

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2016. év

2016.01.01 – 2016.12.31

Kelt: Budapest, 2017. április 24.



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.....	7
1.4	A Számviteli politika, illetve az alkalmazott értékelési eljárások 2016. évi változásai ..	8
2	SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK	9
2.1	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések.....	9
2.1.1	<i>Befektetett eszközök</i>	9
2.1.2	<i>Forgóeszközök</i>	11
2.1.3	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>	12
2.1.4	<i>Saját tőke</i>	12
2.1.5	<i>Kötelezettségek</i>	13
2.1.6	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	13
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	14
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	14
2.2.2	<i>Egyéb bevételek</i>	14
2.2.3	<i>Anyagjellegű ráfordítások</i>	15
2.2.4	<i>Személyi jellegű ráfordítások</i>	16
2.2.5	<i>Értékcsökkenési leírás</i>	17
2.2.6	<i>Egyéb ráfordítások</i>	17
2.2.7	<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	17
2.2.8	<i>Lényeges ügyletek bemutatása</i>	17
2.2.9	<i>Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása</i>	18
2.3	2015. évi adatok bemutatása, rendezése.....	19
2.4	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése	20
2.4.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i>	20
2.4.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i>	20
2.4.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i>	21
2.4.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i>	21
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	24
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok	24
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése	24
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	25
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása	25
3.5	A társasági adóalap megállapítása	25
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés	26

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 szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Alapító okirat ügyvédi ellenjegyzésének kelte:	2009. június 25.
Cégbírószági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírószági bejegyzés kelte:	2009. július 14.
Bankszámla száma:	Raiffeisen Bank Zrt. 12010271-01175298-00100006 12010271-01175298-00200003 elkülönített (Közfoglalkoztatottak bérköltségére)
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. szavazati arány: 100%

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 2013 áprilisáig a Zrt. fő tevékenységi köre az önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények műszaki szolgáltatásainak lebonyolítása volt (karbantartás, hibaelhárítás, felújítás, beruházás-szervezés), továbbá ugyanezen intézmények közétkeztetési feladatainak lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos gazdasági szolgáltatások ellátása, amelyet jelenleg is végzünk.

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 történő 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 végezte.

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 bérbeadási feladatait, a bérbeadási 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 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.

A Társaság 2014-ben szerződést kötött Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Munkaügyi Kirendeltségével, melyben a Kirendeltség a Nemzeti Közfoglalkoztatási Alap „Közfoglalkoztatás kiadásai” előirányzata terhére regisztrált álláskereső, rehabilitációs ellátásban részesülő személyek közfoglalkoztatási jogviszony keretében történő foglalkoztatását támogatja. Az elmúlt években a szerződés többször meghosszabbításra

került. A foglalkoztatott létszám 2015. és 2016. évben is átlagosan 3 fő volt. A kapott támogatás összege 2015. évben 3.230 eFt, 2016. évben 3.555 eFt. A közfoglalkoztatási jogviszonyban történő foglalkoztatás jelenleg is tart Társaságunknál.

Igazgatóság tagjai

A Társaságnál igazgatóság kinevezésére nem került sor, az igazgatóság jogait a Ptk. 3:283 §-a alapján az Alapító okiratban foglaltak szerint a vezérigazgató gyakorolja.

Felügyelőbizottság tagjai

A Ptk. szerint a Tulajdonos felügyeleti feladatait a Társaságnál 3 fős felügyelőbizottság látja el. A felügyelőbizottság tagjai 2014.12.01-től:

Elnök: Némethy Béla
Lakcím: 1125 Budapest, Zalai út 5/b

Tagok: Dömök Lászlóné
Lakcím: 1029 Budapest, Feketerigó utca 59.

