv.122.§.(3).).

Társaságok 2017. december 31-i konszolidált mérlegfőösszege 15.296.014 e Ft.

Az eszközök és források megoszlására vonatkozó számszerű adatokat foglaltunk össze a következő táblázatban:

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
a./ Eszközök				
Befektetett eszközök	2 769 194	20,67	3 553 142	23,23
Immat. javak	5 033	0,04	13 557	0,09
Tárgyi eszközök	2 407 521	17,97	2 331 486	15,24
Befektetett pü.e.	356 640	2,66	1 208 099	7,90
Forgóeszközök	10 596 888	79,12	11 697 534	76,47
Készletek	2 403 920	17,95	2 810 695	18,38
Követelések	3 218 958	24,03	4 764 763	31,15
Értékpapírok	154 651	1,15	73 659	0,48
Pénzeszközök	4 819 359	35,98	4 048 417	26,47
Aktív időbeli elhat.	27 978	0,21	45 338	0,30
Ö s z e s e n :	13 394 060	100,00	15 296 014	100,00
b./ Források				
Saját tőke	7 643 592	57,07	9 136 389	59,73
Jegyzett tőke	495 000	3,70	454 608	2,97
Eredménytartalék	4 500 147	33,60	3 225 519	21,09
Lekötött tartalék	457 186	3,41	7	0,00
Adózott eredmény	1 652 511	12,34	3 154 638	20,62
Leányvállalati saját tőke	696 910	5,20	2 228 913	14,57
Konszolidáció miatti változás	-250 442	-1,87	16 275	0,11
Külső tagok részesedése	92 280	0,69	56 429	0,37

Céltartalék	79 565	0,59	145 662	0,95
Kötelezettségek	5 392 136	40,26	5 759 045	37,65
Tőkekonszolidációs különbözlet	1 255 868	9,38	1 277 436	8,35
Hosszú lejáratú köt.	870 751	6,50	710 513	4,65
Rövid lejáratú köt.	3 265 517	24,38	3 771 096	24,65
Passzív időbeli elhat.	278 767	2,08	254 918	1,67
Összesen:	13 394 060	100,00	15 296 014	100,00

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző további mutatókat a IV.1. fejezetben mutatjuk be.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

II.1. Nem összehasonlítható adatok

A 2017-es gazdasági évben nem összehasonlítható adatokat az éves beszámolóban nem szerepeltetünk, nem volt olyan változás, ami miatt az összehasonlíthatóság elve sérülne.

II.2. Összehasonlítható adatok változásai

Tárgyévi adatok és változások (tárgyév és előző időszak adatai közötti különbségek) magyarázata:

M 01.sor

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének és nettó értékének alakulását a II.4. fejezet táblázataiban mutatjuk be.

M 30.sor

A leányvállalati aktív tőkekonszolidációs különbözlet értéke: 1.600 e Ft. A különbözlet a Hajdu-Alu Zrt alapítását követő évben a konszolidációs körön kívüli tulajdonos részesedésének megvásárlása során, a részesedés megvásárlásáért fizetett összeg névértékét meghaladó része 8.000e Ft, mely összeg 5 év alatt kerül leírásra, így jelenleg 1.600 e Ft.

M 46. sor
Egyéb rövid lejáratú követelések részletezése

Megnevezés	Összesen eFt
Rövid lejáratú kölcsönök	941 550
Teljesítési garancia visszatartás	236 529
NAV adók egyenlege	224 912
Jóteljesítési garancia visszatartás	54 564
Egyéb adott előlegek, kauciók	54 405
Konzorciumi elszámolások	31 985
ÁFA technikai számla	17 689
Helyi adók egyenlege	14 853
Ajánlati biztosíték, letéti díj	8 062
Költségvetési kiutalási igény	6 304
Egyéb rövid.lej.követelés	1 593
Egyéb pénzügyi elszámolások	1 531
Rövid lejáratú kölcsön kamata	0
Tartósan adott kölcsön kamata	0
Következő időszaki ÁFA elszámolás	0
Függő tételek	0
Rövid lejáratú kölcsönök értékvesztése	-8 919
Összesen	1 585 057

M 78. sor

A külső tagok (más tulajdonosok) részesedése 56.429 e Ft. A konszolidációba teljeskörűen bevont leányvállalatok közül a HUNÉP Universal Zrt, az INVEST UNIVERSAL Zrt, az OEC WEST HOSTEL Zrt. és a HC Építő Kft esetében külső tagok is rendelkeznek részesedéssel, amelyet a saját tőkén belül elkülönítetten mutatunk ki.

