

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

A vállalkozás címe, telefonszáma 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

2012. év

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.


a vállalkozás vezetőj
(képviselője)

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

1	1
---	---

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	5 970	0	572 924
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	828		633
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyon értékű jogok	828		633
06.	4. Szellemi termékek			
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	5 142	0	572 291
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 567		566 681
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek			850
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 607		4 760
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	968		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3. Egyéb tartós részesedés			
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesed.visz.álló váll.-ban			
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---


1	2
---	---

Cégjegyzék száma

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	25 702	0	69 749
28.	1. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	258	0	1 453
29.	1. Anyagok			
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok			
32.	4. Késztermékek			
33.	5. Áruk	258		1 453
34.	6. Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	16 635	0	11 911
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	16 475		8 677
38.	3. Követelések egyéb részes. visz. lévő váll.-sal szemben			
39.	4. Váltókövetelések			
40.	5. Egyéb követelések	160		3 234
41.	6. Követelések értékelési különbözete			
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	8 500	0	55 451
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	2. Egyéb részesedés			
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	8 500		55 451
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	309	0	934
50.	1. Pénztár, csekkek	218		266
51.	2. Bankbetétek	91		668
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (52.-55. sorok)	5 098	0	10 702
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 026		10 451
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	72		251
55.	3. Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	36 770	0	653 375

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

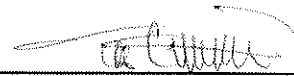
Cégjegyzék száma

2	1
---	---

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	22 582	0	604 103
58.	I. JEGYZETT TŐKE	15 000		584 000
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	5 810		7 582
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (65.-66. sorok)			
65.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
66.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1 772		12 521
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)	0	0	0
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	3. Egyéb céltartalék			

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
114 Budapest, Erzsébet köz 13/A

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

2	2
---	---

MÉRLEG "A" változat Források (passzívák)

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	13 072	0	47 432
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK(74.-76.sorok)	0	0	0
74.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
75.	2. Hátrasorolt köt. egyéb részes.visz.-ban lévő váll. szemben			
76.	3. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben			
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78.-85. sorok)	0	0	0
78.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	2. Átváltoztatható kötvények			
80.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
81.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
82.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84.	7. Tartós kötelezettségek egyéb rész.visz-ban lévő v. szemben			
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.-97. sorok)	13 072	0	47 432
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	ebből: az átváltoztatható kötvények			
89.	2. Rövid lejáratú hitelek			
90.	3. Vevőtől kapott előlegek			
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 656		8 451
92.	5. Váltótartozások			
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.-sal szemben			
94.	7. Rövid lejáratú köt. egyéb részesed. viz-ban lévő v. szemben			
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10 416		38 981
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	1 116	0	1 840
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 116		1 840
101.	3. Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	36 770	0	653 375

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
10/24 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---


3	1
---	---

Cégjegyzék száma

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	81 683		169 119	1.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				2.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	81 683	0	169 119	3.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				4.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				5.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0	0	0	6.
III.	Egyéb bevételek	2		22 087	7.
	Ebből: visszaírt értékvesztés				8.
05.	Anyagköltség	2 115		4 377	9.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	14 370		19 227	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	297		1 238	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	313			12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 451		69 861	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	30 546	0	94 703	14.
10.	Béreköltség	32 668		52 758	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 336		5 222	16.
12.	Bérfelrakások	9 511		15 361	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	45 515	0	73 341	18.
VI.	Értécsökkenési leírás	3 001		8 231	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	1 389		2 727	20.
	Ebből: értékvesztés				21.
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 234	0	12 204	22.

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

P.H.
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

1	4	8	2	1	8	8	8	7	4	9	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	6	4	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

3	2
---	---

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat

sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			23.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			24.
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			25.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			26.
15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai és árfolyamnyeresége			27.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			28.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	755		29.
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			30.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			31.
	Ebből: értékelési különbözet			32.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	755	0	1 194 33.
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			34.
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			35.
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			36.
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			37.
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			38.
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			39.
	Ebből: értékelési különbözet			40.
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.±20.+21.)	0	0	0 41.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	755	0	1 194 42.
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 989	0	13 398 43.
X.	Rendkívüli bevételek			
XI.	Rendkívüli ráfordítások			1 45.
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	-1 46.
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	1 989	0	13 397 47.
XII.	Adófizetési kötelezettség	217		876 48.
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	1 772	0	12 521 49.
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			50.
23.	Jóváhagyott osztalék és részesedés			51.
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	1 772	0	12 521 52.

