


II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Kiegészítő melléklet

2011. év

2011.01.01 – 2011.12.31

Kelt: Budapest, 2012. március 21.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1051 Budapest, Váci Körtér 6. 1554

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK.....	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai.....	5
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>	11
2.2	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	12
2.2.1	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i>	12
2.2.2	<i>Költségek költségnemenkénti részletezése</i>	13
2.2.3	<i>Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása</i>	15
2.2.4	<i>Pénzügyi eredmény alakulása</i>	16
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése.....	16
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i>	16
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i>	17
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i>	17
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i>	17
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	20
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok.....	20
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése.....	20
3.3	A vezető tisztségviselőkkal, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések.....	21
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása.....	21
3.5	A társasági adóalap megállapítása.....	21
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés.....	22

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:	15.000.000 Ft 15 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű dematerializált törzsrészvény
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 100% 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

A Társaság alapítása, rövid bemutatása

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint alapító és egyedüli tulajdonos, 2009. június 25-én hozta létre képviselő-testülete 288/2009. sz. határozatával. A Városfejlesztő az alapítást követően 2009. július 15-én kezdte meg működését.

A Városfejlesztő létrehozásának célja, hogy elősegítse az Önkormányzat, mint alapító kötelező és önként vállalt településfejlesztési közfeladatainak ellátását azáltal, hogy – az Integrált Városfejlesztési Stratégiában megfogalmazott városfejlesztési célok alapján – az alapító által szerződésben ráruházott feladatait speciális céltársaságtól elvárható szakértelemmel, hatékonyan valósítsa meg.

A Társaság fő tevékenysége az Önkormányzat nevében, az Önkormányzat javára eljárva az akcióterületi rehabilitációk megtervezésében, lebonyolításában, végrehajtásában való közreműködés, valamint a városrehabilitáció során létrejövő fejlesztési eredmények fenntartása; az Alapító megbízásából egyedi beruházások megtervezése, lebonyolítása, végrehajtása; továbbá közreműködés az Önkormányzat egyes lakossági szolgáltatásainak fejlesztésében és ellátásában.

A Társaság 2010. évi működését az Alapítóval 2009. július 20-án kelt, többször módosított Bel-Buda Városközpont Akcióterület városfejlesztési feladatainak lebonyolítására kötött Rehabilitációs szerződésben vállalt feladati határozták meg alapvetően. A városfejlesztési tevékenységen túlmenően a Társaság év elején bevezette, illetve 2010 májusától működteti a II. Kerület Kártya programot, valamint előre meghatározott jogosulti kör részére kedvezményes parkoló bérlet igénylésével kapcsolatos feladatokat lát el.

A Városfejlesztő tevékenységi köre 2011. január 1-jétől tovább bővült az önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények karbantartásával és hibaelhárításával kapcsolatos feladatok, illetve ugyanezen intézmények közétkeztetési feladatainak lebonyolításával és központi adminisztrációjával kapcsolatos egyes feladatok ellátásával. 2011. évben szintén ezen intézményi körre vonatkozóan végeztük az ingatlanok felújításának és beruházásának lebonyolítását. 2001. április elejétől végzünk a lakosság részére ügyfélszolgálati tevékenységet. Ebbe a feladatkörbe integrálódott a II. Kerület Kártya program működtetése és az előre meghatározott jogosulti kör részére kedvezményes parkoló bérlet igénylésével kapcsolatos feladatok ellátása. Az ügyfélszolgálati tevékenység keretében végezzük a közterületi bejelentő rendszer működtetését is. A feladatok bővülésével párhuzamosan a Társaságnál létszám bővítésre került sor, illetve év elejétől a Zrt. ügyviteli feladatait telephelyén, a 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130. szám alatti irodaházban látja el.

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. 2011. évben a felügyelőbizottság tagjai:

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

Tagok: dr. G6r Csaba Gyula
Lakc6m: 4032 Debrecen, Balassa B. u. 8.

Gy6rgy Domonkos
Lakc6m: 1145 Budapest, Gyarmat u. 35.

A T6rsas6g k6nyvvizsg6l6ja

A II. Ker6leteti V6rosfejleszt6 Zrt-n6l a Sztv. 155. §-a 6rtelm6ben k6telez6 a k6nyvvizsg6lat.