Besenyei Zsófia
Lakcím: 1025 Budapest, Szeréna út 2/a

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: Csizmánné Bogdán Ágnes
Lakcím: 2092 Budakeszi, Hársfa u. 1.
MKVK tagsági szám: 007237

A COOPSALDO Kft. 2016. évre vonatkozóan az alábbi díjazásban részesül:

Könyvvizsgálói díj: 828.000 Ft + ÁFA

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és a beszámoló készítéséért felelős személy:

Név: Frigy Edit Krisztina
Lakcím: 2112 Veresegyház, Vadrózsa utca 38.
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 a Sztv. 2. sz. melléklete szerinti összköltség eljárással tartalmazza, 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 (más által). Nulla lehet a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. A maradványértéket nem tekintjük jelentősnek, ha az nem éri el az aktivált bruttó 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 egy összegben 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 a mérlegben könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

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

1.4 A Számviteli politika, illetve az alkalmazott értékelési eljárások 2016. évi változásai

A Számviteli törvény jelentős változásokat tartalmazott a 2016. évre vonatkozó beszámoló tekintetében. Megváltozott a mérleg és az eredménykimutatás előírt tagolása, illetve új fogalmak kerültek bevezetésre.

Mérleg tekintetében a Sztv. továbbra is kétfajta tagolás közül írt elő választást. Itt a Társaság továbbra is az „A” változatot alkalmazza. Eredménykimutatás tekintetében megszűnt a választási lehetőség, összköltség eljárással most már csak egyféle tagolású eredménykimutatás készíthető.

A Társaság Számviteli politikájában rögzítette, hogy mit tekint a számviteli elszámolás, az értékelés szempontjából lényegesnek, jelentősnek, illetve kivételes nagyságú, valamint kivételes előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása – az ésszerűség határain belül – befolyásolja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit.

Lényeges ügyleteknek tekintjük a vállalkozás szempontjából azon ügyleteket, melyek az éves nettó árbevétel 5 %-át elérik.

Céltartalék képzés, illetve annak bemutatása szempontjából minden tételt lényegesnek tekintünk.

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett változás szempontjából lényegesnek tekintjük, ha az egyedi eszköz bruttó értéke legalább 500 eFt és az adott eszköz használati időtartama legalább 25%-kal nő vagy csökken, vagy a maradványérték változása esetén, ha annak értéke legalább 50 %-al megváltozik.

Lényegesnek tekintjük a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket, ha azok értéke a tárgyévben a kapcsolt fél vonatkozásában összesítetten eléri a 10 millió forintot. A minősítés szempontjából a társaság és a kapcsolt fél között közvetlenül kötött szerződéseket, tranzakciókat vesszük figyelembe.

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek esetében akkor tekintünk egy ügyletet nem szokásos piaci feltételek között megvalósulónak, ha az ügyletben alkalmazott feltételek eltérnek azon feltételektől, amit független felek összehasonlítható körülmények mellett érvényesítettek volna.

Kivételes nagyságú bevételnek tekintjük azokat a bevételeket, melyek a tárgyévi mérleg szerinti nettó árbevétel 10%-át meghaladják. Kivételes előfordulású bevétel, mely a szokásos üzletmeneten kívüli ügyletből keletkezik és összege meghaladja a 100 eFt-ot.

Kivételes nagyságú költségnek vagy ráfordításnak tekintjük azokat a költségeket, illetve ráfordításokat, melyek összege a tárgyévi mérleg szerinti költségek és ráfordítások együttes összegének 10 %-át meghaladja. Kivételes előfordulású költség, illetve ráfordítás, mely a szokásos üzletmeneten kívül keletkezik és összege meghaladja a 100 eFt-ot.

Ezeket a tételeket a kiegészítő mellékletben jogcímenként bemutatjuk.

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.	Bruttó érték nyitó állománya			7 414					7 414
2.	Beszerzés-felújítás (aktiválás)								0
3.	Egyéb növekedés								0
4.	Csökkenés			12					12
5.	Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6.	Megbontás, összevezetés								0
7.	Bruttó érték záró állománya			7 402					7 402
8.	Értékcsökkenés nyitó állománya			3 014					3 014
9.	Tárgyévi tervszerinti leírás			1 278					1 278
10.	Tárgyévi terven felüli leírás								0
11.	Egyéb növekedés								0
12.	Terven felüli écs. visszairása								0
13.	Egyéb csökkenés			12					12
14.	Átsorolás								0
15.	Megbontás, összevezetés								0
16.	Értékcsökkenés záró állománya			4 280					4 280
17.	Nyitó állomány nettó értéke			4 400					4 400
18.	Záró állomány nettó értéke			3 122					3 122

A vagyoni értékű jogok között beszerezett szoftverek szerepelnek. 2016. évi kivezetés az AXEL számlázó programhoz kapcsolódik.