Megnevezés	Külső tag, más tulajdonos részesedése (%)	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése (eFt)
Hunép Universal Zrt	2,94	-5 031
INVEST UNIVERSAL Zrt	0,20	106
OEC WEST HOSTEL Zrt	0,99	43 817
HC Építő	10,00	17 537
Összesen		56 429

M 79. sor

A céltartalékok értéke 145.662 e Ft, amely garanciális kötelezettségekhez kapcsolódó céltartalék ill. egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék.

M 89.sor

A leányvállalati tőkekonzolidációs különbözet értéke 1.277.436 e Ft. Az összeg túlnyomó része a HUNÉP Universal Zrt 2013-ban –tőkeemelés során- vásárolt részvényei bekerülési értéke, a 2014. évi saját tőke változás, valamint a 2015. és 2016. évben visszavásárolt saját részvény és az először bevonásra kerülő leányvállalatok fordulónapi saját tőke összege közti különbözet. A fennmaradó rész az AUGUSZTA HOTEL Zrt részvényei megszerzési értéke és a megszerzés kori nyilvántartási érték –átalakulás során, kiválással létrejött vállalkozás-különbözete (50 000 eFt).

Megnevezés	Megszerzett részesedés névértéke (eFt)	Megszerzett részesedés bekerülési értéke (eFt)	Halmazódás kiszűrése (eFt)
AUGUSZTA HOTEL Zrt / kiválással létrejött Zrt	50 000	0	50 000
Hunép Universal Zrt	1 722 464	495 028	1 224 936
Összesen			1 277 436

M 110. sor
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	Összesen eFt
Garancia visszatartás elszámolás	460 534
Jóteljesítési garancia visszatartás	96 892
NAV adófolyószámla egyenlege	43 056
Jövedelem elszámolási számla	41 925
Konzorciumi elszámolás	6 829
Függő kötelezettségek	3 646
Telj.gar.visszatartás	3 337
Helyi adó	1 219
Következő időszak ÁFA	330
Osztalék	136
Cafetéria elszámolási számla	42
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	4
Kapott biztosíték, letéti díj	0
Összesen	657 950

II.3. Céltartalék képzés és értékvesztés elszámolása

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Céltartalékok garanciális kötelezettségekre	79 565	100,00%	71 823	49,31%
Céltartalékok a jövőbeni költségekre		0,00%	6 564	4,51%
Egyéb céltartalék		0,00%	67 275	46,19%
Céltartalékok összesen	79 565	100,00%	145 662	100,00%

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Értékvesztés elszámolása összesen	23 077	100%	2 036	100,00%

II.4. Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének bemutatása (e Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	ÉVKÖZI NÖVEKEDÉS	ÉVKÖZI CSÖKKENÉS	Átsorolás	ZÁRÓ ÉRTÉK
	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN		ÖSSZESEN
Bruttó érték változása					
I. Immateriális javak összesen:	121 189	13 386	2 803	0	131 772
111. Alapítás-át szervezés	10 739	0	446	0	10 293
112. Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0	0
113. Vagyon értékű jogok	19 523	13 386	1 945	0	30 964
114. Szellemi termékek	90 927	0	412		90 515

II. Tárgyi eszközök összesen:	3 865 044	280 416	238 892	0	3 906 568
12. Ingatlanok	3 044 850	4 964	13	0	3 049 801
13. Műszaki berend.,és gép	499 255	86 397	105 661		479 991
14. Egyéb berendezés és gépek	307 629	58 215	8 310		357 534
15. Beruházások (felújítás)	13 311	130 840	124 908	0	19 243

Értékcsök.változás					
I. Immateriális javak összesen:	115 500	4 815	2 099	0	118 216
111. Alapítás- átszervezés	10 260	250	446	0	10 064
112. Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	15 329	4 283	1 242	0	18 370
114. Szellemi termékek	89 911	282	411		89 782
II. Tárgyi eszközök összesen:	1 425 272	246 827	97 015	0	1 575 084
12. Ingatlanok	853 624	152 200	13	0	1 005 811
13. Műszaki berendezés és gép	342 602	55 084	89 013		308 673
14. Egyéb berend. és gépek	229 046	39 543	7 989		260 600
15. Beruházások (felújítás)	0	0	0	0	0

