

Kiegészítő melléklet  
a 2020. évi egyszerűsített mérlegbeszámolóhoz

## I. Általános rész

### 1. Gazdasági környezet

A Swing-Swing Korlátolt Felelősségű Társaság 1997. október 30-án kezdte meg működését. A Kft. ingatlan hasznosítással – bérbeadással - foglalkozik. A Kft. árbevételének nagy része ebből adódik. 2011.01.05-én átalakulás történt– kiválás útján kivált a New Bossa KFT, mely társaság a Swing-Swing KFT jogutódja.

Swing-Swing KFT székhelye: 8200 Veszprém, Brusznai Á. u. 2.

A Swing-Swing KFT tulajdonosai:

Bélafi László 8200 Veszprém Victor H. u. 14

Bélafiné Dr Bakó Katalin 8200 Veszprém Victor H. u. 14.

VEMÉV-SZER Építő- és Szerelőipari KFT 8200 Veszprém Pillér u. 11.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Várhatóan 2021.03.31-től a társaság 100%-os tulajdonosa Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) lesz

A 2020 évi beszámoló aláírására jogosult: Bélafi László ügyvezető

### 2. Számviteli politika fő vonásai a mérleg sorokra vetítve

Társaságunk a Számviteli Törvény értelmében könyvvezetésében a kettős könyvvitelt alkalmazza, mely alapján egyszerűsített éves beszámolót készít december 31-i fordulónappal, ami magában foglalja a mérleget, eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet.

Az éves beszámolónkban az összköltséges eredménykimutatás „A” változatát szerepeltetjük (a Sztv. 2 sz. melléklete szerint). A mérleget a Sztv. 1. mellékletének „A” változata szerint állítjuk össze.

A Számviteli Törvény szabályai szerint a könyvvezetésben rögzített értékeket a mérleg összeállítása érdekében átrendeztük.

Mérlegkészítés időpontja: 2021.02.28

A beszámolót összeállította: Spectrum Bt. könyvelőiroda tulajdonos, üzletvezetője:

Barta Béla könyvvizsgálói kamarai száma: 006567

8226 Alsóörs, Szépkilátó u. 21.

Könyvvizsgáló adatai:

SIGNATOR AUDIT Könyvvizsgáló KFT 8200 Veszprém Radnóti tér 2. 1. em. 102.

Tagsági szám: 000753

Olma Frigyes könyvvizsgáló tagsági szám: 000718 - 2020.07.22-ig  
2020.07.22-től Olma Frigyes könyvvizsgálói tagsági szám: 007324

Könyvvizsgáló díja 2020 évben: 1.200 e Ft

### A mérlegbeszámolóban alkalmazott értékelési eljárások

A számviteli politikánkban meghatározott értékelési eljárásokat alkalmazva adunk társaságunknál valós vagyoni, pénzügyi, jövedelmi tájékoztatást:

- Immateriális javakat a Törvénynek megfelelően egyedileg értékeltük.  
A mérlegben állítandó értéket, a könyvekben kimutatott bruttó érték és az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés különbsége alapján határoztuk meg.
- Tárgyi eszközöket a Törvénynek megfelelően egyedileg értékeltük. Az egyedi értékelés az analitikus nyilvántartásra épült. Az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés meghatározása az eszközök várható maradványértéke és elhasználódási ideje alapján történik.
- Társaságunk az immateriális javak és a tárgyi eszközök terv szerinti leírása körében a lineáris leírást alkalmazta, kivételt képeztek ez alól a 20 e. Ft egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközök, amelyek körében egyösszegű leírást alkalmaztunk.
- Folyamatban lévő beruházást bekerülési értéken tartjuk nyilván
- Befektetett pénzügyi eszközeinket könyv szerinti értéken értékeltük.
- Vásárolt készleteinket a Törvénynek megfelelően egyedileg értékeltük.
- Saját termelésű készlettel fordulónappal nem rendelkezünk.

### 3. A mérlegbe állított érték

A Swing-Swing KFT befektetett pénzügyi eszközökkel 2020.12.31-én nem rendelkezett.

A Swing-Swing KFT készletekkel 2020.12.31-én nem rendelkezett.

Követelések értékelésénél a Számviteli Törvény 29.§-a szerint a vevőktől származó követeléseinket a vevők által elismert számlázott összegben mutattuk ki.