Keltezés: Budapest, 2013. március 21.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2012. év

2012.01.01 – 2012.12.31

Kelt: Budapest, 2013. március 21.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai.....	6
1.3	A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások.....	6
2	SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK	8
2.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	8
2.1.1	<i>Befektetett eszközök</i>	8
2.1.2	<i>Forgóeszközök</i>	10
2.1.3	<i>Saját tőke</i>	11
2.1.4	<i>Kötelezettségek</i>	12
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	13
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	13
2.2.2	<i>Költségek költségnemenkénti részletezése</i>	14
2.2.3	<i>Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása</i>	17
2.2.4	<i>Pénzügyi eredmény alakulása</i>	17
2.2.5	<i>Rendkívüli eredmény alakulása</i>	17
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése	18
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i>	18
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i>	18
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i>	19
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i>	19
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	22
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok.....	22
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése	22
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	23
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása.....	23
3.5	A társasági adóalap megállapítása.....	23
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés	24

1 ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1 A Társaság bemutatása

A Társaság főbb adatai

Társaság neve:	II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társaság rövid neve:	II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Székhely:	1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.
Telephely:	1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
Telefon/fax szám:	06-1-5999-060 / 06-1-5999-061
Honlap:	www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto
E-mail:	varosfejleszto@masodikkerulet.hu
Adószám:	14821888-2-41
Statisztikai számjel:	14821888-7490-114-01
Cégjegyzékszám:	01-10-046405
Főtevékenység:	74.90 Máshova nem sorolt egyéb szakma, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírósági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírósági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006
Cégjegyzésre jogosult:	dr. Tas Krisztián vezérigazgató Anyja neve: Csipes Kornélia Lakcím: 1024 Budapest, Margit krt. 5/a.
Alaptőke:	584.000.000 Ft 584 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

A Társaság alapítása, rövid bemutatása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata, mint alapító és kizárólagos tulajdonos, 2009. június 25-én hozta létre képviselő-testülete 288/2009. sz. határozatával a Bel-Buda Városközpont Funkcióbővítő rehabilitáció koordinációs feladatainak lebonyolítására. A Városfejlesztő az alapítást követően 2009. július 15-én kezdte meg működését.

A Bel-Buda Városközpont rehabilitációs projekt befejezését követően (2011-től) a Zrt. fő tevékenységi köre az önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények műszaki szolgáltatásainak lebonyolítása (karbantartás, hibaelhárítás, felújítás, beruházás-szervezés), továbbá ugyanezen intézmények közétkeztetési feladatainak lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos gazdasági szolgáltatások ellátása volt.

Fenti, intézményi feladatok mellett a Társaság másik jelentős tevékenységi köre a lakossági szolgáltatások lebonyolítása. 2010-től a II. Kerület Kártya program működtetése, valamint a kedvezményes parkoló bérlet igénylésével kapcsolatos igazolási feladatok, 2011 áprilisától pedig az „E-környezet” közterületi bejelentő rendszer működtetése is a Társaság által biztosított lakossági ügyfélszolgálat feladata.

A lakossági szolgáltatások körében a Zrt. látja el és fejleszti tovább a 2012 tavaszától működő ingyenes közterületi WI-FI internet szolgáltatás működtetését is.

A Társaság lakossági szolgáltatásainak jelentős részét a Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központjával közösen bonyolított foglalkozás-rehabilitációs programban részt vevő dolgozók bevonásával végzi.

2012. június 1-jétől kezdődő folyamatos feladatátadással (az átadásra került ingatlanok tekintetében) a Társaság vette át az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek műszaki és üzemeltetési feladatainak lebonyolítását, egyes bérbeadói feladatait, a bérbeadói adminisztrációt és számlázást, a kapcsolódó nyilvántartások vezetését, valamint 2012 szeptemberétől az önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjét az összes vegyes tulajdonosi struktúrájú társasházban, továbbá ellátja a közös képviselőt is a kizárólagosan önkormányzati társasházakban.

A Társaság a 2012. év folyamán megvalósult tőkeemelések során a tulajdonába került ingatlanok egy részében üzemeltetési feladatokat végez az ingatlanok használói részére, továbbá szintén üzemeltetési szolgáltatást nyújt a vele azonos telephelyen működő önkormányzati iroda részére is.

Állandó feladatai mellett a Zrt. az Önkormányzat megbízásából esetenként ingatlanokkal kapcsolatos szakértői-műszaki feladatokat, illetve a Pedagógiai Szolgáltató Központ részére gazdasági szolgáltatást is végzett, illetve végez.

A feladatok bővülésével párhuzamosan a Társaságnál 2012. évben jelentős létszámbővítésre került sor, 2012. év végén a társaság dolgozói létszáma 19 fő volt. A Zrt. két helyszínen működik: ügyfélszolgálati feladatait a Keleti Károly u. 15/a szám alatt működő székhelyén látja el, a 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatt pedig a többi tevékenységével kapcsolatos feladatait végzi.

Igazgatóság tagjai

A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Gt. 247. §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.

Felügyelőbizottság tagjai

A Gt. szerint a Tulajdonos felügyeleti feladatait a Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság látja el. 2012. évben a felügyelőbizottság tagjai:

Elnök: Lánszki Regő Balázs
Lakcím: 1022 Budapest, Árvácska u. 7.

Tagok: dr. Górn Csaba Gyula
Lakcím: 4032 Debrecen, Balassa B. u. 8.

György Domonkos
Lakcím: 1142 Budapest, Horvát Boldizsár utca 15. III. 11.

