

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

2013. év

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2014. március 21.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

P.H.

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)	572 924	0	568 615
02.	1. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	633	0	1 115
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyon értékű jogok	633		1 115
06.	4. Szellemi termékek			
07.	5. Üzleti vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	572 291	0	567 500
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	566 681		562 182
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	850		710
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 760		3 753
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások			855
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: Budapest, 2014. március 21.


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

P.H.
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
 1024 Budapest, Keleti-Károly u. 16/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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1	2
---	---

Cégjegyzék száma

MÉRLEG "A" változat
Észközők (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)	69 749	0	40 693
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	1 453	0	1 555
29.	1. Anyagok			
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok			
32.	4. Késztermékek			
33.	5. Áruk	1 453		1 555
34.	6. Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	11 911	0	4 441
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8 677		4 146
38.	3. Követelések egyéb részes. visz. lévő váll.-sal szemben			
39.	4. Váltókövetelések			
40.	5. Egyéb követelések	3 234		295
41.	6. Követelések értékelési különbözete			
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	55 451	0	27 000
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	2. Egyéb részesedés			
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	55 451		27 000
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	934	0	7 697
50.	1. Pénztár, csekkek	266		304
51.	2. Bankbetétek	668		7 393
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (52.-55. sorok)	10 702	0	12 971
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 451		12 445
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	251		526
55.	3. Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	653 375	0	622 279

Keltezés: Budapest, 2014. 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)	604 103	0	605 108
58.	I. JEGYZETT TŐKE	584 000		584 000
59.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK			
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	7 582		20 103
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	12 521		1 005
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, 2014. 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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai 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)	47 432	0	14 890
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 és átváltozó 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)	47 432	0	14 890
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
88.	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
89.	2. Rövid lejáratú hitelek			
90.	3. Vevőtől kapott előlegek			
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	8 451		1 175
92.	5. Váltótartozások			
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll.-sal szemben			
94.	7. Rövid lejáratú köt. egyéb részesed. visz.-ban lévő v. szemben			
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	38 981		13 715
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	1 840	0	2 281
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 840		2 281
101.	3. Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	653 375	0	622 279

Keltezés: Budapest, 2014. március 21.

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

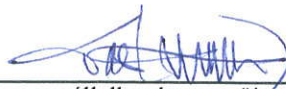
Cégjegyzék száma

3	1
---	---

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	169 119		357 115	1.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				2.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	169 119	0	357 115	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	22 087		136	7.
	Ebből: visszaírt értékvesztés				8.
05.	Anyagköltség	4 377		4 880	9.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	19 227		26 993	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 238		2 691	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke				12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	69 861		203 582	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	94 703	0	238 146	14.
10.	Béreköltség	52 758		73 765	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 222		9 483	16.
12.	Bérfelrakások	15 361		21 754	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	73 341	0	105 002	18.
VI.	Értécsökkenési leírás	8 231		7 678	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	2 727		6 650	20.
	Ebből: értékvesztés				21.
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	12 204	0	-225	22.

Keltezés: Budapest, 2014. 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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai 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	1 194		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.)	1 194	0	1 541 33.
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			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.)	1 194	0	1 541 42.
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	13 398	0	1 316 43.
X.	Rendkívüli bevételek			
XI.	Rendkívüli ráfordítások	1		1 45.
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-1	0	-1 46.
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	13 397	0	1 315 47.
XII.	Adófizetési kötelezettség	876		310 48.
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	12 521	0	1 005 49.
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			50.
23.	Jóváhagyott osztalék és részesedés			51.
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	12 521	0	1 005 52.

Keltezés: Budapest, 2014. március 21.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2013. év

2013.01.01 – 2013.12.31

Kelt: Budapest, 2014. március 21.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

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

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>	13
2.2.3	<i>Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása</i>	16
2.2.4	<i>Pénzügyi eredmény alakulása</i>	16
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, eddigi működésének 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 az „E-környezet” közterületi bejelentő rendszer működtetése, 2013-tól lakossági apróhirdetés-felvétel és önkormányzat által támogatott utazási bérletek jogosultaknak kiadása 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 folyamatosan bővülő helyszíneken.