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 értékhelyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya	570 155	3 007	23 452					596 614
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	2 759	61	3 884					6 704
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			268					268
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	572 914	3 068	27 068					603 050
8. Értéksökkenés nyitó állománya	16 846	1 052	16 900					34 798
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	4 572	468	2 997					8 037
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			268					268
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. Értéksökkenés záró állománya	21 418	1 520	19 629					42 567
17. Nyitó állomány nettó értéke	553 309	1 955	6 552					561 816
18. Záró állomány nettó értéke	551 496	1 548	7 439					560 483

A Társaság telephelyeként használt Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaházba 2016 augusztusában felszerelt hőszivattyús hűtő-fűtő berendezések értékéből adódik az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok bruttó értékének növekedése.

Az évben 61 eFt értékben került sor digitális fényképezőgépek beszerzésére, melyeket a Társaság a műszaki feladatainak ellátása során használ.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek bruttó értékének növekedése a működéshez szükséges eszközök beszerzéséből (1.800 eFt), illetve egy személygépkocsi vásárlásából (2.084 eFt) származott.

268 eFt beszerzési összértékű mobiltelefon, billentyűzet, egér, monitor, asztal került a könyvekből kivezetésre eltulajdonítás, elavulás, illetve javíthatatlanság miatt.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
Nyitó	0	0
Tárgyévi beszerzés	6 461	6 704
Aktiválás	6 461	6 704
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés		
Záró	0	0

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	4 572	0	4 572	11 061
Műszaki gépek, berendezések	468	0	468	468
Egyéb berendezések, felszerelések	2 997	0	2 997	3 198
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	8 037	0	8 037	14 727
Immateriális javak	1 278	0	1 278	1 278
Mindösszesen:	9 315	0	9 315	16 005

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 282 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2016. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 7.426 eFt értékben a II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést tartalmaz, melyek mérlegkészítésig teljes egészében kiegyenlítésre kerültek.

Az egyéb követelések 293 eFt értéke az adóhatósággal, önkormányzattal, illetve szállítóval és munkavállalóval szembeni követelésből adódik.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Szállítónak adott előleg		127
NAV - TAO túlfizetés	38	13
Munkavállalóval szembeni követelés		100
Helyi iparüzési adó túlfizetés	2	3
Egyéb követelés	43	50
Egyéb követelések összesen	83	293

Értékpapírok

A Társaság időlegesen szabad pénzeszközeit befekteti, év végén 46.427 eFt bekerülési értékű Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alap befektetési jeggyel rendelkezünk.

2.1.3 Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
Intézményi közétkeztetés	1 470	1 470
Ügyfélszolgálati tevékenység	2 100	2 100
Budai Polgár - lakossági hirdetésfelvétel	60	60
Önkormányzati tulajdonú lakás, helyiség kezelés	9 480	9 480
Közterületi WI-FI üzemeltetése	300	300
Társasházkezelés - Lajos utca 18-20.	135	135
Bérleti díj - Frankel Leó út 7-9.	540	540
Közös költség - Frankel Leó út 7-9.	102	106
Bérleti díj - Máriaremetei út 37.	174	254
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	14 361	14 445
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Szakprogramokhoz kapcsolódó díjak (jogtár, cégfigyelő, műszaki ellenőri program)	157	52
Internet	12	14
Biztosítási díj	92	173
Egyéb	231	231
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	492	470
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	14 853	14 915

2.1.4 Saját tőke

	2015.12.31	2016.12.31
Jegyzett tőke	584.000 eFt	584.000 eFt
Eredménytartalék	20.214 eFt	24.395 eFt
Adózott eredmény	4.181 eFt	3.212 eFt
Saját tőke	608.395 eFt	611.607 eFt

A Társaság jegyzett tőkéje 2016. 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.	13489/0/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 2016. évi adózott eredmény képezi.