**Társaságunk összes követelése 2020.12.31-én:** 56 847 e Ft.

- Vevőkövetelésünk a mérleg fordulónapján 55 596 e Ft.
- Társaságunk egyéb követelése: 1 251 e Ft.

Az egyéb követeléseket nyilvántartási értéken értékeltük.

Tartalma:

- |   |          |
|---|----------|
| - Egyéb későbbi időpontban visszaigényelt ÁFA | 436 e Ft |
| - NAV szembeni követelés                      | 18 e Ft  |
| - Dolgozóval szembeni követelés               | 39 e Ft  |
| - Helyi önkormányzattal szembeni követelés    | 758 e Ft |

**Pénzeszközeinket** /pénztár- és banki egyenlegeket/ könyv szerinti értéken értékeltük.

**Aktív időbeli elhatárolások** értékelésénél az egyedi értékelést alkalmaztuk.

Tartalma: - bevételek elhatárolása, amelyek 2020. évre vonatkoznak, de a róluk szóló számlák 2021 évben készültek.

összege: 732 e. Ft.

- költségek ráfordítások aktív időbeli elhatárolása, amely költségek számlái 2020 évben érkeztek, de a vonatkozási időszak 2021 évre szól.

Összege: 307 e Ft

**A saját tőke** elemeinek értékét könyv szerinti értéken értékeltük, az értékeléshez kiegészítő szabályok nem kapcsolódnak.

#### **Saját tőke összetételének változása 2020 évben ezer forintban**

	Jegyzett tőke	Eredménytart	Tőketartalék	Adózott eredm.
2020.01.01 nyitó	402.070	10 147	759 930	9 249
2020.01.01 2019. eredm átv.				-9 249
2020.03.11 tőketartalékba befizetés			29.990	
2020.05.21 tőketartalék befizetés			30 000	
2020.06.29 Jegyzett tőke emelés	10			
2020.08.14 tőketartalékba befizetés			30.000	
2020.11.13 tőketartalékba befizetés			30.000	
2020.12.31 2020 évi adózott eredm				-10 558
2020.12.31 záró	402.080	19 397	879 920	-10 558

#### **Hosszú lejáratú kötelezettségek összege 2020.12.31-én: 19 430 e Ft**

Hosszú lejáratú kötelezettségek között bemutatott rövid lejáratú kötelezettségek:

A Swing-Swing Kft. 2012. október 1-én három hosszú lejáratú kölcsönszerződést kötött az OTP Bank Nyrt.-vel:

- I. Típusa: MFB Vállalkozásfinanszírozási Program, Éven túli beruházási hitel  
Célja: Ingatlanfejlesztés  
Összege: 386 635 000 Ft  
A kölcsön végső lejáratára: 2021. december 05.  
Törlesztés ütemezése: negyedévente, minden naptári negyedév utolsó hónapjának 5. napja  
Kamata: Változó, 3 havi EURIBOR + MFB refinanszírozási kamatfelár + OTP kamatfelár
- II. Típusa: MFB Vállalkozásfinanszírozási Program, Éven túli beruházási hitel  
Célja: Ingatlanfejlesztés  
Összege: 419 797 000 Ft  
A kölcsön végső lejáratára: 2021. december 05.  
Törlesztés ütemezése: negyedévente, minden naptári negyedév utolsó hónapjának 5. napja  
Kamata: Változó, 3 havi EURIBOR + MFB refinanszírozási kamatfelár + OTP kamatfelár
- III. Típusa: OTP Saját forrású, Éven túli lejáratra nyújtott beruházási hitel  
Célja: Ingatlanfejlesztés  
Összege: 118 250 000 Ft  
A kölcsön végső lejáratára: 2021. december 05.