A Társaság könyvvizsgálója

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nél a Sztv. 155. §-a értelmében kötelező a könyvvizsgálat.

A Társaság könyvvizsgálója:

Név: COOPSALDO Könyvvizsgáló és Ügyviteli Szolgáltató Kft.
Cím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1.
MKVK nyilvántartási szám: 000078

Személy szerint: Víghné Lázár Anna
Lakcím: 1188 Budapest, Címer u. 58/b.
MKVK tagsági szám: 005967

A COOPSALDO Kft. 2012. évre vonatkozóan az alábbi díjazásban részesül:

Könyvvizsgálói díj: 624.000 Ft + általános forgalmi adó

A könyvvezetésért és a beszámoló-készítésért a gazdasági vezető felelős.

Név: Frigy Edit Krisztina
Lakcím: 1181 Budapest, Csontváry u. 11. IX. 54.
Regisztrációs szám: 175700

Az éves beszámolót a vezérigazgató köteles aláírni.

Név: dr. Tas Krisztián
Lakcím: 1024 Budapest, Margit krt. 5/a.

1.2 A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a naptári év lezárását követően a Sztv-ben előírt könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles készíteni.

A Társaság éves beszámolót és üzleti jelentést készít, amelynek alapja a kettős könyvvezetés. A Társaság éves beszámolója az adatokat magyar nyelven, ezer forintban tartalmazza.

A Társaság a könyvvezetésre és a bizonylatolásra vonatkozó belső szabályait úgy alakítja ki, hogy az a mérleg és az eredménykimutatás alátámasztásán túlmenően a kiegészítő melléklet adatainak közvetlen alátámasztására is alkalmas legyen.

A könyvvezetés pénzneme a magyar forint (HUF).

A Társaságnál az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja tárgyév december 31.

A mérlegkészítés időpontja: a tárgyévet követő év január 31. Ez az időpont biztosítja a Sztv-ben előírt értékelést, az elszámolások elvégzését, továbbá a piaci megítélés ismeretét.

A Társaság a mérlegét a Sztv. szerinti „A” változatban, további tagolás nélkül készíti.

A Társaság eredménykimutatása a naptári év bevételeit és ráfordításait összköltség eljárással tartalmazza. Formája a Sztv. 2. sz. melléklete szerinti „A” változat, amely további tagolást, új sorokat, sorok összevonását vagy elhagyását nem tartalmazza.

A kiegészítő melléklet tartalmazza azokat a számszerű adatokat és szöveges magyarázatokat, amelyeket a Sztv. előír, illetve mindazokat, amely a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára a mérlegben, az eredménykimutatásban szereplőkön túlmenően szükségesek.

Az üzleti jelentés a törvényi előírásoknak és a társaság vezetése elvárásainak megfelelően értékeli a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét és üzletmenetét, a tevékenység során felmerülő legfőbb kockázatokat. Az üzleti jelentésnek a vállalkozás üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a társaság méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.

1.3 A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a számviteli elszámolás és értékelés szempontjából

- jelentősnek minősíti, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során az egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák, hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2%-át, vagy az 500 millió forintot.
- a megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának tekinti, ha a megállapítások a már közzétett éves beszámoló adataiban a hiba feltárását megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20%-kal változik.

Maradványérték megállapítására a Társaságnál akkor kerül sor, ha az eszköz várható hasznos élettartama rövidebb, mint a műszaki élettartam, és az eszköz a várható hasznos élettartam után eredeti rendeltetésének megfelelően még tovább hasznosítható. Nulla lehet

a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. A maradványértéket nem tekintjük jelentősnek, ha az nem éri el a beszerzési érték 10 százalékát vagy a minimum 500 eFt-ot. Nem jelentős akkor sem, ha az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk meg, amelyekben az eszközt előreláthatóan használni fogjuk. Az értékcsökkenés elszámolása a várható hasznos élettartam alapján megállapított lineáris leírási kulcs alkalmazásával, a bruttó érték alapján napi számítással, havi gyakorisággal történik mindaddig, amíg a nettó érték a nulla összeget vagy a maradványértéket el nem éri.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök terv szerinti leírását a bekerüléskor egyösszegben számoljuk el.

Az árukról (beleértve a kereskedelmi árukat, a közvetített szolgáltatásokat, illetve a betétdíjas göngyölegeket) a Társaság értékben és mennyiségben nyilvántartást nem vezet, a 2. számlaosztályba csak év végén, a leltár alapján beszerzési áron (FIFO módszerrel) vezeti át az árukészlet értékét.

A termék értékesítéséből, szolgáltatásnyújtásból származó, általános forgalmi adót is tartalmazó követelést a vevő által elismert, számlázott összegben mutatjuk ki mindaddig, amíg a követelést pénzügyileg, vagy egyéb módon nem rendezték, váltóval ki nem egyenlítették, azt el nem engedték, illetve behajthatatlan követelésként leírásra nem került.

Az értékpapírok között nyilvántartott befektetési jegyeket bekerülési értéken mutatjuk ki a mérlegben.