2.1.5 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek teljes összege (4.391 eFt) mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre került.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Óvadék - Zenede alapítvány	390	390
NAV - SZJA	1 825	1 807
NAV - EHO	156	168
NAV - cégautóadó	69	79
NAV - ÁFA	2 719	2 659
Jövedelem elszámolási számla	3 817	4 161
NAV - nyugdíjbiztosítási járulék	1 135	1 245
NAV - egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	958	1 046
NAV - szociális hozzájárulási adó	3 018	3 280
NAV - szakképzési hozzájárulás	172	187
Nem számlázott vevők	107	
Rövid lejáratú kötelezettség munkavállalóval szemben	33	36
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	14 399	15 058

2.1.6 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	1 010	880
Könyvelési és bérszámfejtési díj	641	655
Bankköltség	8	23
Karbantartási díj	370	190
Bérleti díj	130	364
Telefondíj, Internet	162	169
Áramdíj	108	166
Gázdíj	160	66
Víz-, csatornadíj	12	9
Takarítás, épületüzemeltetés	229	250
Szemétszállítás	12	13
Könyvvizsgálói díj	345	345
Egyéb	83	242
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	3 270	3 372
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	3 270	3 372

A Társaságnak mérlegen kívüli kötelezettsége és egyéb mérlegen kívüli tétele nincs.

2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti bontásban

A Társaság 2016. évben – csakúgy, mint 2015-ben – az alábbi tevékenységeket végezte:

- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekevédelmi II. kerületi intézmények közétkeztetésével kapcsolatos gazdasági feladatok;
- Önkormányzati lakossági szolgáltatások ügyfélszolgálati tevékenysége (II. Kerület Kártya program működtetése, kedvezményes parkoló bérlet igénylése, közterületi bejelentő rendszer működtetése, jogosultak ingyenes BKK bérleteinek kiadása);
- közterületi WI-FI rendszer üzemeltetése;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelése;
- saját tulajdonú, illetve bérelt ingatlanok üzemeltetése;
- saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása;
- társasházkezelés;
- apróhirdetés felvétel a Budai Polgár (a II. Kerület lapja) részére.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Intézményi közétkeztetés*	14 350	17 640
Ügyfélszolgálati tevékenység*	25 200	25 200
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	96	96
Közterületi WI-FI (üzemeltetés)*	3 362	1 200
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	8 328	9 275
Önkormányzati tulajdonú ingatlankezelés*	110 400	113 760
Társasházkezelés	1 620	1 620
Egyéb árbevétel	240	240
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés	895	844
Továbbszámlázás - Frankel Leó út	1 231	1 269
Továbbszámlázás - Lakás, helység kezelés*	211 264	199 872
Továbbszámlázás - Máriaremetei út	987	263
Továbbszámlázás - Egyéb	29	33
Összesen:	378 002	371 312

2016. évben elért értékesítés nettó árbevétele csekély kivétellel a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott. (*-gal megjelölt tételek) 2016. évben a Frankel Leó u. 7-9., valamint a Máriaremetei úti ingatlan bérbeadásából összesen 9.275 eFt bevételt ért el a Társaság. A Máriaremetei úton működő okmányiroda 2015. december 31. napjával megszűnt, így a Budapest Főváros Kormányhivatala részére történő – közüzemi díjakkal összefüggő – továbbszámlázás megszűnt. A 2016. évi tételek között a korábbi időszakról áthúzódó elszámolás szerepel.

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

2.2.2 Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Egyéb bevétel	3 266	100,00%	3 664	100,00%
Összesen:	3 266	100,00%	3 664	100,00%

Az egyéb bevétel 3.664 eFt értékéből 40 eFt-ot kapott kötbérként és késedelmi kamatként, 3.555 eFt-ot – a Közfoglalkoztatás keretében foglalkoztatott munkavállalók bérköltségének és járulékainak fedezetére – kapott támogatásként számoltuk el, a fennmaradó 69 eFt kerekítésből és egyéb bevételből ered.

