

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

2019. 12. 31-i

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Debrecen, 2020. július 03.

Szűcs Gyula
elnök-vezérigazgató

Szinorg Universal Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Adószám: 24570250-2-09
Cgysz.: 09-10-000503 (1.)
Szlsz.: 10918001-00000046-81740008

TARTALOM

I.	ÁLTALÁNOS RÉSZ	3
I.1	A cégcsoport bemutatása	3
I.1.1.	Az anyavállalat bemutatása	3
I.1.2.	A leányvállalatok bemutatása	4
I.1.3.	Közös vezetésű vállalatok bemutatása	8
I.2.	A számviteli politika fő vonása, alapelvek	9
I.3.	A mérlegértékelési eljárások bemutatása	11
I.4.	Az összehasonlíthatóság biztosítása, a lényeges változás minősítése	12
I.5.	Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet	13
II.	A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	15
II.1.	Nem összehasonlítható adatok	15
II.2.	A befektetett eszközök változása	15
II.3.	A készletek összetétele	18
II.4.	A követelések összetétele	19
II.5.	Az értékvesztés elszámolása	20
II.6.	Az értékpapírok összetétele	21
II.7.	A pénzeszközök összetétele	21
II.8.	Az aktív időbeli elhatárolások összetétele	21
II.9.	A saját tőke összetétele	22
II.10.	A céltartalék változása	25
II.11.	A hátrasorolt kötelezettségek változása	25
II.12.	A hosszú lejáratú kötelezettségek változása	25
II.13.	A rövid lejáratú kötelezettségek változása	26
II.14.	A passzív időbeli elhatárolások változása	29
II.15.	Mérlegen kívüli tételekhez kapcsolódó kiegészítések:	30
III.	III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	31
III.1.	A nettó árbevétel alakulása	31
III.2.	Költségek bemutatása költségnemenként	31
III.3.	Üzemi tevékenység, pénzügyi műveletek	33
III.4.	Adóalapot módosító tételek (e Ft)	34
IV.	IV. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ	35

IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók	35
IV.2. Létszám, kereset, jövedelem	37
IV.3. Részesedések	39
IV.4. Egyéb tájékoztató kiegészítések	42
IV. 5 Tájékoztatás a tisztségviselőkről	44
V. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS	45

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

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 befektetéseiben szerepelnek. A SZINORG Universal Zrt. a hosszú távú befektetések (ingatlanok, társaságok) hasznosításával, eredményes üzemeltetésével foglalkozik.

A társaság főtevékenysége (2019.12.31): Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése TEÁOR 6820'08

Főbb tevékenységi körök: 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 ingatlan adásvétele
m.n.s. egyéb információs szolgáltatás
egyéb információ-technológiai szolgáltatás
számítógép-üzemeltetés
információ-technológiai szaktanácsadás

Elnök-vezérigazgató: Szűcs Gyula

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

Magyar Kereskedelmi és Iparkamara 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 SZINORG Universal Vagyonkezelő 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. 2019.10.01-től a részvénytársaság neve megváltozott, **HUNÉP Építőipari Zrt.-re**.

Az anyavállalat tulajdoni részesedése: 97,06 %.

A társaság főtevékenysége: Lakó- és nem lakó épület építése

Főbb tevékenységi körök:

- 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 épületgépezési 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

Vezérigazgató : Bakos Miklós

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: 91,5%.

A társaság főtevékenysége: lakó- és nem lakóépület építés

Főbb tevékenységi körök: 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:

Szabó Péter

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: 90%.

A társaság főtevékenysége: fém épületelem gyártása

Főbb tevékenységi körök: fémmegmunkálás
 síküveg tovább feldolgozása
 hidegen hajlított acéldom 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
 villanyszerelés

Vezérigazgató:

Heim Imre

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

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: lakó- és nem lakó épület építése

Főbb tevékenységi körök: egyéb m.n.s. építés
 egyéb speciális szaképítés m.n.s.

Ügyvezető: saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Hegymegi István Sándor

A **Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.** 2015. december 22-én alakult, mint projektcég a Dóczy lakópark létrehozására. A vállalkozást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2015. december 23-án jegyezte be.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 100%.

A társaság főtevékenysége: Épületépítési projekt szervezése

Főbb tevékenységi körök: Saját tulajdonú ingatlanok adásvétele
Összetett adminisztratív szolgáltatás
Személygépjármű kölcsönzése

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

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

Főbb tevékenységi körök: 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

Főbb tevékenységi körök: 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

Bajcsy Invest Kft unokavállalatban is közvetett tulajdoni hányaddal, 59,88%-os részesedéssel rendelkezik a Szinorg Universal Zrt. anyavállalat.

A Társaság anyavállalata az Invest Universal Zrt., melynek részesedése 60% a Bajcsy Invest Kft-ben. A részesedés megszerzése alapítással, 2019. április 23-án történt.

A társaság főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: egyéb m.n.s. építés
egyéb speciális szaképítés m.n.s.
összetett adminisztratív szolgáltatás

Ügyvezető: Hegyemei 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

Főbb tevékenységi körök: szállodai szolgáltatás
 üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
 egyéb szálláshely szolgáltatás

Vezérigazgató: Gönczi Zsuzsánna

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 vállalkozást 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

Főbb tevékenységi körök: szállodai szolgáltatás
 üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
 kempingszolgáltatás

Vezérigazgató: Gönczi Zsuzsánna

„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,
 képességfejlesztés,
 ismeretterjesztés
 az euroatlanti integráció elősegítése

Alapítvány képviselőjére jogosult: Dr. Szűcs Edit

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 előtársaságként működik

A számviteli törvény rendelkezése értelmében (Szv. tv. 119. § (2).) nem kell a leányvállalatot bevonni 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 Svz. tv. 119. § (2) bekezdése értelmében mentesíti a konszolidációs kötelezettség alól a 100%-os tulajdonában lévő, vállalkozási tevékenységet nem folytató „Műszaki Mérnökképzésért” Képzést Támogató Alapítványt, valamint az ugyancsak 95 %-os közvetett tulajdonában lévő Invest Srl.-t., amely vállalkozás az épületépítési projekt szervezési főtevékenység gyakorlását még nem kezdte meg.

I.1.3. Közös vezetésű vállalatok bemutatása

Huxa Logisztikai Fejlesztő Kft.

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 2018. 10.09-én jegyezte be. A társaság alakulásának célja az ingatlanfejlesztés területén elsősorban ipari és logisztikai szolgáltatásokkal kapcsolatos beruházások megvalósítása.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 50%

A társaság főtevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Főbb tevékenységi körök: Épületépítési projekt szervezése
Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Építményüzemeltetés

Ügyvezetők: Csukás Endre
Hegymegi István Sándor
Lehrreich Mária
Herdon László

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

Főbb tevékenységi körök: mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
lakó- és nem lakó épület építés

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

A **HUN-OFFICE Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft.** (közös vezetésű vállalat leányvállalata) 2008. január 21-én alakult. A vállalkozást 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

Főbb tevékenységi körök: saját tulajdonú ingatlan adásvétele
egyéb befejező építés m.n.s.