A rövid lejáratú forintkötelezettségeket könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

Aktív és passzív időbeli elhatárolásokat egyedi értékelés alapján, könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

2.1.1 Befektetett eszközök

Immateriális javak állomány változása

adatok: eFt

	MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termé- kek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1.	<i>Bruttó érték nyitó állománya</i>			1 214					1 214
2.	Beszerzés-felújítás (aktiválás)			20					20
3.	Egyéb növekedés								0
4.	Csökkenés								0
5.	Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6.	Megbontás, összevezetés								0
7.	<i>Bruttó érték záró állománya</i>			1 234					1 234
8.	<i>Értékcsökkenés nyitó állománya</i>			386					386
9.	Tárgyévi tervszerinti leírás			215					215
10.	Tárgyévi terven felüli leírás								0
11.	Egyéb növekedés								0
12.	Terven felüli écs. visszairása								0
13.	Egyéb csökkenés								0
14.	Átsorolás								0
15.	Megbontás, összevezetés								0
16.	<i>Értékcsökkenés záró állománya</i>			601					601
17.	<i>Nyitó állomány nettó értéke</i>			828					828
18.	<i>Záró állomány nettó értéke</i>			633					633

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékvesztése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	1 630	32	8 996		968			11 626
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	568 390	1 100	6 643					576 133
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			102		968			1 070
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	570 020	1 132	15 537		0			586 689
8. Értécsökkenés nyitó állománya	63	32	6 389		0			6 484
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	3 276	250	4 490					8 016
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			102					102
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevetés								0
16. Értécsökkenés záró állománya	3 339	282	10 777		0			14 398
17. Nyitó állomány nettó értéke	1 567	0	2 607		968			5 142
18. Záró állomány nettó értéke	566 681	850	4 760		0			572 291

A tulajdonos, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2012 márciusában és áprilisában ingatlanapporttal hajtott végre tőkeemelést a Társaságnál.

Az apportált ingatlanok köre:

Cím	helyrajzi szám
1027 Budapest, Frankel Leó út 7.	13490/0/A/2
1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	13490/0/A/53
1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	50048
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/2
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/3

A Társaság telephelyén 550 eFt értékben végeztünk munkálatokat, melyek idegen ingatlanon végzett beruházásként kerültek aktiválásra.

2012. évben üzembe helyeztük a közterületi WI-FI rendszert, illetve 132 eFt értékben szereztünk be további műszaki eszközöket.

Az egyéb berendezések 6.643 eFt bruttó érték növekedését egyrészt az év közben belépő munkavállalók részére beszerzett irodabútorok, számítógépek és kapcsolódó hardver eszközök, másrészt a telephelyként szolgáló irodaházban kialakított irattár berendezéséhez kapcsolódó bútorok eredményezték.

A tárgyévi csökkenés selejtezésből adódik. A selejtezett eszközök könyv szerinti értéke nulla forint volt.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
<i>Nyitó</i>	<i>0</i>	<i>968</i>
Tárgyévi beszezés	5 796	575 165
Aktiválás	4 828	576 133
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
<i>Záró</i>	<i>968</i>	<i>0</i>

2012. december 31-ig minden beszerzés aktiválásra került.

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	3 276	0	3 276	7 946
Műszaki gépek, berendezések	250	0	250	250
Egyéb berendezések, felszerelések	4 490	0	4 490	4 490
Beruházások	X		0	X
<i>Tárgyi eszközök összesen:</i>	<i>8 016</i>	<i>0</i>	<i>8 016</i>	<i>12 686</i>
Immateriális javak	215	0	215	215
<i>Mindösszesen:</i>	<i>8 231</i>	<i>0</i>	<i>8 231</i>	<i>12 901</i>

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 1.453 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2012. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés az II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést tartalmazza, mely mérlegkétségig teljes egészében kiegyenlítésre került. Az egyéb követelés 30 eFt innovációs járulék túlfizetésből, illetve vevőtől kapott előleghez kapcsolódó – általános forgalmi adó miatti – számlakorrekcióból adódik.

Értékpapírok

A Társaság időlegesen szabad pénzeszközeit befekteti, év végén 55.451 eFt bekerülési értékű Raiffeisen Pénzpiaci Alap befektetési jeggyel rendelkezünk.

Aktív időbeli lehatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
Intézményi közétkeztetés	1 000	1 000
Intézményi hibaelhárítás lebonyolítás	1 900	1 900
Ügyfélszolgálati tevékenység	2 100	2 100
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	26	
Bankkamat		1
Önkormányzati tulajdonú lakás, helyiség kezelés		5 300
Közterületi WI-FI üzemeltetése		150
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	5 026	10 451
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Jogtár előfizetés	55	179
Internet	16	27
Biztosítási díj	1	45
Költségek, ráfordítások aktív időbeli	72	251
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	5 098	10 702

2.1.3 Saját tőke

	2011.12.31	2012.12.31
Jegyzett tőke	15.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	5.810 eFt	7.582 eFt
Mérleg szerinti eredmény	1.772 eFt	12.521 eFt
Saját tőke	22.582 eFt	604.103 eFt

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. jegyzett tőkéje 2011. december 31-én 15 mFt volt. 2012. évben a tulajdonos három alkalommal hajtott végre tőkeemelést, 2012 márciusában és áprilisában ingatlanapporttal, 2012 júliusában pedig pénzbeli juttatással.