Törlesztés ütemezése: negyedévente, minden naptári negyedév utolsó banki munkanapján  
Kamata: Változó, 3 havi BUBOR + kamatfelár (3,50%p.a. OTP kamatfelár)

Hosszú lejáratú kötelezettségek nyilvántartott állománya 2020.12.31-én:

- bérlőktől átvett óvadék	19 430 e Ft
Összes hosszú lejáratú kötelezettség:	19 430 e Ft

**Rövid lejáratú kötelezettségeinket könyv szerinti értéken értékeltük az alábbiak szerint:**  
**Rövid lejáratú kötelezettségek 2020.12.31-én: 129 067 e Ft**

Részletezve:

Szállítói tartozások:	16 307 e Ft
OTP beruházási, fejlesztési hitelek egy éven belül esedékes	110 232 e Ft
Tartozás NAV felé (nem lejárt)	2 528 e Ft

**Passzív időbeli elhatárolások értékelésénél az egyedi értékelést alkalmaztuk.**

**Összege: 292 205 e Ft**

Tartalma:

- Bevételek passzív elhatárolása. kiszámlázott bérleti díjak melyek 2020-at követő évekre vonatkoznak:	106 203 e Ft
- Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása. 2020 évet terhelő költségek, ráfordítások, melyeknek a bizonylatai 2021 évben érkeztek	4 737 e Ft
- Halasztott bevételek. Fejlesztési célra kapott támogatás összegéből további évekre elhatárolt támogatás	181 265 e Ft

#### **Mérlegen kívüli tételek:**

Társaságunknál 2020-ban a mérlegben ki nem mutatott pénzügyi kötelezettségek nincsenek.

A társaság tulajdonában lévő ingatlanra 1,5 Mrd Ft összegű jelzálog került bejegyzésre a felvett OTP hitel biztosítékeként.

További biztosítékai az OTP Bank Nyrt-nek a Swing-Swing KFT vagyonán:

- a Swing-Swing KFT mindenkor vagyonát terhelő keretbiztosítéki jelzálog 1,5 Mrd Ft-ig első ranghelyen
- a Swing-Swing KFT mindenkor 100%-os üzletrészen alapított zálogjog
- a Swing-Swing KFT bérlőitől származó követelésekre alapított zálogjog
- VMJV Önkormányzatától származó követelésekre alapított zálogjog
- VMJV Önkormányzatától és a Társaság bérlőitől származó szolgáltatási és bérleti díjak engedményezése
- VMJV Önkormányzatának készfizető kezességvállalása a 2012. október 1-én az OTP Nyrt-vel kötött hosszú lejáratú kölcsönszerződések vonatkozásában évi maximum 158 100 000 Ft erejéig

#### **4. Az ügyvezetés személyhez kötődő információi**

A társaság ügyvezetését a társaságnál 1 fő ügyvezető látja el.

Az ügyvezető díjazásban nem részesül.

A KFT felügyelőbizottsága 3 főből áll. A felügyelőbizottság tagjai 2020 évben díjazásban nem részesültek.

A vezető tisztségviselőknek nem történt előleg, illetve kölcsön folyósítva 2020 évben.

#### 5. A 2020-ban foglalkoztatott dolgozók létszáma és keresete állománycsoportonként

A társaságnak 2020 évben az átlagos statisztikai állományi létszáma 2 fő volt.

Alkalmazotti bruttó bér 2020 évben 13 444 eFt.

#### 6. Tárgyévben költségként elszámolt terv szerinti értékcsökkenés részletezése

1. Immateriális javakra	151 e Ft
2. Tárgyi eszközökre	33 823 e Ft
Összesen:	33 974 e Ft

melyből kis értékű eszközök egyösszegű értékcsökkenési leírás 18 e Ft.

#### Immateriális javak és tárgyi eszközök mozgástáblája 2020.01.01-2020.12.31 időszakra

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökk.	Záró
Immateriális javak	767	0	0	767
Telek	88 454	0	0	88 454
Épületek	16 567	0	0	16 567
Épületek (támogatással)	1 447 573	0	0	1 447 573
Ingatlanhoz tart. vagyoni ért. Jog	1 053	0	0	1 053
Termelőgépek, berend.	79 990	96	0	80 086
Termelő gép ber (támogatással)	120 054	0	0	120 054
Termelő gép Alapítv.tám.-ból)	24 492	0	0	24 492
Irodai, igazgatási berend.	13 165	416	0	13 581
Irodai igazg. Berend (támogatással)	750	0	0	750
Képzőművészeti alkotás	524	0	0	524
Befejezetlen beruházás	0	0	0	0
Összesen	1 793 389	512	0	1 793 901