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 nyújtott, illetve nyújt a vele azonos telephelyen működött önkormányzati iroda, illetve 2013-tól ott működő önkormányzati Kft. részére is.

Állandó feladatai mellett a Zrt. az Önkormányzat megbízásából esetenként ingatlanokkal kapcsolatos szakértői-műszaki feladatokat végez.

A feladatok bővülésével párhuzamosan a Társaságnál 2013. évben további létszámbővítésre került sor, 2013. év végén a társaság dolgozói létszáma 20 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. 2013. 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: Vighné Lázár Anna
Lakcím: 1188 Budapest, Címer u. 58/b.
MKVK tagsági szám: 005967

A COOPSALDO Kft. 2013. 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 Edít Krisztina
Lakcím: 1152 Budapest, Szilas park 24. II. 3.
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, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

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 forrínkötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

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- lyeshítése	Összesen
1.	<i>Bruttó érték nyitó állománya</i>			1 234					1 234
2.	Beszerezés-felújítás (aktiválás)			781					781
3.	Egyéb növekedés								0
4.	Csökkenés								0
5.	Átsorolás (megtörtés, összevetés)								0
6.	Megtörtés, összevetés								0
7.	<i>Bruttó érték záró állománya</i>			2 015					2 015
8.	<i>Értéksökkenés nyitó állománya</i>			601					601
9.	Tárgyévi tervszerinti leírás			299					299
10.	Tárgyévi terven felüli leírás								0
11.	Egyéb növekedés								0
12.	Terven felüli écs. visszairása								0
13.	Egyéb csökkenés								0
14.	Átsorolás								0
15.	Megtörtés, összevetés								0
16.	<i>Értéksökkenés záró állománya</i>			900					900
17.	<i>Nyitó állomány nettó értéke</i>			633					633
18.	<i>Záró állomány nettó értéke</i>			1 115					1 115

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok 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. <i>Bruttó érték nyitó állománya</i>	570 020	1 132	15 537		0			586 689
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	0		1 733		855			2 588
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés								0
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. <i>Bruttó érték záró állománya</i>	570 020	1 132	17 270		855			589 277
8. <i>Értécsökkenés nyitó állománya</i>	3 339	282	10 777		0			14 398
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	4 499	140	2 740					7 379
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>Értécsökkenés záró állománya</i>	7 838	422	13 517		0			21 777
17. <i>Nyitó állomány nettó értéke</i>	566 681	850	4 760		0			572 291
18. <i>Záró állomány nettó értéke</i>	562 182	710	3 753		855			567 500

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

Az apportált ingatlanok köre:

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

Az egyéb berendezések 1.733 eFt bruttó érték növekedését egyrészt két új munkaállomás kialakításához beszerzett irodabútorok, számítógépek és kapcsolódó hardver eszközök, másrészt a telephelyként szolgáló irodaházban kialakított tárgyaló, illetve étkező berendezéséhez kapcsolódó bútorok, eszközök eredményezték.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
<i>Nyitó</i>	968	0
Tárgyévi beszerzés	575 165	2 588
Aktiválás	576 133	1 733
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
<i>Záró</i>	0	855

Befejezetlen beruházáson a Bánffy emlékpark területén a közterületi WI-FI rendszer kiépítésével kapcsolatos munka összege szerepel.

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	4 499	0	4 499	10 989
Műszaki gépek, berendezések	140	0	140	140
Egyéb berendezések, felszerelések	2 740	0	2 740	2 740
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	7 379	0	7 379	13 869
Immateriális javak	299	0	299	299
Mindösszesen:	7 678	0	7 678	14 168

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 1.555 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2013. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 3.996 eFt értékben a II. Kerületi Önkormányzattal szembeni, valamint 150 eFt értékben BUDÉP Kft. „v.a.”-val szembeni vevőkövetelést tartalmaz, melyek mérlegképzítésig teljes egészében kiegyenlítésre kerültek. Az egyéb követelések az alábbiak szerint alakultak. A 2012. évi összegből 3.204 eFt vevőtől kapott előleghez kapcsolódó – általános forgalmi adó miatti – számlakorrekcióból adódik.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
NAV - innovációs járulék túlfizetés	30	3
NAV - TAO túlfizetés		237
Munkáltatói táppénz hozzájárulás túlfizetés		10
Helyi iparüzési adó túlfizetés		19
Egyéb követelés	3 204	26
Egyéb követelések összesen	3 234	295