2.2.3 Anyagjellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Anyagköltség				
Energia	2 042	0,78%	2 342	0,95%
Irodaszer, nyomtatvány	1 187	0,46%	1 249	0,50%
Üzemanyag	1 008	0,39%	1 110	0,45%
Tisztítószer	306	0,12%	256	0,10%
Egyéb anyagok	966	0,37%	1 150	0,46%
Anyagköltség összesen:	5 509	2,11%	6 107	2,46%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	1 147	0,44%	1 149	0,46%
Karbantartás	6 602	2,53%	6 758	2,73%
Posta, telefon, Internet	4 609	1,77%	4 527	1,83%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	70	0,03%	79	0,03%
Bérleti díjak	1 824	0,70%	1 812	0,73%
Hirdetés, reklám	301	0,12%	281	0,11%
Megbízási díjak	17 520	6,72%	16 085	6,49%
Könyvvizsgálat	789	0,30%	891	0,36%
Oktatás, továbbképzés	385	0,15%	243	0,10%
Üzemeltetési díj	3 309	1,27%	3 650	1,47%
Egyéb szolgáltatás költségei	741	0,28%	391	0,16%
Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:	37 297	14,30%	35 866	14,47%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	566	0,22%	669	0,27%
Bankköltség	2 942	1,13%	2 887	1,17%
Illeték, hatósági díjak	32	0,01%	0	0,00%
Egyéb szolgáltatások értéke összesen:	3 540	1,36%	3 556	1,43%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00%	0	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	214 406	82,23%	202 281	81,63%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	260 752	100,00%	247 810	100,00%

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

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

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

Mind 2015. évben, mind 2016. évben a jogi képviselet és a gazdasági vezető egyes feladatainak átmeneti ellátása megbízási szerződéssel történt. A megbízási díjak között szerepel a bérszámfejtésre és könyvelésre, üzletviteli szolgáltatási feladatokra, jogi tevékenységre igénybe vett külső szolgáltatók díja, szakértői díjak (alaprajzi felmérések, energetikai tanúsítványok készítése), valamint az ügyfélszolgálati tevékenység keretében a MEREK (Mozgássérült Emberek Rehabilitációs Központja) részére fizetett megbízási díj. A MEREK-kel kötött megállapodás 2016. április 15. napján megszűnt, ezt követően a feladatokat teljes mértékben a Városfejlesztő – megváltozott munkaképességű – munkavállalói látták el.

A biztosítási díjak között a Társaság tulajdonában és üzemeltetésében lévő személygépjárművek kötelező és casco biztosítása, illetve a székhely, a telephely, valamint a saját tulajdonú ingatlanok biztosítási díja szerepel. A Zrt. felelősségbiztosítással is rendelkezik.

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. Ennek következtében a Társaság által kezdeményezett banki utalások darabszáma és összege is jelentős.

Lakás és nem lakás célú helyiségek kezelése 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
lakás, nem lakás célú helyiség	211.264 eFt	199.872 eFt
ebből: áram	10.485 eFt	9.122 eFt
gáz, távhő, fűtés	10.953 eFt	12.594 eFt
víz, csatorna	7.606 eFt	4.979 eFt
társasházi díjak	151.571 eFt	147.271 eFt
üzemeltetés	10.104 eFt	10.344 eFt
karbantartás	17.231 eFt	9.545 eFt
felújítás	3.301 eFt	5.556 eFt
kártérítés	13 eFt	461 eFt
Felső Zöldmáli út üzemeltetés	895 eFt	844 eFt
Frankel Leó út 7-9. üzemeltetés	1.231 eFt	1.269 eFt
Máriaremetei út üzemeltetés	987 eFt	263 eFt
egyéb	28 eFt	33 eFt

2.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Bérköltség	70 968	70,64%	75 515	70,67%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 869	8,83%	9 383	8,78%
Bérfelárak	20 627	20,53%	21 961	20,55%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	100 464	100,00%	106 859	100,00%

A személyi ráfordítások értéke 6.395 eFt-tal nőtt az előző évhez képest. Ennek oka, hogy az ügyfélszolgálati tevékenység ellátásához igénybevett megváltozott munkaképességű megbízottakat (MEREK-kel kötött megállapodás alapján) a Társaság saját munkavállalóként foglalkoztatta tovább.