#### Halmazott értékcsökkenés változásának levezetése

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökk.	Záró
Immateriális javak	295	151	0	446
Telek	0	0	0	0
Épületek	389	332	0	721
Épületek (támogatással)	115 154	18 952	0	134 106
Ingatlanhoz tart. vagyoni ért. Jog	106	21	0	127
Termelőgépek, berend.	12 648	5 484	0	18 132
Termelőgép.ber (támogatással)	42 702	7 009	0	49 711
Termelő gép Alapítv. Tám-ból	1 408	479	0	1 887
Irodai, ig. berend. Támogatással	456	75	0	532
Irodai igazg ber.	7 589	1 452	0	9 041
Összesen:	180 747	33 974	0	214 703

#### 7. kapott támogatás bemutatása (2013 évben)

### **Project bemutatása**

A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség (NFÜ) 2010. augusztus 27-i döntésével támogatta a Veszprém Integrált Településfejlesztés – A Belváros funkcióbővítő rehabilitációja I. ütem című kiemelt projekt megvalósítását.

Projekt száma: **KDOP-3.1.1/D-2010-0001**

A Swing-Swing Kft. összesen **193 317 923 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert a pályázaton.**

#### **Támogatás jogcímei:**

Regionális támogatás:	81 042 670
De minimis támogatás:	0
Kulturális támogatás:	112 275 253
Nem állami támogatás:	0

A Hangvilla építésének teljes költségvetése 1,333 milliárd Ft volt, ebből a támogatott rész költségvetése 773,3 millió Ft. A támogatás összege 25 %-os támogatottsági arálynak megfelelő.

A megvalósult beruházásunk egy multifunkcionális kulturális intézmény, a Hangvilla. A beruházással megvalósult többek között:

- Hangversenyerem, mely alkalmas Bál-, Konferencia-, vagy Színházteremként való működésre,
- Ruhatár, raktárak, öltözők, VIP-öltöző, mosdók, zuhanyzók
- 2 próbaterem
- Konferenciaterem és Kamaraterem
- Ifjúsági szórakozóhely
- 200 főt befogadó Étterem, melegkonyháival, valamint egy Kávézó-Bár
- Előcsarnok, kiállítóter, galéria, irodák, mosdók, kiszolgáló helyiségek, jegypénztárak
- 45 db parkolóhely

### **Megvalósult beruházás, lehívott támogatás**

2013 évben lehívott és utalt támogatás: 189.831 e Ft

Teljes project bekerülési értéke: 1.569.919 e Ft

Támogatási intenzitás a teljes beruházáshoz képest: 12,09%

A kapott támogatást halasztott bevételként tartjuk nyilván.

2020 évben a halasztott bevételből 3 473 e Ft került átvezetésre az egyéb bevételek közé.

8. A társasági adóalap módosító tételei, társasági adó megállapítása

adatok e Ft-ban

**Adózás előtti eredmény: - 10 558**

Adózás előtti eredményt csökkentő tétel: 47 046

- az adótörvény szerinti értékcsökkenés ill.  
eszköz kivezetésekor a számított nyilvántartási érték összege : 47 046

Adózás előtti eredményt növelő tételek: 33 977

- Számviteli Tv szerinti értékcsökkenés 33 974  
- Egyéb adóalapot növelő tétel 3

**Társasági adóalap: -23 627**

Társasági adó összege 9% 0

Társasági adókedvezmények: 0

9. Vagyoni helyzet, eszköz és tőkeösszetétel alakulása

Megnevezés	2019. év	m.o. %	2020. év	m.o. %
1. Befektetett eszközök	1 612 642	92,17	1 579 198	91,20
2. Forgóeszközök és aktív i.e.	137 014	7,83	152 343	8,80
3. Összes eszköz (1+2)	1 749 656	100,00	1 731 541	100,00
4. Saját tőke	1 181 396	67,52	1 290 839	74,55
5. Idegen tőke (3-4)	568 260	32,48	440 702	25,45
6. Összes forrás	1 749 656	100,00	1 731 541	100,00

**Tőkeszerkezeti mutató:** 
$$\frac{\text{saját tőke}}{\text{Kötelezettség}} = \frac{1\,290\,839}{148\,497} = 869,27\%$$

2019 évben ez a mutató 432,54% volt

**Saját tőke és jegyzett tőke aránya:** 
$$\frac{\text{saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{1\,290\,839}{402\,080} = 321,04\%$$

2019 évben ez a mutató 293,83 % volt.

**Befektetett eszközök és saját tőke aránya** 
$$= \frac{\text{saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{1\,290\,839}{1\,579\,198} = 81,74\%$$

2019 évben ez a mutató 73,26 % volt.