Nettó érték					
I. Immateriális javak összesen:	5 689	8 571	704	0	13 557
111. Alapítás- átszervezés	479	-250	0	0	230
113. Vagyoni értékű jogok	4 194	9 103	703	0	12 593
114. Szellemi termékek	1 016	-282	1	0	734

II. Tárgyi eszközök összesen:	2 439 772	33 589	141 877	0	2 331 486
12. Ingatlanok	2 191 226	-147 236	0	0	2 043 990
13. Műszaki berendezés és gép	156 653	31 313	16 648	0	171 320
14. Egyéb berend. és gépek	78 583	18 672	321	0	96 934
15. Beruházások (felújítás)	13 311	130 840	124 908	0	19 242

II.5. Időbeli elhatárolások

Az aktív és passzív időbeli elhatárolások számviteli elszámolásokban történő rögzítése a számviteli törvényben rögzített alapelvek - főként az összemérés elvének - szem előtt tartásával történt.

Az időbeli elhatárolások leltárának összesítését az alábbiak szemléltetik:

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2016.12.31		2017.12.31	
	Összesen e Ft	%	Összesen e Ft	%
Bevételek aktív elhatárolása	6 663	23,82%	7 128	15,72%
Árbevétel	4 034	14,42%	3 120	6,88%
Kamatok	2 472	8,84%	782	1,72%
Kártérítés, engedmény	157	0,56%	379	0,84%
Közüzemi díjak	0	0,00%	832	1,84%
Garanciális munkavégzés	0	0,00%	0	0,00%
Anyag értékesítés	0	0,00%	2 015	4,44%
Költségek aktív elhatárolása	21 315	76,18%	38 210	84,28%
Előfizetési díj	1 238	4,42%	922	2,03%
Bérelti díj, fenntartási költség	3 245	11,60%	2 820	6,22%
Biztosítás	10 973	39,22%	12 305	27,14%
Reklám tevékenység	26	0,09%	61	0,13%
Informatikai szolgáltatás	0	0,00%	10	0,02%
Bankgarancia, egyéb garancia	5 047	18,04%	6 453	14,23%

Táppénz hozzájárulás	0	0,00%	8	0,02%
Tagdíj	0	0,00%	119	0,26%
Közüzemi díj	37	0,13%	13 996	30,87%
Banki költségek	702	2,51%	475	1,05%
Közterület igénybevételei díj	0	0,00%	1 041	2,30%
Egyéb ráfordítás	47	0,17%	0	0,00%
Halasztott ráfordítások	0	0,00%	0	0,00%
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS ÖSSZESEN	27 978	100,00%	45 338	100,00%

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2016.12.31		2017.12.31	
	Összesen e Ft	%	Összesen e Ft	%
Bevételek passzív elhatárolása	159 428	57,19%	130 298	51,11%
Árbevétel	158 553	56,88%	130 133	51,05%
Kamat	875	0,31%	0	0,00%
Költségek ellentételezésére kapott támogatás	0	0,00%	165	0,06%
Költségek , ráfordítások passzív elhatárolása	40 411	14,50%	61 267	24,03%
Bankköltség, bankgarancia	1 241	0,45%	1 595	0,63%
Könyvvizsgálat	2 350	0,84%	2 350	0,92%
Tanácsadás, megbízási díj, ügyvédi munkadíj	556	0,20%	5 614	2,20%
Bérleti díj, fenntartási költség	460	0,17%	7 134	2,80%
Személyi jellegű költségek	12 704	4,56%	13 543	5,31%
Közüzemi díj	17 215	6,18%	20 908	8,20%
Megrendelői szolgáltatás	0	0,00%	273	0,11%
Kamatok	42	0,02%	1	0,00%
Illeték	18	0,01%	18	0,01%
Őrzési díj	248	0,09%	515	0,20%
Biztosítás	2	0,00%	0	0,00%
Gépkocsi használat	923	0,33%	536	0,21%
Transzferár tanácsadás	680	0,24%	1 570	0,62%
Garanciális ügyintézés díja	0	0,00%	340	0,13%
Karbantartás	0	0,00%	55	0,02%

Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	0	0,00%	100	0,04%
Számítástechnikai szolgáltatás	1	0,00%	35	0,01%
Építőipari munka	1 220	0,44%	1 681	0,66%
Nem számlázott teljesítés	2 193	0,79%	2 388	0,94%
Anyag	0	0,00%	603	0,24%
Jogi szolgáltatás	0	0,00%	1 735	0,68%
Szakértői díj	0	0,00%	210	0,08%
Egyéb szolgáltatás	558	0,20%	63	0,02%
Halasztott bevételek	78 928	28,31%	63 353	24,85%
Fejlesztési célra kapott támogatás	0	0,00%	0	0,00%
ÉÁOP-1.1.1/D-11-2011-0021 támogatás	15 807	5,67%	11 947	4,69%
ÉÁOP-1.1./D-11-159 FL támogatás	41 586	14,92%	35 601	13,97%
KEOP-4.2.0/A/11-2011-0588 támogatás	21 345	7,66%	15 805	6,20%
Költségek ellentételezésére kapott támogatás	190	0,07%	0	0,00%
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS ÖSSZESEN	278 767	100,00%	254 918	100,00%

II.6. Tőketartalék, eredménytartalék és lekötött tartalék

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Tőketartalék	0	100,00	0	100,00

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Eredményfelosztás előtti eredménytartalék konszolidálást követően	4 500 147	100,00	3 225 519	100,00

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Alapítás -átszervezés	708	0,15	690	0,15
Pótbefizetés	61 862	13,39	33 782	13,39

Visszavásárolt saját részvény	80 784	17,49	0	17,49
Fejlesztési tartalék képzés	318 569	68,97	269 243	68,97
Passzív tőkekonszolidáció és más tulajd. rész.	-4 787		-303 708	
Lekötött tartalék összesen	457 186	100,00	7	100,00

Korrigált adózott eredmény: 3.154.638 eFt. A közgyűlés a konszolidált beszámolóban osztalékról nem dönthet.

II.7. Jelzálog teher

Az ingatlan befektetéssel, üzemeltetéssel foglalkozó leányvállalataink hosszú távú fejlesztéseikhez ingatlan és ingó jelzálog formájában nyújtottak fedezetet a finanszírozó pénzintézetek részére.

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

III.1. A nettó árbevétel alakulása

Megnevezés	2016.12.31 e Ft	2017.12.31 e Ft	Változás (%) 2016=100%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 333 606	15 814 343	296,50
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0,00
Értékesítés nettó árbevétele	5 333 606	15 814 343	296,50

III.2. Költségek bemutatása költségnemenként

A költségek költségnemenkénti részletezése
(adatok ezer Ft-ban, illetve a bruttó termelési érték százalékában (%))

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31		Változás
	Összeg e Ft	Összetétel %	Összeg e Ft	Összetétel %	2016=100% %
Saját termelésű készletek állományváltozása	2 029 779	38,06	427 602	2,70	21,07
Saját előállítású készletek állományváltozása	8 408	0,16	1 384 248	8,75	16463,46
Aktivált saját teljesítmények	2 038 187	38,21	1 811 850	11,46	88,90
Anyagköltség	1 259 784	24	2 996 493	19	238
Igénybevett szolgáltatások értéke	4 841 597	90,78	11 001 714	69,57	227,23
Egyéb szolgáltatások értéke	86 684	1,63	99 406	0,63	114,68
Eladott áruk beszerzési értéke	117 509	2,20	827 141	5,23	703,90
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	52 763	0,99	39 503	0,25	74,87
Anyagjellegű ráfordítás összesen	6 358 337	119,21	14 964 257	94,62	235,35
Béreköltség	604 168	11,33	729 561	4,61	120,75
Személyi jellegű egyéb kifizetések	130 353	2,44	165 776	1,05	127,17
Bérfjárulék	171 391	3,21	187 007	1,18	109,11
Személyi jellegű ráfordítás összesen:	905 912	16,98	1 082 344	6,85	119,48
Értékcsökkenési leírás	251 508	4,72	245 720	1,55	97,70
Össz.tev.költség +/-aktivált saját telj.értéke	7 515 757	140,91	16 292 321	103,02	216,78
Értékesítés nettó árbevétele	5 333 606	100,00	15 814 343	100,00	296,50

III.3. Üzemi tevékenység, pénzügyi műveletek eredménye

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	5 333 606	100,00	15 814 343	100,00
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 828 418	34,28	1 379 046	8,72
Pénzügyi műveletek bevételei	134 859	-	1 887 251	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	220 902	-	25 987	-
Pénzügyi műveletek eredménye	-86 043	-16,12	1 861 264	11,77
Adózás előtti eredmény	1 742 375	32,67	3 240 310	11,77

A cégcsoport 3 termelő vállalkozása (a HUNÉP Universal Zrt, a HC Építő Kft. és a Hajdu-Alu Zrt.) kiemelkedő forgalommal zárta a 2017-es évet. A cégcsoport összesített 22 Mrd Ft-os nettó árbevételének 28 %-a a cégcsoporton belül realizálódott. Ezen érték kiszűrése után is kiemelkedő, közel 16 Mrd Ft-os konszolidált éves nettó árbevétellel zártuk az évet, mely a 2016. évi érték háromszorosa.