2.2.5 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	1 538	17,68%	1 278	13,72%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	7 160	82,32%	8 037	86,28%
Értékcsökkenési leírás összesen:	8 698	100,00%	9 315	100,00%

2.2.6 Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	134	1,96%	60	0,83%
Tárgyi eszköz selejtezés	59	0,86%		0,00%
Adók és adójellegű tételek	6 640	97,16%	7 205	99,15%
Kerekítés	1	0,01%	2	0,03%
Összesen:	6 834	100,00%	7 267	100,00%

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévre jutó iparüzési adó, építményadó, gépjárműadó, játékadó, le nem vonható általános forgalmi adó, illetve cégautóadó összege szerepel.

2.2.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés				
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	424	100,00%	237	100,00%
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Ebből: Külföldi pénzürtékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség				
Követelések, kötelezettségek év végi ártértékelése miatti árfolyamnyereség				
Összesen:	424	100,00%	237	100,00%

Az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek között bankkamat, illetve forgóeszközök között kimutatott befektetési jegyek értékesítéséből származó hozam szerepel. A jegybanki alapkamat nagyon alacsony szintje miatt a kockázatmentes befektetéssel lényegesen alacsonyabb hozamot sikerült elérni 2016. évben, mint a megelőző időszakokban.

2.2.8 Lényeges ügyletek bemutatása

A nettó árbevétel 5%-át elérő, független féllel kapcsolatos ügylete a Társaságnak 2016. évben nem volt.

Az alábbi ügyletek kerültek 2016. évben elszámolásra, amelyek kapcsolt féllel kötött szerződés alapján teljesültek és éves szinten a 10 millió forintot meghaladták:

- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények közétkeztetésével kapcsolatos gazdasági feladatok ellátásával kapcsolatban a II. Kerületi Önkormányzat részére 17.640 eFt + ÁFA került kiszámlázásra;

- Önkormányzati lakossági szolgáltatások ügyfélszolgálati tevékenysége (II. Kerület Kártya program működtetése, kedvezményes parkoló bérlet igénylése, közterületi bejelentő rendszer működtetése, jogosultak ingyenes BKK bérleteinek kiadása) során elvégzett feladatokkal a Társaság 25.200 eFt nettó árbevételt realizált;
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) kezelésével kapcsolatban nettó 113.760 eFt megbízási díj, illetve nettó 199.872 eFt továbbszámlázott szolgáltatás került elszámolásra.

Az év folyamán nem volt olyan kapcsolt felekkel folytatott ügylet, amely eltért volna független féllel megvalósuló ügylettől.

2.2.9 Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások bemutatása

Kivételes nagyságú bevételt a II. Kerületi Önkormányzattal kötött II. kerületi lakások és nem lakás célú helyiségek kezelésére vonatkozó szerződéssel ért el a Társaság. A feladatellátás során nettó 113.760 eFt összegű megbízási díj került kiszámlázásra, illetve nettó 199.872 eFt értékben kerültek költségek továbbterhelésre. A továbbszámlázott szolgáltatások részletes bemutatása a 2.2.3 pontban található.

Kivételes előfordulású bevétel a közfoglalkoztatás keretében elszámolt bérköltségek és járulékok fedezetére kapott támogatás, mely 2016. évben 3.555 eFt értékben került elszámolásra.

Kivételes nagyságú, illetve kivételes előfordulású költsége, ráfordítása a Társaságnak 2016-ban nem volt.

2.3 2015. évi adatok bemutatása, rendezése

2016. évben az üzleti évről készített beszámolóban az előző üzleti év adataként a megelőző üzleti év beszámolójának mérlegfordulónapi adatait az új mérleg és eredménykimutatás séma szerinti részletezésnek megfelelően kell bemutatni. Ennek során a kapcsolt vállalkozásokkal és az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal kapcsolatos eszköz és kötelezettség tételeket, a pénzügyi műveletek bevételeit – kivéve a kapott (járó) osztalékot – és ráfordításait, a jóváhagyott (fizetendő) osztalékkal kapcsolatos tételeket – ideértve az eredménytartalék igénybevételét is –, valamint a rendkívüli bevételeket és a rendkívüli ráfordításokat rendezni kell.