**Vagyonszerkezet** 
$$= \frac{\text{befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}} = \frac{1\,579\,198}{151\,304} = 1043,73\%$$

2019 évben ez a mutató 1 215,87% volt

#### **Jövedelmi helyzet bemutatása**

**Árbevétel arányos üzemi eredmény=** 
$$\frac{\text{üzemi eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{-3\,739}{109\,811} = -3,40\%$$
  
Likviditási mutató:

2019 évben ez a mutató 13,78 % volt.

**Tőkearányos adózott eredmény** 
$$= \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{-10\,558}{1\,290\,839} = -0,82\%$$

2019 évben ez a mutató 0,78 % volt

**Eszközhatékonyság=** 
$$\frac{\text{adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}} = \frac{-10\,558}{1\,731\,541} = -0,61\%$$

2019 évben ez a mutató 0,53 % volt

#### **Likviditási helyzet bemutatása**

**Likviditási mutató I:** likviditási gyorsráta 
$$= \frac{\text{forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{151\,304}{129\,067} = 117,23\%$$

2019 évben ez a mutató 92,45 % volt.



**10. Az új koronavírusos (COVID-19) magyarországi megjelenése miatt tett intézkedések és annak várható hatásainak ismertetése**

A Swing-Swing Kft. 2020.03.12. 0h-tól nem tartott 100 főnél nagyobb rendezvényeket, ezt követően pedig az iskolák, egyetemek bezárása utáni napon, 2020.03.17-én bezárta az általa üzemeltetett intézményt, a Hangvillát.

A legnegatívabb üzleti becslés szerint 2020.04-12. hónapban zárva tart az épület. Végül a hatályos járványügyi intézkedések betartása mellett 2020.07.06.-2020.11.10. között változó, korlátozott nyitva tartással tudtuk üzemeltetni az intézményt.

Azonnali törekvések, intézkedések: a Város és a városi támogatással érintett cégek fizetnek bérleti díjat, a piaci alapon működőkkel pedig 50-75%-os bérleti díj csökkenésben próbálunk megállapodni a bezárás idejére. A költségeket, ahol tudjuk, csökkentjük, vagy a szerződés szüneteltetésével megszüntetjük.

Dolgozói létszám és munkabér változatlan, otthoni munkavégzéssel.

Ezekkel az intézkedésekkel 2020 végére nulla és mínusz 10 millió Ft közötti eredmény volt várható, ami igazolódott is.

Néhány bérlőnél (piaci bevételekkel rendelkezők) a bérleti díj elmaradása, csökkenése várható. Ellátásban nem várható nehézség, a főbb szolgáltatások működnek (áram, gáz, hulladékszállítás, műszaki üzemeltetés, hatóságilag kötelező karbantartások, stb.), az alapműködésben nincs fennakadás.

Likviditásunk az év végéig megmarad, mivel megfelelő pénzállománnyal rendelkezünk. Kötelezettségeinket a legnegatívabb tervek esetén is tudjuk teljesíteni.

A mérleg fordulónapját követően előállott csődhelyzet vagy annak várható bekövetkezése nem várható.

A banki fizetési moratórium lehetőségével egyelőre nem élünk. Amennyiben a városi tőkefeltöltést megkapja a társaság, a hitelek törlesztése fenntartható.

A vállalkozás folytatására való képtelenség, illetve az ezzel kapcsolatos lényeges bizonytalanság fennállása nem várható.

**11. Környezetvédelmi eszközök bemutatása, keletkezett veszélyes hulladékok ismertetése**

A Swing-Swing Kft a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

A Swing-Swing Kft veszélyes hulladékkészlettel illetve környezetre káros anyagkészlettel nem rendelkezik.

A Swing-Swing Kft környezetszennyező tevékenységet nem végzett, így a Társaság nem vállalt környezetvédelmi kötelezettségeket, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére a tárgyévben ill. az előző üzleti évben céltartalékot nem képzett.

2020. évben környezetvédelemmel kapcsolatos költséget nem számoltunk el.

Veszprém, 2021.03.22.

SWING-SWING Kft. 2.  
8200 Veszprém, Brusznai u. 2.  
OTP Rt.: 11748007-20127310  
Adószám: 11529446-2-19

Bélafi László  
ügyvezető