Ügyvezető: Hegymegi István Sándor

A **Forest Offices Debrecen Kft.** (közös vezetőségű vállalat közös vezetőségű vállalata) 2017. június 22-én alakult.

A Halköz Kft tulajdonosi részesedése: 40%

Debreceni Ipari Centrum Kft. részesedése 60%

A taggyűlés határozatait nyílt szavazással, a szavazatok $\frac{3}{4}$ -es többségével hozza meg, így a tulajdonosok azonos szavazati aránnyal rendelkeznek.

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

Tevékenységi köre: épületépítési projekt szervezése

lakó- és nem lakóépület építése

Ügyvezető: Kocsik-Marossy Virág

I.2. A számviteli politika fő vonása, alapelvek

A konszolidálásba bevont társaságoknál előforduló gazdasági események elszámolása a kettős könyvvitel zárt rendszerében történik, éves beszámoló készítési kötelezettség mellett.

A 2019. évi konszolidált mérleg és eredménykimutatás készítésének fordulónapja: 2019.12.31.

A 2019. évi konszolidált beszámoló mérlegkészítés időpontja: 2020.02.20.

A 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. 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 Csoport nem él a számviteli törvényben biztosított valós értékelés lehetőségével és nem alkalmazza a számviteli törvény 57. §-a által a befektetett eszközök meghatározott körére alkalmazható érték helyesbítés lehetőségét.

A Csoport az alaptevékenység folytatása érdekében beszerzett tárgyi eszközöket és immateriális javakat általában hasznos élettartamuk végéig rendeltetésszerűen használja, így ezek maradványértéke nem jelentős. Maradványértékkel csak abban az esetben kalkulálnak, ha az eszköz maradványértéke az eszköz bekerülési értékének 20%-át várhatóan meghaladja. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolása a rendeltetésszerű használatba vételt követően történik. Az alkalmazott értékcsökkenési leírási módszer: lineáris. Az alkalmazott értékcsökkenési kulcsok alapjául a becsült élettartam szolgál. Az 50 E Ft egyedi beszerzésű, előállítású érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök bruttó értékét használatba vételkor egy összegben kell értékcsökkenési leírásként elszámolni.

A leányvállalatok tevékenységi köre, működési területe (építőipar, szálloda üzemeltetés) jelentősen eltér az Anyavállalatétól, ezért eszközeik várható élettartamát és a hozzá kapcsolódó leírási kulcsot önállóan állapítják meg és rögzítik számviteli politikájukban a törvényi előírások figyelembevételével.

A mérlegkészítés időszakában a tulajdoni részesedéseket értékelni kell. Amennyiben az alapított cég saját tőkéjéből a befektetésre jutó rész jelentősen és tartósan a nyilvántartási érték alatt van, akkor értékvesztést kell elszámolni. Amennyiben a befektetés értéke mérlegkészítéskor tartósan és jelentősen magasabb a könyv szerinti értéknél, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell.

A konszolidált mérleg nem tartalmazza a Szinorg Zrt., mint Anyavállalat befektetései között nyilvántartott leányvállalatok törzstőkéjét képező részesedést, mert az a tőkekonszolidáció keretében kiszűrésre kerül.

A Csoport a készletekről folyamatos készletnyilvántartást vezet. A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron, a saját termelésű készletek értékelése ténylegesen felmerült közvetlen önköltségen történik.

A követelések egyedi minősítése során egyedi elbírálás alapján történik az értékvesztés %-os mértékű meghatározása. A behajthatatlan követeléseket a Csoport egyéb ráfordításként elszámolja.

A külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, illetve kötelezettségeket a teljesítés napi MNB hivatalos devizaárfolyamon kell nyilvántartásba venni. Év végén a valuta- és devizakészletek, külföldi pénzürtékben kimutatott követelések és kötelezettségek értékelése a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamon történik. Az összevont átértékelési különbözetet a Csoport összevontan mint árfolyam nyereség, vagy mint árfolyam veszteség mutatja ki.

Céltartalék képzés jellemzően garanciális kötelezettségekre, végkielégítésre, peres ügyekre, valamint egyéb múltbéli folyamatban lévő ügyletből származó harmadik féllel szembeni jövőbeni fizetési kötelezettségekre történik.

A jegyzett tőke azonos a Szinorg Zrt., mint Anyavállalat Cégbíróságon bejegyzett törzstőkéjének összegével, mivel a leányvállalatok törzstőkéje kiszűrésre kerül.

A tőketartalék csak az Anyavállalat könyveiben kimutatott összeget tartalmazhat.

Az eredménytartalék az Anyavállalat eredménytartalékát tartalmazza, a leányvállalatok eredménytartaléka kiszűrésre kerül.

A lekötött tartalék és az értékelési tartalék is csak az Anyavállalat könyveiben kimutatott értéket tartalmazza, a leányvállalatok adatai kiszűrésre kerülnek.

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

A korrigált adózott eredmény a leányvállalatok adózott eredményéből külső tagokra (más tulajdonosokra) jutó részt nem tartalmazza.

A leányvállalatok saját tőke változása során az első konszolidálást követő konszolidálások 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 konszolidáció miatti változások között kell kimutatni azt az előző években kimutatott közbenső eredményt, amely a tárgyév első napjáig még nem realizálódott.

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 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 leányvállalati konszolidációba történő első bevonáskor tőkekonszolidációs különbözet keletkezhet. Amennyiben az anyavállalatnál kimutatott részesedés könyv szerinti értéke magasabb, mint a számított részesedés értéke, akkor aktív tőkekonszolidációs különbözet keletkezik, melynek leírasi ideje öt év. Az értékcsökkenési leírást a bevonás évében kezdjük el. Amennyiben az anyavállalatnál kimutatott részesedés könyv szerinti értéke alacsonyabb, mint a számított részesedés értéke, akkor passzív tőkekonszolidációs különbözet keletkezik, melyet a mérlegben a források között mutatunk ki.

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 figyelembevételével 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 közbenső eredmények elhagyása, valamint a bevételek és ráfordítások konszolidálásának elvégzése egyaránt megtörtént. Eltérő értékelési módszerekből adódó korrekciókra nem volt szükség (Szv.tv.122.§.(3)).

Társaságok 2019. december 31-i konszolidált mérlegfőösszege 18.489.799 e Ft.