Értékpapírok

A Társaság időlegesen szabad pénzeszközeit befekteti, év végén 27.000 eFt bekerülési értékű Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény 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	
Ügyfélszolgálati tevékenység	2 100	2 100
Budai Polgár - lakossági hirdetésfelvétel		60
Bankkamat	1	
Önkormányzati tulajdonú lakás, helyiség kezelés	5 300	9 000
Közterületi WI-FI üzemeltetése	150	150
Lajos utca 18-20. Társasház közösképviselő		135
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	10 451	12 445
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program)	179	226
Internet	27	19
Biztosítási díj	45	51
Egyéb		230
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	251	526
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	10 702	12 971

2.1.3 Saját tőke

	2012.12.31	2013.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	7.582 eFt	20.103 eFt
Mérleg szerinti eredmény	12.521 eFt	1.005 eFt
Saját tőke	604.103 eFt	605.108 eFt

2012. évben a tulajdonos három alkalommal hajtott végre tőkeemelést, 2012 márciusában és áprilisában ingatlanapporttal, 2012 júliusában pedig pénzbeli juttatással.

A Társaság jegyzett tőkéje 2013. év folyamán nem változott, összetétele az alábbiak szerint alakult:

pénzbeli hozzájárulás	38.000 eFt
ingatlan apport	546.000 eFt
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 saját tőke értékét a – jegyzett tőkén felül – az előző évek gazdálkodási eredményéből adódó eredménytartalék, illetve a 2013. évi mérleg szerinti eredmény képezi.

2.1.4 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek teljes összege (1.175 eFt) mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre került.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
NAV - társasági adó	397	
NAV - SZJA	1 986	1 842
NAV - EHO	79	184
NAV - cégautóadó	66	66
NAV - vagyónáturházási illeték	18 800	
NAV - ÁFA	5 075	2 634
Helyi iparüzési adó	581	
Jövedelem elszámolási számla	6 926	3 673
NAV - nyugdíjbiztosítási járulék	1 057	1 125
NAV - egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	920	956
NAV - szociális hozzájárulási adó	2 888	2 998
NAV - szakképzési hozzájárulás	163	169
Rövid lejáratú kötelezettség munkavállalóval szemben	43	68
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	38 981	13 715

A Társaságnak mérlegen kívüli kötelezettsége és egyéb mérlegen 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	260	260
Könyvelési és bérszámfejtési díj	370	573
Bankköltség - értékpapír számlavezetési díj	6	9
Karbantartási díj	184	280
Bérleti díj	225	228
Telefondíj, Internet	47	123
Áramdíj	74	130
Gázdíj	160	163
Víz-, csatornadíj	14	12
Takarítás, épületüzemeltetés	210	208
Szemétszállítás	12	11
Könyvvizsgálói díj	260	260
Egyéb	18	24
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	1 840	2 281
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	1 840	2 281

2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti bontásban

A Társaság 2013. évben az alábbi tevékenységeket végezte:

- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények hibaelhárításával kapcsolatos feladatok (2013. március 31. napjáig);
- 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 jogosult kör részére kedvezményes parkoló bérlet igénylésével kapcsolatos feladatok ellátását, valamint a közterületi bejelentő rendszer működtetését;
- közterületi WI-FI rendszer üzemeltetése;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelése;
- saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok üzemeltetése;
- társasházkezelés;
- prórhirdetés felvétel a II. KERÜLET LAPJA részére.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés	12 000	12 000
Intézményi hibaelhárítás lebonyolítás	22 800	5 700
Ügyfélszolgálati tevékenység	25 200	25 200
Közterületi WI-FI (üzemeltetés)	500	600
Intézményi felújítás, beruházás lebonyolítás	872	
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés	37 100	108 000
Társasházkezelés		1 620
Egyéb árbevétel	786	412
Továbbszámlázás - Intézményi hibaelhárítás	15 925	5 846
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	3 205	2 349
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés	49 920	195 355
Továbbszámlázás - Egyéb	811	33
Összesen:	169 119	357 115