Az egyéb bevételek és ráfordítások alakulását a cégcsoport tagjai által fizetett adók, a kapott támogatások és kapott késedelmi kamatok, az egyesületek, alapítványok, egyházak részére véglegesen átadott pénzeszközök értéke, valamint az általunk adott látvány-csapatsport támogatás befolyásolta.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulásában a 2017-es évben kapott osztalék, a hosszú távú ingatlanüzemeltetéssel foglalkozó leánycégek által fizetett kamatok és a devizahitelek árfolyamváltozása játszott meghatározó szerepet.

III.4. Adóalapot módosító tételek

Az adózás előtti eredményt az alábbi tételekkel korigáltuk:

Megnevezés	2017.12.31 Összesen e Ft
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	
- kapott osztalék	2 583 357
- adótörvény szerinti értékcsökkenés	182 408
- árfolyamkülönbözet	157 031
- fejlesztési tartalék	16 000
- visszaírt értékvesztés	13 981

- céltartalék	4 094
- támogatás, juttatás	110
Összes adóalapot csökkentő tétel:	2 956 981
Adózás előtti eredményt növelő tételek	
- céltartalék képzés	70 191
- költségként elszámolt értékcsökkenés	267 453
- alultőkésítési szabály miatti növelő tétel	52 777
- nem vállalkozási, bevételszerző tevékenységével kapcsolatos költség	4 933
- látvány-csapatsport kiegészítő támogatás	3 794
- értékvesztés	2 036
- bírság	771
- előző éveket érintő költség	158
Összes adóalapot növelő tétel	402 113

Megnevezés	Egyedi értékek eFt	Halmazódás kiszűrése AV és LV eFt	Halmazódás kiszűrése/ Más (külső) tulajdonosok eFt	Konzolidált értékek eFt
Adózott eredmény	4 168 310	-1 006 616		3 161 694
Korrigált adózott eredmény	4 168 310	-1 006 616	-7 056	3 154 638

Az adózott eredmény az anyavállalat által realizált, valamint a leányvállalatokból a külső (más) tulajdonosokra jutó adózott eredményt foglalja magában. Összességében megállapítható, hogy a társaság konszolidált adózott eredménye 3.161.694 e Ft, ami 1.006.616 e Ft-tal kevesebb, mint a konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóiban szereplő adózott eredmény, azaz 4.168.310 e Ft. A más/külső tulajdonosok részesedése az adózott eredmény halmazódásának kiszűréséből 7 056 e Ft. A Szinorg Universal Zrt konszolidált korrigált adózott eredménye 3 154 638 eFt.

A konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóinak adózott eredményéből kiszűrt halmazódások részletezése:

A Szv.tv. 126. § (2) bekezdése értelmében, ha a leányvállalat, közös vezetésű vállalkozás előkészítő mérlegében az eszközök eltérő értéken szerepelnek, mint a konszolidálásba bevont vállalkozások bekerülési értékei, akkor az összevont (konszolidált) mérlegben az eszközök változásaként megjelenő különbözetet a következők szerint kell kimutatni:

a) amennyiben a különbözet eltér az előző üzleti évben ilyen címen megállapított különbözet összegétől, akkor a különbözet összegéből az eltérés összegét az összevont (konszolidált) eredménykimutatás tartalmazza;

b) az előző üzleti évben ilyen címen megállapított különbözettel azonos összeget a saját tőke változásaként (korrekciójaként) - mint konszolidáció miatti változások a közbenső eredmény különbözetéből - kell az összevont (konszolidált) mérlegben (a változás előjelének megfelelően) szerepeltetni.