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

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
a./ Eszközök				
Befektetett eszközök	4 206 225	25,51	3 479 304	18,82
Immateriális javak	9 381	0,06	14 784	0,08
Tárgyi eszközök	2 268 388	13,75	3 069 698	16,60
Befektetett pénzügyi eszközök	1 928 456	11,69	394 822	2,14
Forgóeszközök	12 226 605	74,14	14 976 434	81,00
Készletek	2 012 146	12,20	1 725 927	9,33
Követelések	3 492 707	21,18	3 174 055	17,17
Értékpapírok	0	0,00	156 263	0,85
Pénzeszközök	6 721 752	40,76	9 920 189	53,65
Aktív időbeli elhatárolások	58 600	0,36	34 061	0,18
Ö s s z e s e n :	16 491 430	100,00	18 489 799	100,00
b./ Források				
Saját tőke	10 462 413	63,44	11 328 226	61,27
Jegyzett tőke	454 608	2,76	454 608	2,46
Eredménytartalék	3 531 268	21,41	3 269 324	17,68
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00
Korrigált adózott eredmény	1 611 610	9,77	1 186 226	6,42
Leányvállalati saját tőke változása	4 835 060	29,32	6 422 429	34,73
Konzolidáció miatti változás	16 674	0,10	-65 933	-0,36
Külső tagok részesedése	13 193	0,08	61 572	0,33
Céltartalék	77 666	0,47	285 266	1,54
Kötelezettségek	5 484 840	33,26	6 758 906	36,55
Tőkekonzolidációs különbözet	1 277 436	7,75	1 277 436	6,91
Hosszú lejáratú köt.	1 276 165	7,74	753 987	4,08
Rövid lejáratú köt.	2 931 239	17,77	4 727 483	25,57
Passzív időbeli elhat.	466 511	2,83	117 401	0,63
Ö s s z e s e n :	16 491 430	100,00	18 489 799	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 2019-es gazdasági évben nem összehasonlítható adatokat az éves beszámolóban nem szerepeltetünk, nem volt olyan változás, ami miatt az összehasonlíthatóság elve sérülne.

II.2. A befektetett eszközök változása

MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	ÉVKÖZI NÖVEKEDÉS	ÉVKÖZI CSÖKKENÉS	ZÁRÓ ÉRTÉK
	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN	ÖSSZESEN
Bruttó érték változása				
I. Immateriális javak összesen:	133 289	13 517	1 325	145 481
111. Alapítás-átszervezés	10 355	1 541	55	11 841
112. Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	32 815	11 519	882	43 452
114. Szellemi termékek	90 119	457	388	90 188
II. Tárgyi eszközök összesen:	4 062 533	6 355 727	5 396 554	5 027 346
12. Ingatlanok	3 052 670	2 174 018	2 314 046	2 912 642
13. Műszaki berendezések és gépek	499 996	265 514	164 516	600 994
14. Egyéb berendezések és gépek	375 695	188 289	189 036	374 948
15. Beruházások (felújítások)	132 993	3 727 905	2 728 956	1 131 942
16. Beruházásokra adott előleg	1 180	6 349	708	6 821

Értéksökkenés változása				
I. Immateriális javak összesen:	123 908	7 657	867	130 698
111. Alapítás-átszervezés	10 327	63	55	10 335
112. Kísérleti fejlesztés	0	0	0	0
113. Vagyoni értékű jogok	23 894	7 126	521	30 499
114. Szellemi termékek	89 687	468	291	89 864
II. Tárgyi eszközök összesen:	1 794 145	288 245	124 741	1 957 649
12. Ingatlanok	1 158 286	169 930	93 376	1 234 840
13. Műszaki berendezések és gépek	334 513	65 681	-3 757	403 951
14. Egyéb berendezések és gépek	301 346	52 599	58 409	295 536
15. Beruházások (felújítások)	0	36	-23 287	23 322
16. Beruházásokra adott előleg	0	0	0	0

Nettó érték				
I. Immateriális javak összesen:	9 381	5 860	458	14 784
111. Alapítás-átszervezés	28	1 478	0	1 506
113. Vagyoni értékű jogok	8 921	4 393	361	12 953
114. Szellemi termékek	432	-11	97	325
II. Tárgyi eszközök összesen:	2 268 387	6 067 481	5 271 813	3 069 697
12. Ingatlanok	1 894 384	2 004 088	2 220 670	1 677 802
13. Műszaki berendezések és gépek	165 483	199 833	168 273	197 043
14. Egyéb berendezések és gépek	74 348	135 691	130 627	79 412
15. Beruházások (felújítások)	132 993	3 727 869	2 752 242	1 108 620
16. Beruházásokra adott előleg	1 180	6 349	708	6 821

Beruházások, felújítások jelentős tételei (a konszolidációs csoport tagvállalatai szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Bajcsy Invest Kft.	550 512
Hun-Office Kft.	260 445
Huxa Kft.	238 830
Egyéb	58 833
Összesen:	1 108 620

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Társaság neve	Összesen e Ft
HUNÉP Invest Srl	13
„Műszaki Mérnökképzésért” Képzést Támogató Közhasznú Alapítvány	500
Összesen:	513

A konszolidációba történő bevonás alól mindkét társaság mentesítve.

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:

Megnevezés	Összesen e Ft
Invest Universal Zrt./ Hunép Invest Srl. részére	164 588
Szinorg Universal Zrt./Halköz-Hun Office Kft részére	52 504
Összesen:	217 092

A táblázat a konszolidáció alól mentesített unokavállalat, valamint közös vezetésű vállalkozás részére a konszolidációban részt vevő vállalkozások által tartósan adott kölcsönöket tartalmazza.

Egyéb tartós részesedés:

Társaság neve	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt. részesedése	168 878
Összesen:	168 878

Egyéb tartósan adott kölcsön (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban)

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	4 400
Hajdu-Alu Zrt.	3 939
Összesen:	8 339

II.3. A készletek összetétele

Anyagok (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	169 687
HC Építő Kft.	4 704
Hajdu-Alu Zrt.	9 009
Összesen:	183 400

Befejezetlen termelés és félkész termékek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	231 814
HC Építő Kft.	1 221
Hunép Reál-Invest Kft.	589 006
Hajdu-Alu Zrt.	279 336
Összesen:	1 101 377

Késztermékek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Dóczy Kft.	7 230
Összesen:	7 230

Áruk (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	103 201
Hunép Zrt.	1 872
Forest Offices Kft.	77 772
HC Építő Kft.	30 093
Hunép Reál-Invest Kft.	195 341
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	1 239
Hajdu-Alu Zrt.	1 922
Összesen:	411 440

Készletekre adott előlegek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	20 247
HC Építő Kft.	2 000
Hajdu-Alu Zrt.	233
Összesen:	22 480

II.4. A követelések összetétele

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	186 106
Hunép Zrt.	1 761 805
Augusztai Hotel Zrt.	3 221
OEC-West Hostel Zrt.	3 122
HC Építő Kft.	18 271
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	1 581
Hajdu-Alu Zrt.	389 780
Összesen:	2 363 886

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	141
Hunép Zrt.	597
Összesen:	738

A mérlegsor közös vezetésű vállalkozásokkal szembeni vevőköveteléseket tartalmaz.