2012 márciusában apportált ingatlanok:

1027 Budapest, Frankel Leó út 7.	13490/0/A/2
1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	13490/0/A/53

2012 áprilisában apportált ingatlanok:

1028 Budapest, Máriaremetei út 37.	50048
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/2
1024 Budapest, Margit krt. 47-49.	13286/0/A/3

A Társaság jegyzett tőkéje az alábbiak szerint alakult 2012. évben:

Megnevezés	cégbírósági bejegyzés	összeg
Jegyzett tőke (2012.01.01)		15.000 eFt
Ingtalanapport	2012.04.10	76.000 eFt
Ingtalanapport	2012.05.03	470.000 eFt
Pénzbeli tőkeemelés	2012.08.07	23.000 eFt
Jegyzett tőke (2012.12.31)		584.000 eFt

A saját tőke értékét a – jegyzett tőkén felül – az előző évek gazdálkodási eredményéből adódó eredménytartalék, illetve a 2012. évi mérleg szerinti eredmény képezi.

2.1.4 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek teljes összege (8.451 eFt) mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre került.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	adatok: eFt	
	Előző év	Tárgyév
NAV - társasági adó		397
NAV - SZJA	1 210	1 986
NAV - EHO	44	79
NAV - cégautóadó	21	66
NAV - vagyonáturházási illeték		18 800
NAV - ÁFA	4 018	5 075
Helyi iparüzési adó	293	581
Jövedelem elszámolási számla	1 738	6 926
NAV - nyugdíjbiztosítási járulék	2 141	1 057
NAV - egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	671	920
NAV - szociális hozzájárulási adó		2 888
NAV - szakképzési hozzájárulás	280	163
Rövid lejáratú kötelezettség munkavállalóval szemben		43
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	10 416	38 981

A Társaságnak mérlegén kívüli kötelezettsége és egyéb mérlegén kívüli tétele nincsen.

Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		
Megbízási díj	353	260
Könyvelési és bérszámfejtési díj	176	370
Bankköltség - értékpapír számlavezetési díj	2	6
Karbantartási díj	184	184
Bérleti díj	4	225
Telefondíj, Internet	55	47
Aramdíj	16	74
Gázdíj	3	160
Víz-, csatornadíj	9	14
Takarítás, épületüzemeltetés	49	210
Szemétszállítás	5	12
Könyvvizsgálói díj	260	260
Egyéb		18
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	1 116	1 840
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	1 116	1 840

2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti megbontásban

A Társaság 2012. évbe az alábbi tevékenységeket végezte:

- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények hibaelhárításával kapcsolatos feladatok;
- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények közétkeztetésével kapcsolatos feladatok;
- ügyfélszolgálati tevékenység, mely magában foglalja a II. Kerület Kártya program működtetését, előre meghatározott jogosulti kör részére kedvezményes parkoló bérlet igénylésével kapcsolatos feladatok ellátását, valamint a közterületi bejelentő rendszer működtetését;
- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények karbantartásának, felújításának és beruházásának lebonyolítása;
- közterületi WI-FI rendszer üzemeltetése (2012. március 1. napjától);
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelése (2012. június 1. napjától);
- saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok üzemeltetése;
- Pedagógia Szolgáltató Központnak végzett adminisztrációs tevékenység (2012. június – szeptember).

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
II. Kerületi Kártya program menedzsment	1 500	
Parkolás menedzsment	300	
Intézményi közétkeztetés	12 000	12 000
Intézményi hibaelhárítás lebonyolítás	22 800	22 800
Ügyfélszolgálati tevékenység	18 950	25 200
Közterületi WI-FI (kiépítés, üzemeltetés)	1 065	500
Intézményi felújítás, beruházás lebonyolítás	4 620	872
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés		37 100
Egyéb árbevétel	6 696	786
Továbbszámlázás - Intézményi hibaelhárítás	11 421	15 925
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	2 322	3 205
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés		49 920
Továbbszámlázás - Egyéb	9	811
Összesen:	81 683	169 119

2012. évben elért értékesítés nettó árbevétele szinte kivétel nélkül a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott.

A továbbszámlázásból származó nettó árbevétel alakulásának részletes bemutatása az anyagjellegű ráfordítások pont alatt található.