Megnevezés	Közbenső eredménykül.
Szinorg Zrt / Hajdú Alu Zrt	1 600
Hunép Universal Zrt/ Hajdú Alu Zrt	12 296
Hunép Universal Zrt/ HC Építő Kft	54
Hunép Universal Zrt/ Szinorg Zrt	868
Hunép Universal Zrt/ Invest Universal Zrt	1 457
Összesen	16 275

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók

A 2017-es gazdálkodási év fontosabb - az éves beszámolóban és jelen kiegészítő melléklet korábbi fejezeteiben részletesen bemutatott - értékeit, illetve az azokból származtatható mutatóit a teljesség igénye nélkül az alábbiak szemléltetik:

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ	MÉRLEG HIVATKOZÁS	2016.12.31	2017.12.31
Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>B</u> F.III.	3,25	3,10
Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszközök+ értékpapír+követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>B.IV.+B.III.+B.II.</u> F.III.	2,48	2,36
Készpénzlikviditás	<u>Pénzeszközök + értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>B.IV.+B.III.</u> F.III.	1,49	1,09
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú kötelezettségek	B – F.III.	7 331 371 eFt	7 926 438 eFt
Vevőkintlevőség napokban	<u>Záró vevőállomány</u> Átlagos napi árbevétel	<u>B.II.1.</u> Er.I./365	76,04	60,89
Készletállomány napokban	<u>Készletek</u> Átlagos napi közvetlen költség	<u>B.I.</u> Er."B".II/365	201,63	77,96

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	2016.12.31	2017.12.31
Üzemi tevékenység eredménye	1 828 418	1 379 046
Pénzügyi műveletek eredménye	-86 043	1 861 264
Adózás előtti eredmény összesen	1 742 375	3 240 310
Adózott eredmény	1 656 782	3 161 694

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	MÉRLEG HIVATKOZÁS	2016.12.31	2017.12.31
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	$\frac{\text{Er. A}}{\text{Er. I.}}$	34,28%	8,72%
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{\text{Er. F}}{\text{D.}}$	21,68%	34,61%
Eszközhatékonyság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	$\frac{\text{Er. F}}{\text{A+B+C}}$	12,37%	20,67%

IV.2. Létszám, kereset, jövedelem

2017-ben a foglalkoztatott munkavállalók létszámára és a kifizetett kereset összegére vonatkozó konszolidált adatokat foglaltunk össze az alábbi táblázatban:

	2016.12.31	2017.12.31
Létszámadatok (fő)		
Teljes munkaidős fizikai	32,52	34,21
Teljes munkaidős nem fizikai	129,53	137,44
Teljes munkaidős összesen	162,05	171,65
Nyugdíjas fizikai	0,00	0,00
Nyugdíjas nem fizikai	0,00	0,00
Részmunkaidős fizikai	4,00	3,13
Részmunkaidős nem fizikai	18,27	24,50
Részmunkaidős összesen	22,27	25,88
Összes foglalkoztatott	184,32	197,53
Redukált létszám	173,50	184,81

Béreköltség (e Ft)		
Teljes munkaidős fizikai	63 002	69 058
Teljes munkaidős nem fizikai	424 883	509 002
Teljes munkaidős összesen	487 885	578 060
Részmunkaidős fizikai	3 183	2 722
Részmunkaidős nem fizikai	97 079	121 429
Részmunkaidős összesen	100 262	124 151
Állományon kívüli	17 243	17 369
Összesen	605 390	719 580
Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)		
Teljes munkaidős fizikai	13 878	20 024
Teljes munkaidős nem fizikai	105 809	135 931
Részmunkaidős fizikai	1 337	1 396
Részmunkaidős nem fizikai	9 280	8 406
Állományon kívüli	49	19
Összesen	130 353	165 776

A személyi jellegű egyéb kifizetések lényegesebb összetevői:

A személyi jellegű egyéb kifizetések jellemzően munkaruha térítés, szerszám-használat, étkezési hozzájárulás, cafetéria kifizetések, gépkocsi használat, betegszabadság, munkába járás címén kerültek elszámolásra.

IV.3. Részesedések

A konszolidálási körbe tartozó leányvállalatok:

HUNÉP Universal Építőipari Zrt-ben 495,014 m Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 97,06%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Saját tőke: 1.832.773 e Ft

Jegyzett tőke: 510.000 e Ft

Tőketartalék: 192.164 e Ft

Eredménytartalék: 299.589 e Ft

Lekötött tartalék: 3.891 e Ft

Adózott eredmény: 827.129 e Ft

INVEST Universal Zrt-ben 49,9 m Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 99,8%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Saját tőke: 44.521 e Ft

Jegyzett tőke: 50.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -30.322 e Ft

Lekötött tartalék: 21.979 e Ft

Adózott eredmény: 2.864 e Ft

Augusztá Hotel Zrt-ben 50 m Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4028 Debrecen, Kassai u.26.