Egyéb követelések összetétele

Megnevezés	Összesen e Ft
Letétbe helyezett összeg	238 978
NAV adók egyenlege	188 500
Egyéb adott előlegek, kauciók	111 329
ÁFA technikai számla	106 907
Egyéb rövid lejáratú követelés	101 851
Rövid lejáratú kölcsönök	24 355
Teljesítési garancia visszatartás	19 934
Helyi adók egyenlege	7 533
Konzorciumi elszámolások	3 180
Garanciális visszatartás	2 812
Költségvetési kiutalási igény	2 104
Egyéb pénzügyi elszámolások	1 928
Munkavállalókkal szembeni egyéb követelés	20
Összesen	809 431

II.5. Az értékvesztés elszámolása

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Értékvesztés elszámolása összesen	2 892	100%	4 244	100,00%

Értékvesztés elszámolása csak vevőkövetelések esetén, egyedi értékelés alapján, éven túli lejáratú vevőkövetelések esetén történt. A II.4. fejezetben bemutatott vevőkövetelések az elszámolt értékvesztéssel csökkentett értéken szerepelnek.

II.6. Az értékpapírok összetétele

Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	156 263
Összesen:	156 263

II.7. A pénzeszközök összetétele

(a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Cég	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	5 807 142
Hunép Zrt.	2 077 955
Invest Universal Zrt.	550
Halköz Kft.	1 934
Hun-Office Kft.	2 611
Forest Offices Kft.	475 057
Augusztai Hotel Zrt.	61 457
OEC-West Hostel Zrt.	41 844
HC Építő Kft.	606 769
Hunép Reál Invest Kft.	557 212
Bajcsy Invest Kft.	4 158
Huxa Kft.	2 816
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	9 692
Hajdu-Alu Zrt.	270 992
Összesen:	9 920 189

II.8. Az aktív időbeli elhatárolások összetétele

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

Az időbeli elhatárolások összetételének változása:

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Bevételek aktív elhatárolása	27 896	47,60%	5 502	16,16%
Árbevétel	4 558	7,78%	4 185	12,29%
Kamatok	378	0,65%	1 317	3,87%
Kártérítés, engedmény, késedelmi kamat	11 713	19,99%	0	0,00%
Közüzemi díjak	1 010	1,72%	0	0,00%
Anyag értékesítés		0,00%	0	0,00%
Egyéb bevétel	10 237	17,47%	0	0,00%
Költségek aktív elhatárolása	30 704	52,40%	28 559	83,84%
Előfizetési díj	3 336	5,69%	1 803	5,29%
Bérleti díj, fenntartási költség	3 399	5,80%	3 359	9,86%
Biztosítás	16 579	28,29%	13 944	40,94%
Bankgarancia, egyéb garancia	4 870	8,31%	7 195	21,12%
Tagdíj	0	0,00%	143	0,42%
Egyéb szolgáltatás	2 520	4,30%	2 114	6,21%
Halasztott ráfordítások	0	0,00%	0	0,00%
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS ÖSSZESEN	58 600	100,00%	34 061	100,00%

II.9. A saját tőke összetétele

A jegyzett tőke értéke 454.608 e Ft (Szinorg Universal Zrt.)

A jegyzett tőke csak az anyavállalat által jegyzett tőkét tartalmazza.

Tőketartalék:

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Tőketartalék	0	100,00	0	100,00

Eredménytartalék:

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
	eFt	eFt
Anyavállalat eredménytartaléka a konszolidálást követően	3 531 268	3 269 324

Lekötött tartalék:

Az anyavállalat sem tárgyévben, sem a megelőző üzleti évben nem mutatott ki könyveiben lekötött tartalékot.

Leányvállalati saját tőke változás:

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
	eFt	eFt
Leányvállalati saját tőke változás	4 835 060	6 422 429

A leányvállalati saját tőke változás értéke tartalmazza az első konszolidálás során megállapított aktív tőkekonszolidációs különbözetek előző években elszámolt értékcsökkenését, valamint a konszolidációba bevont társaságoknál az előző években jóváhagyott fizetett osztalékot is, azaz a leányvállalatok első bevonásuk óta mekkora összeggel járultak hozzá a vállalatcsoport vagyonához.

Korrigált adózott eredmény: 1.186.226 e Ft. A közgyűlés a konszolidált beszámolóban osztalékról nem dönthet. A vállalatcsoport konszolidált (összevont) adózott eredménye a 2019-es üzleti évben 1 230 650 e Ft volt, amelyből a külső tagok (más) tulajdonosok 44 424 e Ft összeggel részesedtek.

A konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóinak adózott eredményéből kiszűrt halmozódások 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.

Külső tulajdonosok részesedése a tárgyévi eredményből:

Megnevezés	Külső tagok, más tulajdonos részesedése (%)	Külső tagok, más tulajdonosok részesedése (eFt)
Hunép Zrt	2,94	31.959
INVEST UNIVERSAL Zrt	0,20	7
OEC-WEST HOSTEL Zrt	0,99	276
HC Építő	8,50	16.933
Hajdu-Alu Zrt.	10,00	-5 196
Bajcsy Invest Kft.	40,00	445
Összesen		44.424

Közbenső eredménykülönbözlet (a konszolidációba bevont tagvállalatok szerinti megbontásban)

Megnevezés (Átadó/Átvevő)	Közbenső eredménykül.
Szinorg Universal Zrt / Hajdú Alu Zrt	-13.511
Hunép Zrt/ Hajdú Alu Zrt	-6.358
Hunép Zrt/ HC Építő Kft	-12
Hunép Zrt/Oec-West HostelZrt	-2
Hunép Zrt/Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft	-518
Hunép Zrt/Augusztai Hotel Zrt	-3
Hunép Zrt/ Szinorg Universal Zrt	-40.085
Társasági adó	-5.444
Összesen	-65.933

A közbenső eredmény különbözletek főként csoporton belül értékesített ingatlanokhoz, valamint műszaki gépek, berendezésekhez kapcsolódnak.

Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése

A külső tagok (más tulajdonosok) részesedése 61 572 e Ft. A konszolidációba teljeskörűen bevont leányvállalatok közül a HUNÉP Zrt, az INVEST UNIVERSAL Zrt, az OEC WEST HOSTEL Zrt., a Bajcsy Invest Kft, a HC Építő Kft és a Hajdu-Alu Zrt. esetében külső tagok is rendelkeznek részesedéssel, amelyet a saját tőkén belül elkülönítetten mutatunk ki. A HC Építő Kft-ben a külső tagok részesedése az előző évi 10%-ról 8,5%-ra csökkent, a Hajdu Alu Zrt-nél 2019-től van külső tag, a Bajcsy Invest Kft pedig a konszolidációs körbe 2019-től bevont –közvetett 40%-os külső részesedéssel rendelkező - unokavállalat.