2.2.2 Költségek költségnemenkénti részletezése

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg	Megoszlás (%)	Összeg	Megoszlás (%)
Anyagjellegű ráfordítások összesen	30 546	38,64%	94 703	53,72%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	45 515	57,57%	73 341	41,61%
Értékesítési leírás összesen	3 001	3,80%	8 231	4,67%
Összesen:	79 062	100,00%	176 275	100,00%

Anyagjellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Anyagköltség				
Energia	703	2,30%	1 639	1,73%
Irodaszer, nyomtatvány	503	1,65%	1 013	1,07%
Üzemanyag	216	0,71%	502	0,53%
Tisztítószer	295	0,97%	327	0,35%
Egyéb anyagok	398	1,30%	896	0,95%
<i>Anyagköltség összesen:</i>	2 115	6,92%	4 377	4,62%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	16	0,05%	14	0,01%
Karbantartás	4 272	13,99%	4 416	4,66%
Posta, telefon, Internet	1 041	3,41%	1 790	1,89%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	10	0,03%	61	0,06%
Bérleti díjak	195	0,64%	1 489	1,57%
Hirdetés, reklám	170	0,56%	864	0,91%
Megbízási díjak	6 594	21,59%	6 958	7,35%
Könyvvizsgálat	624	2,04%	624	0,66%
Oktatás, továbbképzés	127	0,42%	156	0,16%
Üzemeltetési díj	789	2,58%	2 633	2,78%
Egyéb szolgáltatás költségei	532	1,74%	222	0,23%
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</i>	14 370	47,04%	19 227	20,30%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	31	0,10%	313	0,33%
Bankköltség	196	0,64%	619	0,65%
Illeték, hatósági díjak	70	0,23%	306	0,32%
<i>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</i>	297	0,97%	1 238	1,31%
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	313	1,02%	0	0,00%
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	13 451	44,04%	69 861	73,77%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	30 546	100,00%	94 703	100,00%

A székhellyel és a telephellyel, illetve a saját tulajdonú ingatlanok közül a Máriaremetei úti és a Frankel Leó úti ingatlanokkal kapcsolatban merültek fel energia (áram, víz, gáz), tisztítószer és egyéb anyag költségek, valamint üzemeltetési (csatorna, szemétszállítás, takarítás, gondnoki díj, távfelügyeleti díj, közös költség, stb.) díjak.

A létszám bővítés miatt nőttek 2012. évben az irodaszerrel, üzemanyaggal, telefonnal kapcsolatos költségek.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház és a Keleti Károly u. 15/a. szám alatti ingatlan műszaki és informatikai üzemeltetésével, a Máriaremetei úti ingatlan műszaki üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerületi Kártya program, étkezési szoftver) kapcsolatban merültek fel.

A bérleti díjak között szerepel a lakás és nem lakás célú helyiségekhez kapcsolódó számviteli adminisztrációs nyilvántartási rendszer bérleti díja is.

A II. Kerületi Kártya kártyakatalógusának, illetve az év során meghírtetett állásokkal kapcsolatos díjak jelentek meg a hirdetési díjak között.

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre igénybe vett külső szolgáltató díja, szakértői díjak, valamint az ügyfélszolgálati tevékenység keretében a MEREK (Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központja) részére fizetett megbízási díj.

A biztosítási díjak között a Társaság üzemeltetésében lévő személygépjármű kötelező biztosítása, illetve a székhely, a telephely, valamint a saját tulajdonú ingatlanok biztosítási díja szerepel.

A lakás és nem lakás célú helyiségek kezelése során az érintett ingatlanokhoz kapcsolódó összes költséget elsődlegesen a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. viseli, melyet továbbterhel az ingatlantulajdonos, II. Kerületi Önkormányzat felé, azonban ennek következtében a Társaság által kezdeményezett banki utalások darabszáma és összege is jelentősen megnövekedett, mely következtében az éves bankköltség többszörösére nőtt.

Mind az intézményi hibaelhárítás, mind a lakás és nem lakás célú helyiségek kezelés során a Társaság viseli elsődlegesen a költségeket, melyet – szerződés alapján – változatlan áron számláz tovább a II. Kerületi Önkormányzat részére.

A közvetített szolgáltatások értéke az alábbi tételekből adódik:

intézményi hibaelhárítás	15.925 eFt
lakás, nem lakás célú helyiség	49.920 eFt
ebből: áram	2.398 eFt
gáz, távhő, fűtés	3.007 eFt
víz, csatorna	11 eFt
társasházi díjak	41.511 eFt
üzemeltetés	99 eFt
karbantartás	2.894 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	3.205 eFt
egyéb	811 eFt

Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes kgt. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes kgt. (%) -ában
Béreköltség	32 668	71,77%	52 758	71,94%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 336	7,33%	5 222	7,12%
Bérfelrakások	9 511	20,90%	15 361	20,94%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	45 515	100,00%	73 341	100,00%

Értékcsökkenési leírás

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes kgt. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes kgt. (%) -ában
Immateriális javak értékcsökkenési leírása	206	6,86%	215	2,61%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	2 795	93,14%	8 016	97,39%
Értékcsökkenési leírás összesen:	3 001	100,00%	8 231	100,00%

2.2.3 Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása

Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megosztás (%)	Tárgyév	Megosztás (%)
Egyéb bevétel	2	100,00%	22 087	100,00%
Összesen:	2	100,00%	22 087	100,00%

Az egyéb bevételek között 245 eFt káreseménnyel kapcsolatos bevétel. A 2012 márciusában és áprilisában végrehajtott tőkeemelés keretében apportált ingatlanokhoz kapcsolódóan a tulajdonos II. Kerületi Önkormányzat 21.840 eFt összegben megtérítette a Társaságnak a vagyonátruházási illeték összegét.

Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megosztás (%)	Tárgyév	Megosztás (%)
Bírság, kötbér	12	0,86%	35	1,28%
Káreseményekkel kapcsolatos fizetések			245	8,98%
Adók és adójellegű tételek	1 372	98,78%	2 447	89,73%
Egyéb ráfordítás	5	0,36%		
Összesen:	1 389	100,00%	2 727	100,00%

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévre jutó innovációs járulék, iparüzési adó, illetve cégautóadó összege szerepel.

2.2.4 Pénzügyi eredmény alakulása

Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megosztás (%)	Tárgyév	Megosztás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	755	100,00%	1 194	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége				
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	755	100,00%	1 194	100,00%

Az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek között bankkamat, illetve forgóeszközök között kimutatott befizetési jegyek értékesítéséből származó hozam szerepel.

2.2.5 Rendkívüli eredmény alakulása

A rendkívüli ráfordítások között adományvonalon megfizetett pénzösszeg került kimutatásra.

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{572.924}{653.375} = 87,69\% \quad (\text{bázis: } \frac{5.970}{36.770} = 16,24\%)$$

A befektetett eszközök aránya jelentős növekedésének fő oka az apportált ingatlanok, de a tevékenységbővüléssel összefüggésben beszerzett tárgyi eszközök és a Társaság telephelyén végrehajtott beruházások is közrejátszottak.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{69.749 + 10.702}{653.375} = 12,31\%$$

(bázis: $\frac{25.702 + 5.098}{36.770} = 83,76\%$)

A forgóeszközök értéke több, mint kétszeresére növekedett az előző évhez képest, ennek ellenére az ingatlanapportnak köszönhetően az aránya jelentősen csökkent az eszközökön belül.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Saját befektetett eszközök}} = \frac{604.103}{572.924} = 1,05 \quad (\text{bázis: } \frac{22.582}{5.970} = 3,78)$$

A saját tőke/saját befektetett eszköz arány jelentősen csökkent az elmúlt évhez képest, de a konzervatív finanszírozásnak köszönhetően a befektetett eszközöket teljes mértékben tartós forrásból tudjuk finanszírozni.

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{604.103}{653.375} = 92,46\% \quad (\text{bázis: } \frac{22.582}{36.770} = 61,41\%)$$

A Társaság túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{47.432}{653.375} = 7,26\% \quad (\text{bázis: } \frac{13.072}{36.770} = 35,55\%)$$

Az idegen tőke aránya a Társaságnál jelentősen csökkent 2012. évben.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{604.103}{584.000} = 103,44\% \quad (\text{bázis: } \frac{22.582}{15.000} = 150,55\%)$$

A saját tőke változatlan belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartálék, mérleg szerinti eredmény) ellenére 2012. évben jelentősen megváltozott a saját tőke egyes elemeinek részaránya, így a mutatószám jelentősen csökkent az előző évhez képest.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{13.397}{169.119} = 7,92 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.989}{81.683} = 2,44 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{13.397}{653.375} = 2,05 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.989}{36.770} = 5,41 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{12.521}{604.103} = 2,07 \% \quad (\text{bázis: } \frac{1.772}{22.582} = 7,85 \%)$$

Az árbevétel arányos jövedelmezőség nőtt a bázis időszakhoz képest, azonban ennek legfőbb oka az egyéb bevételek között megjelenő egyszeri tétel (tulajdonos által megtérített vagyonátruházási illeték). 2012. évben ugyan az adózás előtti és az adózott eredmény is az előző évi többszörösére nőtt, de ennél jóval nagyobb arányban nőtt a saját tőke, ezért az eszközarányos és a vagyonarányos jövedelmezőség is csökkent a bázis időszakhoz viszonyítva.

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 69.749 - 47.432 = 22.317 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 25.702 - 13.072 = 12.630 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{69.749}{47.432} = 1,47 \quad (\text{bázis: } \frac{25.702}{13.072} = 1,97)$$

A nettó forgótőke értéke csaknem kétszeresére nőtt, a likviditási ráták értéke ennek ellenére csökkent. A Társaság likviditása az előző időszakhoz képest kis mértékben romlott, ennek ellenére a forgóeszközök még így is közel másfélszeres mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{69.749 - 1.453}{47.432} = 1,44 \quad (\text{bázis: } \frac{25.702 - 258}{13.072} = 1,95)$$

Mivel a Társaság mind 2011. december 31-én, mind 2012. december 31-én minimális értékű készlettel rendelkezett, a likviditási ráta és gyorsráta értéke majdnem megegyezik.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{934}{47.432} = 1,97 \% \quad (\text{bázis: } \frac{309}{13.072} = 2,36 \%)$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeinek 1,97 %-át tudja kiegyenlíteni. (Pénzeszközei és azonnal pénzzé tehető, likvid értékpapírai együtt azonban már teljes egészében fedezetet nyújtanak rövid lejáratú kötelezettségeire.)