Saját tőke: 568.059 e Ft

Jegyzett tőke: 50.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 460.632 e Ft

Lekötött tartalék: 3.000 e Ft

Adózott eredmény: 54.427 e Ft

HC Építő Kft-ben 2,7 m Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 90%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 1094 Budapest, Bokréta u.19.

Saját tőke: 512.810 e Ft

Jegyzett tőke: 3.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 395.585 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 114.225 e Ft

OEC-West Hostel Zrt-ben 10 m Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 99,01%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4028 Debrecen, Kassai u. 26.

Saját tőke: 427.225 e Ft

Jegyzett tőke: 10.100 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 388.777 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 28.348 e Ft

HUNÉP REAL-INVEST KFT-ben 3 m Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Saját tőke: 3.616 e Ft

Jegyzett tőke: 3.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 1.227 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: -611 e Ft

Hajdu-Alu Zrt-ben 20 m Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhíd u. 14.

Saját tőke: 465.802 e Ft

Jegyzett tőke: 20.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 275.989 e Ft

Lekötött tartalék: 13.000 e Ft

Adózott eredmény: 156.813 e Ft

DÓCZY INGATLANFEJLESZTŐ Kft-ben 5 m Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Saját tőke: 146.413 e Ft

Jegyzett tőke: 5.000 e Ft

Jegyzett, de még be nem fizetett tőke: -

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -11.838 e Ft

Lekötött tartalék: 11.838 e Ft

Adózott eredmény: 141.413 e Ft

A konszolidálási kötelezettség alól mentesített leányvállalatok:

„MŰSZAKI MÉRNÖKKÉPZÉSÉRT” képzést Támogató Közhasznú Alapítványban

0,5m Ft-os induló tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4032 Debrecen, Ótemető u. 2-4.

Saját tőke: 374 e Ft

Jegyzett tőke: 500 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -270 e Ft

Lekötött tartalék: -

Unoka vállalatok:

A konszolidálási kötelezettség alól mentesített leányvállalatok:

Az INVEST SRL-ben 190 lej törzstőkével rendelkezik az Invest Universal Zrt, ami 95% tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: Nagyvárad, Piscului utca 10/A, Bihar megye

Saját tőke: -739.161 lej

Jegyzett tőke: 200 lej

Átértékelési tartalék: 518.943 lej

Áthozott veszteség: -1.143.820 lej

Folyóév vesztesége: -114.484 lej

Saját tőke: 1.989.455 e Ft

Jegyzett tőke: 500.000 e Ft

Tőketartalék: 1.500.000 e Ft

Közös vezetésű vállalatok

A konszolidálásba bevont közös vezetésű vállalatok:

HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft-ben 1,5 m Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 50%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Saját tőke: 323.146 e Ft

Jegyzett tőke: 3.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -2.145.161 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 2.465.307 e Ft

HUN-OFFICE Kft. (Unokavállalat: a HALKÖZ Kft. 100%-os tulajdonában álló leányvállalat)

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.

Saját tőke: 523.473 e Ft

Jegyzett tőke: 20.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 8.683 e Ft

Lekötött tartalék: 500.000 e Ft

Adózott eredmény: 3.790 e Ft

IV.4. Egyéb tájékoztató kiegészítések

Könyvvizsgálat

A Szinorg Universal Zrt. könyvvizsgálatra kötelezett.

A konszolidációs körbe bevont társaságok, valamint a konszolidációs éves beszámoló könyvvizsgálója:

FAIR-CONTROL Adótanácsadó és Könyvvizsgáló Kft
4027 Debrecen, Szabó Lőrinc u.33.
Engedély szám: 000543

A könyvvizsgálatért felelős:

dr Ertseyne dr Tóth Mária bejegyzett könyvvizsgáló
1014 Budapest, I.ker. Úri u. 34.sz. I.em.3.a.
Engedély száma: 002 622

2017. évben a tárgyévi üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 1.000 e Ft. A cégbíráson bejegyzett könyvvizsgáló által az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, adótanácsadói szolgáltatásokért és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért felszámított díj nem volt.