Megnevezés	Külső tag, más tulajdonos részesedése (%)
Hunép Zrt	2,94
INVEST UNIVERSAL Zrt	0,20
OEC-WEST HOSTEL Zrt	0,99
HC Építő Kft.	8,50
Hajdu-Alu Zrt.	10,00
Bajcsy Invest Kft.	40,00
Összesen	

II.10. A céltartalék változása

Céltartalékok

A céltartalékok értéke 285.266 e Ft, amely a csoporthoz tartozó építőipari tevékenységet folytató vállalatok garanciális kötelezettségéhez kapcsolódó céltartalék.

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Céltartalékok garanciális kötelezettségekre	77 666	100,00%	285 266	100,00%
Céltartalékok a jövőbeni költségekre	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb céltartalék	0	00,00%	0	0,00%
Céltartalékok összesen	77 666	100,00%	285 266	100,00%

II.11. A hátrasorolt kötelezettségek változása

Passzív tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatokból

A leányvállalati passzív tőkekonzolidációs különbözet értéke 1.277.436 e Ft. Az összeg túlnyomó része a HUNÉP 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 Zrt	1 722 464	495 028	1 227 436
Összesen			1 277 436

II.12. A hosszú lejáratú kötelezettségek változása

Egyéb hosszú lejáratú hitelek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	1 357
Összesen:	1 357

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Hunép Zrt.	560 837
HC Építő Kft.	147 657
Hajdu-Alu Zrt.	44 127
Huxa Kft.	9
Összesen:	752 630

II.13. A rövid lejáratú kötelezettségek változása

Rövid lejáratú hitelek (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	84
Összesen:	84

Vevőktől kapott előleg (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	88
Hunép Zrt.	63 474
Augusztai Hotel Zrt.	98 392
OEC-West Hostel Zrt.	7 548
HC Építő Kft.	20 201
Hunép Reál Invest Kft.	1 119 878
Hajdu-Alu Zrt.	76 583
Összesen:	1 386 164

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés	Összesen e Ft
Szinorg Universal Zrt.	6 551
Hunép Zrt.	1 501 519
Invest Universal Zrt.	133
Halköz Kft.	67
Hun-Office Kft.	13
Forest Offices Kft.	1 507
Augusztai Hotel Zrt.	23 067
OEC-West Hostel Zrt.	6 210
HC Építő Kft.	73 507
Hunép Reál Invest Kft.	148
Bajcsy Invest Kft.	55 036
Dóczy Ingatlanfejlesztő Kft.	458
Hajdu-Alu Zrt.	247 951
Összesen:	1 916 167

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Cég	Összesen e Ft
Forest Offices Kft. (közös vezetésű)	82
Összesen:	82

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség összege: 1.419.542 eFt, melynek összetétele a következő:

Megnevezés	Összesen e Ft
Garancia visszatartás elszámolás	870 753
Kivitelezési munkához kapcsolódó rövid lejáratú kötelezettség	330 521
NAV adófolyószámla egyenlege	78 024
Jövedelem elszámolási számla	57 970
Jótéjesítési garancia visszatartás	24 109
Kapott foglaló	20 007
Konzorciumi elszámolás	18 600
Következő időszaki ÁFA	9 237
Függő kötelezettségek	5 776
Helyi adó	4 298
Osztalék	153
Munkavállalói levonás, letiltás	95
Összesen	1 419 542

Konszolidációból adódó (számított) társasági adókötelezettség (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés (Átadó/Átvevő)	Összesen e Ft
Hunép Zrt. / HC Kft.	1
Hunép Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	572
Hunép Zrt. / Szinorg Zrt.	3 608
Hunép Zrt. / Dóczy Kft.	47
Szinorg Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	1 216
Összesen:	5 444

II.14. A passzív időbeli elhatárolások változása

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

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2018.12.31		2019.12.31	
	Összesen eFt	%	Összesen eFt	%
Bevételek passzív elhatárolása	123 005	26,37%	66 360	56,52%
Árbevétel	123 005	26,37%	66 360	56,52%
Költségek, ráfordítások passzív elhatárolása	295 397	63,32%	46 317	39,45%
Bankköltség, bankgarancia	1 290	0,28%	1 096	0,93%
Könyvvizsgálat	3 200	0,69%	3 880	3,30%
Tanácsadás, megbízási díj, ügyvédi munkadíj	124	0,03%	2 452	2,09%
Bérleti díj, fenntartási költség	4 121	0,88%	0	0,00%
Személyi jellegű költségek	109	0,02%	278	0,24%
Közüzemi díj	23 552	5,05%	8 765	7,47%
Reklám		0,00%	16 691	14,22%
Kamatok	375	0,08%	0	0,00%
Illeték	1 138	0,24%	0	0,00%
Őrzési díj	10 524	2,26%	0	0,00%
Biztosítás		0,00%	4	0,00%
Gépkocsi használat	634	0,14%	803	0,68%
Transzferár tanácsadás	1 730	0,37%	1 840	1,57%
Garanciális ügyintézés díja	408	0,09%	885	0,75%
Karbantartás	2 013	0,43%	58	0,05%
Nem számlázott teljesítés	187 171	40,12%	4 500	3,83%
Anyag	40 753	8,74%	0	0,00%
Jogi szolgáltatás	250	0,05%	0	0,00%
Műszaki megbízási díj	800	0,17%	0	0,00%
Takarítás	6 836	1,47%	675	0,57%
Internet	102	0,02%	0	0,00%
Informatikai szolgáltatás	105	0,02%	0	0,00%
Hulladékszállítás	2 512	0,54%	0	0,00%
Kártérítés	9	0,00%	0	0,00%
Egyéb szolgáltatás	7 641	1,64%	3 849	3,28%
Halasztott bevételek	48 109	10,31%	4 724	4,02%
ÉÁOP-1.1.1/D-11-2011-0021 támogatás	8 228	1,76%	0	0,00%
ÉÁOP-1.1./D-11-159 FL támogatás	29 617	6,35%	0	0,00%
KEOP-4.2.0/A/11-2011-0588 támogatás	10 264	2,20%	4 724	4,02%
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS ÖSSZESEN	466 511	100,00%	117 401	100,00%

II.15. Mérlegen kívüli tételekhez kapcsolódó kiegészítések:**Jelzálog teher**

A cégcsoport nem rendelkezik jelzálogteherrel sem a megelőző üzleti évben, sem a 2019-es üzleti évben.

Bankgarancia bemutatása

Vállalkozásaink a megpályázott, illetve elnyert közbeszerzési pályázatok biztosítéka miatt jelentős garanciális kerettel rendelkeznek.

Társaságaink részére az MKB Bank Zrt, K&H Bank Zrt, OTP Bank Nyrt, és az UniCredit Bank Hungary Zrt nyújt bankgaranciát.