2013. 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	94 703	53,72%	238 146	67,88%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	73 341	41,61%	105 002	29,93%
Értéksökkenési leírás összesen	8 231	4,67%	7 678	2,19%
Összesen:	176 275	100,00%	350 826	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	1 639	1,73%	2 359	0,99%
Irodaszer, nyomtatvány	1 013	1,07%	1 254	0,53%
Üzemanyag	502	0,53%	561	0,24%
Tisztítószer	327	0,35%	342	0,14%
Egyéb anyagok	896	0,95%	364	0,15%
<i>Anyagköltség összesen:</i>	4 377	4,62%	4 880	2,05%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	14	0,01%	6	0,00%
Karbantartás	4 416	4,66%	6 049	2,54%
Posta, telefon, Internet	1 790	1,89%	3 604	1,51%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	61	0,06%	69	0,03%
Bérelti díjak	1 489	1,57%	3 078	1,29%
Hirdetés, reklám	864	0,91%	633	0,27%
Megbízási díjak	6 958	7,35%	8 481	3,56%
Könyvvizsgálat	624	0,66%	624	0,26%
Oktatás, továbbképzés	156	0,16%	69	0,03%
Üzemeltetési díj	2 633	2,78%	3 981	1,67%
Egyéb szolgáltatás költségei	222	0,23%	399	0,17%
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</i>	19 227	20,30%	26 993	11,33%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	313	0,33%	437	0,18%
Bankköltség	619	0,65%	2 249	0,94%
Illeték, hatósági díjak	306	0,32%	5	0,00%
<i>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</i>	1 238	1,31%	2 691	1,13%
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	0	0,00%	0	0,00%
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	69 861	73,77%	203 582	85,49%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	94 703	100,00%	238 146	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 lakás és nem lakás célú helyiségek kezelési feladataival összefüggésben több költségnevet esetében is tapasztalható költségnövekedés, mely arra vezethető vissza, hogy a tevékenységhez kapcsolódó költségek 2012. évben csak fél évig, 2013. évben viszont 12 hónapon keresztül jelentek meg. Így az irodaszerrel, üzemanyaggal, telefonnal, postaköltséggel, bankköltséggel, bérelti díjjal kapcsolatos díjtételek tekintetében ezért tapasztalható költségnövekedés.

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. Kerület Kártya program, étkezési szoftver) kapcsolatban merültek fel.

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

A II. Kerület Kártya kártyakatalógusával kapcsolatos díjak jelentek meg a hirdetési díjak között.

A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre igénybe vett külső szolgáltató díja, szakértői díjak (alaprajzi felmérések, energetikai tanúsítványok készítése), 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 II. Kerületi Önkormányzat részére.

A közvetített szolgáltatások értéke az alábbi tételekből adódik:

	Előző év	Tárgyév
intézményi hibaelhárítás	15.925 eFt	5.846 eFt
lakás, nem lakás célú helyiség	49.920 eFt	195.354 eFt
ebből: áram	2.398 eFt	7.891 eFt
gáz, távhő, fűtés	3.007 eFt	15.675 eFt
víz, csatorna	11 eFt	1.518 eFt
társasházi díjak	41.511 eFt	157.947 eFt
üzemeltetés	99 eFt	3.178 eFt
karbantartás	2.894 eFt	6.559 eFt
felújítás	0 eFt	2.586 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	3.205 eFt	2.349 eFt
egyéb	811 eFt	33 eFt

Személyi jellegű ráfordítások

Megnevezés	Előző év	adatok: eFt		
		Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Béreköltség	52 758	71,94%	73 765	70,25%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 222	7,12%	9 483	9,03%
Bérfelrakások	15 361	20,94%	21 754	20,72%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	73 341	100,00%	105 002	100,00%

Értékcsökkenési leírás

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Immateriális javak értékcsökkenési leírása	215	2,61%	299	3,89%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	8 016	97,39%	7 379	96,11%
Értékcsökkenési leírás összesen:	8 231	100,00%	7 678	100,00%

2.2.3 Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása

Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Egyéb bevétel	22 087	100,00%	136	100,00%
Összesen:	22 087	100,00%	136	100,00%

103 eFt egyéb bevételt számoltunk el káresemények miatt, 33 eFt-ot pedig kapott késedelmi kamatok, kötbérek miatt.

Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	35	1,28%	101	1,52%
Káreseményekkel kapcsolatos fizetések	245	8,98%	66	0,99%
Adók és adójellegű tételek	2 447	89,73%	6 482	97,47%
Kerekítés			1	0,02%
Összesen:	2 727	100,00%	6 650	100,00%

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

2.2.4 Pénzügyi eredmény alakulása

Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 194	100,00%	1 541	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Határidős ügyeletek árfolyamnyeresége				
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	1 194	100,00%	1 541	100,00%

Az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek között bankkamat, illetve forgóeszközök között kimutatott befejtetési 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

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{568.615}{622.279} = 91,38 \% \quad (\text{bázis: } \frac{572.924}{653.375} = 87,69 \%)$$

A befektetett eszközök aránya kis mértékben növekedett az előző évhez képest, mely az év során újonnan beszerzett tárgyi eszközöknek köszönhető.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{40.693 + 12.971}{622.279} = 8,62 \% \\ (\text{bázis: } \frac{69.749 + 10.702}{653.375} = 12,31 \%)$$

Az értékpapírok és a követelések jelentős csökkenését ellensúlyozta a pénzeszközök és az aktív időbeli elhatárolások növekedése, de ennek ellenére is kis mértékben csökkent a forgóeszközök aránya az eszközökön belül.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Saját befektetett eszközök}} = \frac{605.108}{568.615} = 1,06 \quad (\text{bázis: } \frac{604.103}{572.924} = 1,05)$$

A saját tőke/saját befektetett eszköz arány lényegében változatlan maradt az elmúlt évhez képest, a konzervatív finanszírozásnak köszönhetően a befektetett eszközöket továbbra is teljes mértékben tartós forrásból tudjuk finanszírozni.

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{605.108}{622.279} = 97,24 \% \quad (\text{bázis: } \frac{604.103}{653.375} = 92,46 \%)$$

A Társaság túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését, amely érték 2013. évben tovább növekedett.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{14.890}{622.279} = 2,39 \% \quad (\text{bázis: } \frac{47.432}{653.375} = 7,26 \%)$$

Az idegen tőke aránya a 2012. évi jelentős csökkenés után 2013. évben tovább csökkent, az idegen tőke elenyésző nagyságú.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{605.108}{584.000} = 103,61 \% \quad (\text{bázis: } \frac{604.103}{584.000} = 103,44 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék, mérleg szerinti eredmény) továbbra sem változott, a saját tőke 2013. évben hasonló ütemben növekedett, mint 2012-ben.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{1.315}{357.115} = 0,37 \% \quad (\text{bázis: } \frac{13.397}{169.119} = 7,92 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{1.315}{622.279} = 0,21 \% \quad (\text{bázis: } \frac{13.397}{653.375} = 2,05 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{1.005}{605.108} = 0,17 \% \quad (\text{bázis: } \frac{12.521}{604.103} = 2,07 \%)$$

Az árbevétel arányos jövedelmezőség jelentősen csökkent a bázis időszakhoz képest, mert míg a nettó árbevétel több, mint kétszeresére növekedett, addig az adózás előtti eredmény csökkent. A 2012. évi eredményt jelentősen befolyásolta egy egyszeri 21.840 eFt-os egyéb bevétel, mely nélkül a 2013. évi eszközarányos és vagyonarányos jövedelmezőség is csökkent a bázis időszakhoz viszonyítva.