Könyvviteli szolgáltatás

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy nyilvános adatai:

Név: Nagy Brigitta, számviteli vezető
Születési hely, idő: Debrecen, 1980. 08. 11.
Anyja neve: Simon Magdolna
Levelezési címe: 4031 Debrecen, Derék utca 44. X/32
Regisztrációs száma: 198529

Környezetvédelem, hulladékkezelés

Nyilvántartásunkban környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszköz nem szerepel. Környezetvédelmi kötelezettségre a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére a tárgyévben nem képeztünk céltartalékot. Környezetvédelmi helyreállítási kötelezettségünk nincs. A cégcsoport tevékenysége során betartja a környezetvédelmi előírásokat, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó EU szabályokat.

Tájékoztató a veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok készletváltozásáról, a vonatkozó jogszabályok szerinti osztályozás alapján

Megnevezés	Nyitó			Növekedés			Csökkenés			Záró		
	Összesen			Összesen			Összesen			Összesen záró		
	Mennyiség db	Mennyiség Kg	Érték Ft-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték Ft-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték Ft-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték Ft-ban
Beton,tégla,cserep				1 873 450	0	3 126 904	1 873 450	0	3 126 904	0	0	0
Szenyezett csomagolási hulladék				350	0	48 895	350	0	48 895	0	0	0
Acél				14 890	0	596 720	14 890	0	596 720	0	0	0
Kevert építési törmelék				762 640	0	142 246	762 640	0	142 246	0	0	0
Tégla				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veszélyes anyag szenny.csom.hulladék				0		0	0	0	0	0	0	0
Papír és karton csomagolási hulladék				5 019	0	55 160	5 019	0	55 160	0	0	0
Egyéb település hulladék				340 160	0	6 979 541	340 160	0	6 979 541	0	0	0
Egyéb csomagolási hulladék												
Vas és acél hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műanyag hulladék				5 995	0	351 650	5 995	0	351 650	0	0	0
Műanyag csomagolási hulladék				4 294	0	1 704	4 294	0	1 704	0	0	0
Nem vas fémreszelék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beton				8 000	0	0	8 000	0	0	0	0	0
Vegyes vaslemez hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alumínium				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bitumen keverék				3 680		11 640	3 680		11 640	0	0	0
Lom hulladék												
Föld és keverék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biológiailag lebomló anyag												
Elektronikai eszközök												
Üveg hulladék												
Szigetelő anyagok				10 010	0	86 595	10 010	0	86 595	0	0	0
Összesen	0	0	0	3 028 488	0	11 401 055	3 028 488	0	11 401 055	0	0	0

IV. 5 Tájékoztatás a tisztségviselőkről

A Szinorg Universal Zrt-nél a tisztségviselők sem tiszteletdíjat, sem egyéb juttatást nem kaptak; az üzleti év során a konszolidációs körbe vont vállalkozások felügyelő bizottsági tagjai összesen 1.660 e Ft tiszteletdíjban részesültek.

V. CASH FLOW KIMUTATÁS

	Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (működési cash-flow 1-13.sorok)	-124 351	-2 300 031
1.	Adózás előtti eredmény	1 973 751	1 612 264
2.	Elszámolt amortizáció	252 780	247 283
3.	Elszámolt értékvesztés	-214 071	-6 904
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-70 581	74 098
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-1 219	28 524
6.	Szállítói kötelezettség változása	33 673	578 815
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	3 432 318	331 745
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-123 973	-23 038
9.	Vevőkövetelés változása	-228 356	-1 525 638
	Vevőkövetelések értékvesztése	0	0
10.	Forgóeszközök (vevők és pénzeszközök nélkül) változása	-3 372 031	-878 980
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	121 929	-18 184
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-108 571	-80 016
13.	Fizetett osztalék, részesedés	-1 820 000	-2 640 000
			0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (14-16.sorok)	2 959 151	2 102 165
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-100 249	-534 796
15.	Befektetett eszközök eladása	1 403 526	53 603
16.	Kapott osztalék	1 655 874	2 583 357
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-25.sorok)	-2 382 911	-573 076
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	5 000	0
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
19.	Hitelfelvétel	627 081	291 006
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs.és elh.bankbet.törl.megsz	560 674	-429 789
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	-4 349	-21 649
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0	-445 282
23.	Kötvényvisszafizetés	-178 573	0
24.	Hiteltörlesztés, - visszafizetés	-3 117 248	-228 837
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs.és elh.bankbet.	-2 972	-1 866
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	52 292	-62 350
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	-324 816	325 690
IV.	Pénzeszközök változása (I.+II.+III.)	451 889	-770 942