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	1 598	6 810
1.	Adózás előtti eredmény ±	1 989	13 397
2.	Elszámolt amortizáció +	3 001	8 231
3.	Elszámolt értékvesztés +		
3/a.	Elszámolt értékvesztés visszairása -		
4.	Céltartalék állomány változása ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	-764	5 795
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	4 377	28 565
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	327	724
9.	Vevőkövetelés változása ±	207	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-2 889	-43 422
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-4 433	-5 604
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-217	-876
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-6 703	-575 185
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-6 830	-575 185
15.	Befektetett eszközök eladása +		
15/b.	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása ±		
15/c.	Beruházásra adott előlegek változása ±	127	
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 17-27. sorok)	0	569 000
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		569 000
18.	Kötvény, hielviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-5 105	625

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2012. évet terhelő kötelezettsége nincsen.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel nem rendelkezik.

Környezetvédelmi garanciális kötelezettségei a Társaságnak nincsenek, ezért céltartalék képzésére nem került sor.

Mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károkról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. veszélyes és környezetre káros hulladékot nem tart nyilván.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2012. év folyamán nem kapott támogatást.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. nem rendelkezik más társaságokban befektetésekkel.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-vel szemben tudomásunk szerint peres eljárás nincs folyamatban.

3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése

A Társaságnál az alábbiak szerint alakult az éves átlagos statisztikai állományi létszám az elmúlt két évben.

adatok: fő

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Átlagos statisztikai létszám	Megosztás (%)	Átlagos statisztikai létszám	Megosztás (%)
Fizikaiak	0	0,00%	0	0,00%
Szellemiek	8	100,00%	13	100,00%
Állományon kívüliek	0	0,00%	0	0,00%
Összesen:	8	100,00%	13	100,00%

A Társaság 2012. év elején tíz munkavállalóval látta el tevékenységeit. Az év során összesen 9 fővel bővült a foglalkoztatotti létszám. 2012. december 31-én 2 fő a fizikai és 17 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év					Tárgyév				
	Béreköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérrárlékok	Összesen	Megosztás (%)	Béreköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérrárlékok	Összesen	Megosztás (%)
Fizikaiak				0	0,00%	1 075	140	323	1 538	2,13%
Szellemiek	32 488	2 828	9 370	44 686	100,00%	51 503	4 386	14 846	70 735	97,87%
Állományon kívüliek				0	0,00%				0	0,00%
Összesen:	32 488	2 828	9 370	44 686	100,00%	52 578	4 526	15 169	72 273	100,00%

3.3 A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések

A vezető tisztségviselők, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak járandósága az alábbiak szerint alakult az elmúlt két évben.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Vezető tisztségviselők	7 965	7 670
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	180	180
Összesen:	8 145	7 850

A Társaságnál az év során 3 fős felügyelőbizottság működött. A felügyelőbizottság tagjainak fizetett tiszteletdíj 2012. évi mértékét az is befolyásolta, hogy a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvény értelmében csak egy felügyelőbizottsági státusz alapján vehető igénybe díjazás. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek több bizottsági tag részére – a tag nyilatkozata alapján – nem kellett tiszteletdíjat fizetnie.

A Társaság vezető tisztségviselőinek, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előlegeket, kölcsönöket, illetve nevükben nem vállalt garanciákat.

A Társaságnál nincsenek olyan korábbi tisztségviselők, valamint igazgatósági és felügyelő bizottsági tagok, akikkel szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége lenne.

3.4 A Társaság részvényeinek bemutatása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nél 2012. év során a tulajdonos három alkalommal hajtott végre tőkeemelést, 2012 márciusában és áprilisában ingatlanapporttal, 2012 júliusában pedig pénzbeli juttatással, így a jegyzett tőke az év eleji 15 mFt-ról év végére 584 mFt-ra emelkedett. A tőkeemelésekhez kapcsolódó dematerializált törzsrészvények keletkeztetése a KELER Zrt-nél megtörtént, 2012. december 31-én a Társaság 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2012. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	192.400 eFt
<u>Közvetített szolgáltatások értéke</u>	<u>- 69.861 eFt</u>
Korrigált összes bevétel	122.539 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	2.451 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Ertécsökkenés miatti korrekció	8 231	12 901	-4 670
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek	1		1
Bírság	35		35
Összesen:	8 267	12 901	-4 634

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2012. évi gazdálkodását 13.397 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 8.763 eFt, s mivel ez az összeg meghaladja a jövedelem-nyereség minimum összegét, ez egyben a társasági adókötelezettség megállapításának alapja is. A Társaságnak 2012. évben 876 eFt társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2012. évi adózott nyeresége 12.521 eFt, mely összegből osztalék fizetésére nem kerül sor. Az 12.521 eFt mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba kerül.