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 40.693 - 14.890 = 25.803 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 69.749 - 47.432 = 22.317 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{40.693}{14.890} = 2,73 \quad (\text{bázis: } \frac{69.749}{47.432} = 1,47)$$

A nettó forgótőke értéke növekedett 2013. évben. A Társaság likviditása az előző időszakhoz képest nagy mértékben javult, így a forgóeszközök több, mint 2,5-szeres mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{40.693 - 1.555}{14.890} = 2,63 \quad (\text{bázis: } \frac{69.749 - 1.453}{47.432} = 1,44)$$

Mivel a Társaság mind 2012. december 31-én, mind 2013. december 31-én minimális értékű készlettel rendelkezett, a likviditási ráta és gyorsráta értéke majdnem megegyezik.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{7.697}{14.890} = 51,69 \% \quad (\text{bázis: } \frac{934}{47.432} = 1,97 \%)$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeinek 51,69 %-át tudja kiegyenlíteni. (Pénzeszközei és azonnal pénzzé tehető, likvid értékpapírai együtt azonban már többszörös fedezetet nyújtanak rövid lejáratú kötelezettségeire.)

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I.	<i>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)</i>	6 810	10 132
1.	Adózás előtti eredmény ±	13 397	1 315
2.	Elszámolt amortizáció +	8 231	7 678
3.	Elszámolt értékvesztés +		
3/a.	Elszámolt értékvesztés visszairása -		
4.	Céltartalék állomány változása ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	5 795	-7 276
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	28 565	-25 266
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	724	441
9.	Vevőkövetelés változása ±		
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-43 422	35 819
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-5 604	-2 269
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-876	-310
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	<i>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</i>	-575 185	-3 369
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-575 185	-3 369
15.	Befektetett eszközök eladása +		
15/b.	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása ±		
15/c.	Beruházásra adott előlegek változása ±		
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	<i>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 17-27. sorok)</i>	569 000	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	569 000	
18.	Kötvény, hitelviszonyt 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.	<i>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</i>	625	6 763

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2013. 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. 2013. 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	Megoszlás (%)	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)
Fizikaiak	0	0,00%	2	10,00%
Szellemiek	13	100,00%	18	90,00%
Allományon kívüliek	0	0,00%	0	0,00%
Összesen:	13	100,00%	20	100,00%

A Társaság 2013. év elején tizenkilenc munkavállalóval látta el tevékenységeit. Az év során összesen 5 fővel bővült és 4 fővel csökkent a foglalkoztatotti létszám. 2013. december 31-én 2 fő a fizikai és 18 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év					Tárgyév				
	Bér-költség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérijárulékok	Összesen	Megoszlás (%)	Bér-költség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérijárulékok	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak	1 075	140	323	1 538	2,13%	5 820	884	1 663	8 367	8,13%
Szellemiek	51 503	4 386	14 846	70 735	97,87%	67 765	7 129	19 691	94 585	91,87%
Allományon kívüliek				0	0,00%				0	0,00%
Összesen:	52 578	4 526	15 169	72 273	100,00%	73 585	8 013	21 354	102 952	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	7 670	7 674
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	180	180
Összesen:	7 850	7 854

A Társaságnál az év során 3 fős felügyelőbizottság működött. A felügyelőbizottság tagjainak fizetett tiszteletdíj 2013. 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. jegyzett tőkéje 2013. év során nem változott. A Társaság 2013. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2013. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	358.792 eFt
<u>Közvetített szolgáltatások értéke</u>	<u>- 203.582 eFt</u>
Korrigált összes bevétel	155.210 eFt

Jövedelem-nyereség minimum 3.104 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Ertékcsökkenés miatti korrekció	7 678	14 168	-6 490
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek	1		1
Bírság	94		94
Összesen:	7 773	14 168	-6 395

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2013. évi gazdálkodását 1.315 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 5.080 eFt veszteség. Mivel az adózás előtti eredmény és a társasági adóalap közül a nagyobb (adózás előtti eredmény) nem éri el a jövedelem-nyereség minimumot, ezért a jövedelem-nyereség minimum alapján állapítottuk meg 2013. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 310 eFt.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2013. évi adózott nyeresége 1.005 eFt, mely összegből osztalék fizetésére nem kerül sor. Az 1.005 eFt mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba kerül.