A 2019.12.31-én fennálló garancia állomány lejárat szerinti bontásban a következő

Adott bankgaranciák

Lejárat éve	Garancia összege (e Ft)
2020	659 476
2021	169 505
2022	316 719
2023	172 548
2028	64 577
Összesen:	1 382 825

Kapott bankgaranciák

Lejárat éve	Garancia összege (e Ft)
2020	72 670
2021	50 545
2022	10 438
2023	48 612
2024	123 415
2025	2 381
Összesen	308 061

Lejárat éve	Garancia összege (EUR)
2021	3 706,25
Összesen:	3 706,25

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

III.1. A nettó árbevétel alakulása

Megnevezés	2018.12.31 e Ft	2019.12.31 e Ft	Változás (%) 2018=100%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	18 645 051	99,89
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	
<i>Értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevételek összesen</i>	<i>18 666 133</i>	<i>18 645 051</i>	<i>99,89</i>

III.2. Költségek bemutatása költségnemenként

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

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31		Változás
	Összeg e Ft	Összetétel %	Összeg e Ft	Összetétel %	2018=100% %
Saját termelésű készletek állományváltozása	-732 685	-3,93	-149 078	-0,80	20,35
Saját előállítású készletek állományváltozása	1 485	0,01	1 088	0,01	73,27
Aktivált saját teljesítmények	-731 200	-3,92	-147 990	-0,79	20,24
Anyagköltség	3 247 095	17	4 162 308	22	128
Igénybevett szolgáltatások értéke	11 129 504	59,62	10 868 503	58,29	97,65
Egyéb szolgáltatások értéke	95 077	0,51	107 560	0,58	113,13
Eladott áruk beszerzési értéke	466 331	2,50	376 234	2,02	80,68
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 253	0,18	26 990	0,14	81,17
Anyagjellegű ráfordítás összesen	14 971 260	80,21	15 541 595	83,36	103,81
Béreköltség	760 148	4,07	937 727	5,03	123,36
Személyi jellegű egyéb kifizetések	166 919	0,89	150 014	0,80	89,87
Bérbírlék	179 682	0,96	200 620	1,08	111,65
Személyi jellegű ráfördítés összesen:	1 106 749	5,93	1 288 361	6,92	116,41
Értékcsökkenési leírás	260 318	1,39	269 193	1,44	103,41
Össz.tev.költség +/- aktivált saját telj.értéke	16 338 327	87,53	17 099 149	91,71	104,66
Értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	100,00	18 645 051	100,00	99,89

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31		Változás
	Összeg	Összetétel	Összeg	Összetétel	2018=100%
	(eFt)	(%)	(eFt)	(%)	(%)
Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	15 199 964	81,43	15 371 736	82,44	101,13
Eladott áruk beszerzési értéke		0,00	376 234	2,02	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	33 253	0,18	26 990	0,14	81,17
Értékesítés közvetlen költségei	15 233 217	81,61	15 774 960	84,61	103,56
Értékesítési, forgalmazási költségek		0,00		0,00	0
Igazgatási költségek	1 307 011	7,00	1 363 714	7,31	104,34
Egyéb általános költségek	62 968	0,34	108 465	0,58	172,25
Értékesítés közvetett költségei	1 307 011	7,00	1 363 714	7,31	104,34
Értékesítés összes költsége	16 540 228	88,61	17 138 674	91,92	103,62
Értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	100,00	18 645 051	100,00	99,89

III.3. Üzemi tevékenység, pénzügyi műveletek

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	e Ft	%	e Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	18 666 133	100,00	18 645 051	100,00
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 560 157	8,36	1 215 985	6,52
Pénzügyi műveletek bevételei	118 175	-	115 574	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	44 177	-	32 152	-
Pénzügyi műveletek eredménye	73 998	0,4	83 422	0,45
Adózás előtti eredmény	1 634 155	8,75	1 299 407	6,96

A SZINORG csoport három építőipari tevékenységet folytató vállalkozása (a HUNÉP Zrt, a HC Építő Kft. és a Hajdu-Alu Zrt.) kiemelkedő forgalommal zárta a 2019-es évet. A cégcsoport összesített 20,4 Mrd Ft-os nettó árbevételének csupán 8,47 %-a realizálódott a cégcsoporton belül. Ezen halmozódás kiszűrése után is kiemelkedő, közel 18,6 Mrd Ft-os konszolidált éves nettó árbevétellel zártuk az évet.

Az egyéb bevételek és ráfordítások alakulását a cégcsoport tagjai által fizetett adók, a Forest Offices Debrecen Kft. ingatlanértékesítésének és céltartalékelszámolásának eredményhatása, valamint a támogatások értéke befolyásolta.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulásában a 2019-es évben a kapott kamatok és egyéb pénzügyi bevételek, valamint a hosszú távú ingatlanüzemeltetéssel foglalkozó leánycégek által fizetett kamatok és a devizahitelek árfolyamváltozása játszott meghatározó szerepet.

III.4. Adóalapot módosító tételek (e Ft)

A Csoport adófizetési kötelezettsége megegyezik a konszolidációba bevont vállalkozások társasági adófizetési kötelezettségével.

A konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözetre ható tényező a közbenső eredménykülönbözetre, azaz a konszolidálásba bevont cégek egymás közötti tárgyi eszköz értékesítéseiből adódó eredmény kiszűrésének adott évre eső értékcsökkenésének társasági adó hatása.

Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözetre (a konszolidációs csoportba tartozó tagvállalatok szerinti megbontásban):

Megnevezés (Átadó/Átvevő)	Összesen e Ft
Hunép Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	147
Hunép Zrt. / Szinorg Zrt.	305
Hunép Zrt. / Dóczy Kft.	18
Szinorg Zrt. / Hajdu Alu Zrt.	50
Összesen:	520

Megnevezés	Egyedi értékek eFt	Halmazódás kiszűrése AV és LV eFt	Halmazódás kiszűrése/ Más (külső) tulajdonosok eFt	Közbenső eredménykülönbözetre tévi és társasági adókül. eFt	Konszolidált értékek eFt
Adózott eredmény	2 607 620	-1 383 274		6 304	1 230 650
Korrigált adózott eredmény	2 607 620	-1 383 274	-44 424	6 304	1 186 226

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 1.230.650 e Ft, ami 1.383.274 e Ft-tal kevesebb, mint a konszolidációs körbe bevont vállalkozások egyedi beszámolóiban szereplő adózott eredmény, azaz 2.607.620 e Ft, illetve a közbenső eredménykülönbözethez kapcsolódó tárgy évi értékcsökkenés és a konszolidálásból adódó

társasági adókülönbözlet is korrigálásra kerül (+ 6 304 eFt). A más/külső tulajdonosok részesedése az adózott eredmény halmozódásának kiszűréséből 44.424 e Ft. A Csoport konszolidált korrigált adózott eredménye a 2019-es üzleti évben 1.186.226 e Ft.