Azon vállalkozónak, amely a 2016. évben induló üzleti év nyitó adatai között üzleti vagy cégértéket mutat ki, annak összegével (könyv szerinti értékével) a kapcsolódó részesedés 2016. üzleti évi nyitó értékét kell módosítania.

A 2016. évben induló üzleti év nyitó adatai között nyilvántartott, korábban elhatárolt rendkívüli bevételeket és ráfordításokat az előírások szerint kell feloldani.

A kapcsolt felekre vonatkozó új rendelkezések nem befolyásolják a Társaság 2015. évi adataiban kimutatott értékeket. II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nél 2015. évben sem rendkívüli bevétel, sem rendkívüli ráfordítás nem került elszámolásra, illetve osztalékfizetésre sem került sor. A Társaság soha nem rendelkezett üzleti vagy cégértékkel, illetve rendkívüli bevételeket és ráfordítások soha nem határoltunk el.

Fentiek okán a 2016. évi mérleg és eredménykimutatás előző évi adatait nem kellett korrigálnunk.

2.4 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.4.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{563.605}{634.428} = 88,84 \% \quad (\text{bázis: } \frac{566.216}{629.360} = 89,97 \%)$$

A befektetett eszközök aránya kis mértékben csökkent az előző évhez képest.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{55.908 + 14.915}{634.428} = 11,16 \% \\ (\text{bázis: } \frac{48.291 + 14.853}{629.360} = 10,03 \%)$$

Kis mértékben nőtt a forgóeszközök aránya az eszközökön belül.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektett eszközök}} = \frac{611.607}{563.605} = 1,09 \quad (\text{bázis: } \frac{608.395}{566.216} = 1,07)$$

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.

2.4.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{611.607}{634.428} = 96,40 \% \quad (\text{bázis: } \frac{608.395}{629.360} = 96,67 \%)$$

A Társaság túlnyomó részben saját forrással finanszírozza működését.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{19.449}{634.428} = 3,07 \% \quad (\text{bázis: } \frac{17.695}{629.360} = 2,81 \%)$$

Az idegen tőke aránya a 2016. évben kis mértékben nőtt a tavalyi évhez képest, ugyanakkor az idegen tőke továbbra is elenyésző nagyságú.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{611.607}{584.000} = 104,73 \% \quad (\text{bázis: } \frac{608.395}{584.000} = 104,18 \%)$$

A saját tőke belső szerkezete (jegyzett tőke, eredménytartalék) továbbra sem változott. Változatlan jegyzett tőke mellett a saját tőke 2016. évben nőtt a 2015. évhez képest a bázis évben realizált eredménynek köszönhetően.

2.4.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{3.962}{371.312} = 1,07 \% \quad (\text{bázis: } \frac{4.944}{378.002} = 1,31 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{3.962}{634.428} = 0,62 \% \quad (\text{bázis: } \frac{4.944}{629.360} = 0,79 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{3.212}{611.607} = 0,53 \% \quad (\text{bázis: } \frac{4.181}{608.395} = 0,69 \%)$$

A jövedelmezőségi mutatók romlottak a bázis időszakhoz képest, de az adózás előtti eredmény, az adózott eredmény pozitív összege miatt kedvező képet mutatnak továbbra is.