IV.TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

IV.1. A gazdálkodás színvonalára utaló fontosabb mutatók

A 2019-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 SZÁMÍTÁSA	MÉRLEG HIVATKOZÁS	2018.12.31	2019.12.31
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{\text{B}}{\text{F.III.}}$	4,17	3,17
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök+ ért.pap.+követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{\text{B.IV.+B.III.+B.II.}}{\text{F.III.}}$	3,48	2,80
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök + ért.pap.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{\text{B.IV.+B.III.}}{\text{F.III.}}$	2,29	2,13
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú köt.	B – F.III.	9 295 366 eFt	10 248 951 eFt
Vevőkintlevőség napokban	$\frac{\text{Záró vevőállomány}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	$\frac{\text{B.II.1.}}{\text{Er.I./365}}$	43,70	46,28
Készletállomány napokban	$\frac{\text{Készletek}}{\text{Átlagos napi közvetlen ktg.}}$	$\frac{\text{B.I.}}{\text{Er."B".II/365}}$	46,78	39,93

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2018. év	2019. év
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszközök}}$	25,51%	18,82%
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{Forgóeszk.} + \text{akt.id.elhat}}{\text{Összes eszköz}}$	74,49%	81,18%
Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	63,44%	61,27%
Eladósodottsági mutató	$\frac{\text{Összes kötelezettség}}{\text{Saját tőke}}$	52,42%	59,66%
Saját tőke növekedési mutatója	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	2301,41%	2491,87%

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	1 560 157	1 215 985
Pénzügyi műveletek eredménye	73 998	83 422
Adózás előtti eredmény összesen	1 634 155	1 299 407
Adózott eredmény	1 573 805	1 230 650

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	MÉRLEG HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	Er. A	8,36%	6,52%
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	Er. F	15,04%	10,86%
Eszközhatékonyság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	Er. F	9,54%	6,66%
		A+B+C		

IV.2. Létszám, kereset, jövedelem

2019-ben a foglalkoztatott munkavállalók létszámára és a kifizetett kereset összegére vonatkozó konszolidált adatokat foglaltunk össze az alábbi táblázatban:

	2018.12.31	2019.12.31
Létszámadatok (fő)		
Teljes munkaidős fizikai	20,02	19,9
Teljes munkaidős nem fizikai	130,42	141,29
Teljes munkaidős összesen	150,44	161,19
Nyugdíjas fizikai	0	0
Nyugdíjas nem fizikai	0	0
Részmunkaidős fizikai	1,94	3,28
Részmunkaidős nem fizikai	19,66	17,37
Részmunkaidős összesen	21,6	20,65
Összes foglalkoztatott	172,04	181,84
Szaktanácsadók	0	0
Redukált létszám	164,41	171,83
Béreköltség (e Ft)		
Teljes munkaidős fizikai	58 640	68 641
Teljes munkaidős nem fizikai	545 439	745 593
Teljes munkaidős összesen	604 079	814 234
Nyugdíjas fizikai	0	0
Nyugdíjas nem fizikai	0	0
Részmunkaidős fizikai	1 967	4 090
Részmunkaidős nem fizikai	113 589	108 280
Részmunkaidős összesen	115 556	112 370
Állományon kívüli	15 427	9 249
Szaktanácsadók	0	0
Összesen	735 062	935 853
Átlagkereset (eFt/fő)		
Teljes munkaidős fizikai	2 929	3 449
Teljes munkaidős nem fizikai	4 182	5 277
Teljes munkaidős összesen	4 015	5 051
Részmunkaidős fizikai	1 013	1 247
Részmunkaidős nem fizikai	5 778	6 233
<i>Részmunkaidős összesen</i>	<i>5 350</i>	<i>5 441</i>
Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft)		
Kölcsönzött teljes munkaidős fizikai		0
Teljes munkaidős fizikai	12 868	11 633
Teljes munkaidős nem fizikai	135 756	129 382
Részmunkaidős fizikai	1 180	975
Részmunkaidős nem fizikai	9 513	7 963
Nyugdíjas fizikai		0
Nyugdíjas nem fizikai		0
Állományon kívüli		0
Összesen	159 317	149 953

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 Zrt-ben 495.028 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 97,06%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 1.600.581 e Ft

Jegyzett tőke: 510.000 e Ft

Tőketartalék: 192.164 e Ft

Eredménytartalék: 252.077 e Ft

Lekötött tartalék: 66.441 e Ft

Adózott eredmény: 579.899 e Ft

INVEST Universal Zrt-ben 49.900 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 99,8%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 116.160 e Ft

Jegyzett tőke: 50.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -19.395 e Ft

Lekötött tartalék: 19.395 e Ft

Adózott eredmény: 66.160 e Ft

Augusztá Hotel Zrt-ben 50.000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4028 Debrecen, Kassai út 26.

Saját tőke: 656.121 e Ft

Jegyzett tőke: 50.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 576.011 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 30.110 e Ft

HC Építő Kft-ben 2.745 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 91,5%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 1094 Budapest, Bokréta u.19.

Saját tőke: 586.911 e Ft

Jegyzett tőke: 3.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 397.925 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 185.986 e Ft

OEC-West Hostel Zrt-ben 10.100 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 99,01%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4028 Debrecen, Kassai út 26.

Saját tőke: 381.211 e Ft

Jegyzett tőke: 10.100 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 346.493 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 24.618 e Ft

HUNÉP REAL-INVEST KFT-ben 250.000 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 242.280 e Ft

Jegyzett tőke: 250.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: -2.671 e Ft

Lekötött tartalék: 2.671 e Ft

Adózott eredmény: -7.720 e Ft

Hajdu-Alu Zrt-ben 18.000 e Ft-os jegyzett tőkével rendelkezik a társaság, ami 90%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhíd u. 14.

Saját tőke: 757.761 e Ft

Jegyzett tőke: 20.000 e Ft

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 280.782 e Ft

Lekötött tartalék: -

Adózott eredmény: 456.979 e Ft

DÓCZY INGATLANFEJLESZTŐ Kft-ben 5.000 e Ft-os törzstőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.

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

Saját tőke: 127.829 e Ft

Jegyzett tőke: 5.000 e Ft

Jegyzett, de még be nem fizetett tőke: -

Tőketartalék: -

Eredménytartalék: 132.021 e Ft

Lekötött tartalék: 21 e Ft

Adózott eredmény: -9.213 e Ft

A Bajcsy Invest Kft. tulajdonosa az Invest Universal Zrt. 60%-ban és a Priorg-Management Zrt. 40 %-ban, így a Szinorg Universal Zrt. közvetetten 59,88%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik a Bajcsy Invest Kft-ben.

Székhelye: 4032 Debrecen, Doberdó u. 18/A

Saját tőke: 5.543 e Ft

Jegyzett tőke: 5.000 e Ft
Tőketartalék: -
Eredménytartalék: -
Lekötött tartalék: -
Adózott eredmény: 543 e Ft

A konszolidálási kötelezettség alól mentesített leányvállalatok:

„MŰSZAKI MÉRNÖKKÉPZÉSÉRT” képzést Támogató Közhasznú Alapítványban
500 e Ft-os induló tőkével rendelkezik a társaság, ami 100%-os tulajdoni hányadot jelent.
Székhelye: 4032 Debrecen, Ótemető u. 2-4.

Saját tőke: -2.456 e Ft
Induló tőke / Jegyzett tőke: 500 e Ft
Tőketartalék: -
Tőkeváltozás / eredmény: -441 e Ft
Lekötött tartalék: -
Tárgyévi eredmény alaptevékenységből: -2.515 e Ft

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: -874.439 lej
Jegyzett tőke: 200 lej
Átértékelési tartalék: 518.943 lej
Áthozott veszteség: -1.298.705 lej
Folyóév vesztesége: -94.877 lej

Közös vezetésű vállalatok**A konszolidálásba kvóta szerint bevont közös vezetésű vállalatok:**

HALKÖZ Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft-ben 1.500 e Ft-os törzstőkével rendelkezik az anyavállalat, ami 50%-os tulajdoni hányadot jelent.

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Saját tőke: -1.813 e Ft
Jegyzett tőke: 3.000 e Ft
Tőketartalék: -
Eredménytartalék: 17.068 e Ft
Lekötött tartalék: -
Adózott eredmény: -21.881 e Ft

HUN-OFFICE Kft. (Unokavállalat: a HALKÖZ Kft. 100%-os tulajdonában álló leányvállalat, melyben az anyavállalat 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik)

Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Saját tőke: 534.976 e Ft
Jegyzett tőke: 20.000 e Ft

Tőketartalék: -
Eredménytartalék: 359.320 e Ft
Lekötött tartalék: 160.514 e Ft
Adózott eredmény: -4.858 e Ft

Huxa Logisztikai Fejlesztő Kft.

Az anyavállalat tulajdonosi részesedése: 50%
Székhelye: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34-36.
Saját tőke: 250.012 e Ft
Jegyzett tőke: 250.000 e Ft
Tőketartalék: -
Eredménytartalék: -205 e Ft
Lekötött tartalék: -
Adózott eredmény: 217 e Ft

A Forest Offices Debrecen Kft., melyben a Szinorg Zrt. 50%-os tulajdonában álló Halköz Kft 40%-os részesedést szerzett 2017. évben. Az anyavállalat közvetett részesedése 20%.

A Halköz Kft tulajdonosi részesedése: 40%
Székhelye: 4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 2. ajtó
Saját tőke: 2.143.275 e Ft
Jegyzett tőke: 500.000 e Ft
Tőketartalék: 1.500.000 e Ft
Eredménytartalék: -77.945 e Ft
Lekötött tartalék: -
Adózott eredmény: 221.220 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 Ertseyné dr Tóth Mária bejegyzett könyvvizsgáló
1014 Budapest, I.ker. Úri u. 34.sz. I.em.3.a.
Engedély száma: 002 622

2019. évben a tárgyévi üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 1.000 e Ft. A cégbíróságon 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 készletváltásáról, a vonatkozó jogszabályok szerinti osztályozás alapján (eFt)

Megnevezés	Nyitó			Növekedés			Csökkenés			Záró		
	Összesen			Összesen			Összesen			Összesen		
	Mennyiség db	Mennyiség Kg	Érték eFt-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték eFt-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték eFt-ban	Mennyiség Kg	Mennyiség db	Érték eFt-ban
Beton,tégla,cserép				1 303	0	-897	1 303	0	-897	0	0	0
PE színes fólia				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acél				14	0	0	14	0	0	0	0	0
Kevert építési törmelék				772	0	0	772	0	0	0	0	0
Kommunális hulladék				11	0	-184	11	0	-184	0	0	0
Veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladék				0		0	0	0	0	0	0	0
Papír és karton csomagolási hulladék				6	0	11	6	0	11	0	0	0
Egyéb település hulladék				8	0	0	8	0	0	0	0	0
Elektronikai eszközök				1	0	0	1		0	0	0	0
Vas és acél hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műanyag hulladék				8	0	400	8	0	400	0	0	0
Műanyag csomagolási hulladék				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szennyezett törökendő				0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beton				300	0	0	300	0	0	0	0	0
Vegyes vaslemez hulladék				47	0	2 328	47	0	2 328	0	0	0
Alumínium				4	0	772	4	0	772	0	0	0
Bitumen keverék				0	0	0	0		0	0	0	0
Lom hulladék				563	0	-2 449	563		-2 449	0	0	0
Üveg hulladék				2	0	-30	2		-30	0	0	0
Szigetelő anyagok				46	0	0	46	0	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	3 084	0	-50	3 084	0	-50	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 2.300 e Ft tiszteletdíjban részesültek.

V. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

	Megnevezés	Bázis	Tény
I.	Működési cash-flow (1-13.sorok)	2 139 658	906 074
1.a	Adózás előtti eredmény	2 617 946	1 299 407
	ebből működésre kapott, pénzügyileg rend. támogatás	0	0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-930 322	-1 040 529
1.	Adózás előtti eredmény	1 687 624	258 878
2.	Elszámolt amortizáció	258 330	269 193
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	33 881	-14 868
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-67 996	207 600
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-9 773	-262 784
6.	Szállítói kötelezettség változása	-174 768	87 384
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-1 782 640	-60 551
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	242 120	-383 913
9.	Vevőkövetelés változása	403 891	-144 868
	Vevőkövetelések értékvesztése	0	0
10.	Forgóeszközök (vevők és pénzeszközök nélkül) változása	2 733 559	1 034 642
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-43 788	45 112
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-60 782	-85 774
13.	Fizetett osztalék , részesedés	-1 080 000	-43 978
II.	Befektetési cash-flow (14-16.sorok)	626 186	3 529 767
14.	Befektetett eszközök beszerzése		258 177
15.	Befektetett eszközök eladása	14 487	2 314 304
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs.és elh.bankbet.törl.megszüntetése, beváltása	-151 754	802 352
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcs.és elh.bankbet.	4 727	154 935
18.	Kapott osztalék	956 059	0
III.	Finanszírozási cash-flow (19-26.sorok)	-91 863	-1 241 205
19.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	-3 802	374 575
20.	Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
21.	Hitelfelvétel	235 000	879 582
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	6 010	2 671
23.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0	0
24.	Kötvényvisszafizetés	0	0
25.	Hiteltörlesztés, - visszafizetés	-224 010	-2 303 815
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-105 061	-194 217
IV.	Pénzeszközök változása (I.+II.+III.)	2 673 981	3 194 637
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése	-646	3 800
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változás (IV.+27.sor)	2 673 335	3 198 437