2.4.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 55.908 - 19.449 = 36.459 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 48.291 - 17.695 = 30.596 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{55.908}{19.449} = 2,87 \quad (\text{bázis: } \frac{48.291}{17.695} = 2,73)$$

A nettó forgótőke értéke nőtt 2016. évben. A Társaság likviditása az előző időszakhoz képest kis mértékben javult. A forgóeszközök továbbra is több, mint 2-szeres mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{55.908 - 282}{19.449} = 2,86 \quad (\text{bázis: } \frac{48.291 - 292}{17.695} = 2,71)$$

Mivel a Társaság mind 2015. december 31-én, mind 2016. december 31-én minimális értékű készlettel rendelkezett, a likviditási ráta és gyorsráta értéke majdnem megegyezik.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{1.474}{19.449} = 7,58 \% \quad (\text{bázis: } \frac{8.712}{17.695} = 49,23 \%)$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeinek 7,58 %-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.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	10 489	-534
1.	Adózás előtti eredmény ±	4 944	3 962
2.	Elszámolt amortizáció +	8 698	9 315
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-26	
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	1 143	1 095
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-817	659
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	1 102	102
9.	Vevőkövetelés változása ±		-6
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-2 654	-14 849
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-1 138	-62
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-763	-750
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-6 436	-6 704
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-6 461	-6 704
15.	Befektetett eszközök eladása +	25	
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 17-27. sorok)	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
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) ±	4 053	-7 238

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2016. 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. nem rendelkezik más társaságokban befektetésekkkel.

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	3	14,29%	4	17,39%
Szellemiek	18	85,71%	19	82,61%
Állományon kívüliek	0	0,00%		0,00%
Összesen:	21	100,00%	23	100,00%

A Társaság 2016. év elején huszonhárom munkavállalóval látta el tevékenységeit. Az év során a Közfoglalkoztatás keretén belül átlagosan 3 fő volt a létszám. A Keleti Károly utcai irodában ellátott ügyfélszolgálati tevékenység – a korábbi MEREK megbízás helyett – 2016 áprilisától saját létszámmal került ellátásra, ahol 1 fő teljes munkaidőben, 2 fő pedig részmunkaidőben került foglalkoztatásra. Az év első napján 1 fő volt szülési szabadságon, év közben 4 fő, az év utolsó napján pedig 3 fő. 2016. december 31-én 4 fő a fizikai és 20 fő a szellemi állományi létszám.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év				Tárgyév			
	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)	Bérköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak	7 914	1 126	9 040	11,69%	8 562	717	9 279	11,50%
Szellemiek	61 399	6 864	68 263	88,31%	64 973	6 436	71 409	88,50%
Állományon kívüliek			0	0,00%			0	0,00%
Összesen:	69 313	7 990	77 303	100,00%	73 535	7 153	80 688	100,00%

Bérjárulékok az alábbiak szerint alakultak az elmúlt két évben:

	Előző év	Tárgyév
Szociális hozzájárulási adó	18.377 eFt	19.614 eFt
Egészségügyi hozzájárulás	1.178 eFt	1.205 eFt
Szakképzési hozzájárulás	1.072 eFt	1.142 eFt
Összesen	20.627 eFt	21.961 eFt

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	7 080	7 080
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	1 655	1 980
Összesen:	8 735	9 060

A Társaságnál mindkét évben 3 fős felügyelőbizottság működött. Míg 2015. évben 1 fő esetében csak június hónaptól került sor javadalmazásra, addig 2016. évben mindhárom fő teljes évben javadalmazásban részesült.

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 2016. év során nem változott. A Társaság 2016. december 31. napján 584 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészcímmel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2016. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	375.214 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	7.504 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értékcsökkenés miatti korrekció	9 315	16 005	-6 690
Adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás		12	-12
Bírság	60		60
Összesen:	9 375	16 017	-6 642

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2016. évi gazdálkodását 3.962 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 2.680 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 2016. évben a társasági adó fizetési kötelezettségünket, melynek összege 750 eFt.

A Társaság a Tao tv. 24/A §-a alapján fizetési kötelezettségének terhére Együttműködési Megállapodást kötött a II. Kerületi Sport és Szabadidősport Nonprofit Kft-vel sportfejlesztési programjának támogatása érdekében. A Tao tv. értelmében 550.000,- Ft felajánlására került sor az utófinanszírozás keretében megvalósuló beruházásra.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2016. évi adózott eredménye 3.212 eFt eredmény. A Társaság osztalékfizetést nem javasol. Az adózott eredmény eredménytartálékba kerül.