A T6rsas6g k6nyvvizsg6l6ja:

N6v: COOPSALDO K6nyvvizsg6l6 6s 6gyviteli Szolg6ltat6 Kft.
C6m: 2092 Budakeszi, H6rsfa u. 1.
MKVK nyilv6ntart6si sz6m: 000078

Szem6ly szerint: V6ghn6 L6z6r Anna
Lakc6m: 1188 Budapest, C6mer u. 58/b.
MKVK tags6gi sz6m: 005967

A COOPSALDO Kft. 2011. 6vre vonatkoz6an az al6bbi d6jaz6sban r6szes6l:

K6nyvvizsg6l6i d6j: 624.000 Ft + 6ltal6nos forgalmi ad6

A k6nyvvezet6s6rt 6s a besz6mol6-k6sz6t6s6rt a gazdas6gi vezet6 felel6s.

N6v: Frigy Edit Krisztina
Lakc6m: 1181 Budapest, Csontv6ry u. 11. IX. 54.
Regisztr6ci6s sz6m: 175700

Az 6ves besz6mol6t a vez6rigazgat6 k6teles al66rni.

N6v: dr. Tas Kriszti6n
Lakc6m: 1024 Budapest, Margit krt. 5/a.

1.2 A T6rsas6g 6ltal alkalmazott Sz6mviteli politika f6 von6sai

A II. Ker6leteti V6rosfejleszt6 Zrt. a vagyoni, p6nz6gyi 6s j6vedelmi helyzet6r6l, a napt6ri 6v lez6r6s6t k6vet6en a Sztv-ben el66rt k6nyvvezet6ssel al6t6masztott besz6mol6t k6teles k6sz6teni.

A T6rsas6g 6ves besz6mol6t 6s 6zleti jelent6st k6sz6t, amelynek alapja a kett6s k6nyvvezet6s. A T6rsas6g 6ves besz6mol6ja az adatokat magyar nyelven, ezer forintban tartalmazza.

A T6rsas6g a k6nyvvezet6sre 6s a bizonylatol6sra vonatkoz6 bels6 szab6lyait 6gy alak6tja ki, hogy az a m6rleg 6s az eredm6nykimutat6s al6t6maszt6s6n t6lmen6en a kieg6sz6t6 mell6klet adatainak k6zvetlen al6t6maszt6s6ra is alkalmas legyen.

A k6nyvvezet6s p6zneme a magyar forint (HUF).

A T6rsas6gn6l az 6zleti 6v megegyezik a napt6ri 6vvel.

A m6rleg fordul6napja t6rgy6v december 31.

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

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

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

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

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

1.3 A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások

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

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

Maradványérték megállapítására a Társaságnál akkor kerül sor, ha az eszköz várható hasznos élettartama rövidebb, mint a műszaki élettartam, és az eszköz a várható hasznos élettartam után eredeti rendeltetésének megfelelően még tovább hasznosítható. Nulla lehet a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős. A maradványértéket nem tekintjük jelentősnek, ha az nem éri el a beszerzési érték 10 százalékát vagy a minimum 500 eFt-ot. Nem jelentős akkor sem, ha az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

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

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

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

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

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

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

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

2 SPECIFIKUS KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

2.1.1 Befektetett eszközök

Immateriális javak állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termé- kek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1. Bruttó érték nyitó állománya			233					233
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			1 034					1 034
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			53					53
5. Átsorolás (megbontás, összevetés)								0
6. Megbontás, összevetés								0
7. Bruttó érték záró állománya			1 214					1 214
8. Értékcsökkenés nyitó állománya			233					233
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			206					206
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			53					53
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevetés								0
16. Értékcsökkenés záró állománya			386					386
17. Nyitó állomány nettó értéke			0					0
18. Záró állomány nettó értéke			828					828

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek.

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

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. Bruttó érték nyitó állománya	0	0	5 835		0	127		5 962
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	1 630	32	3 166		968			5 796
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés			5			127		132
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevetés								0
7. Bruttó érték záró állománya	1 630	32	8 996		968	0		11 626
8. Értékcsökkenés nyitó állománya	0	0	3 694		0	0		3 694
9. Tárgyévi tervszerinti leírás	63	32	2 700					2 795
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszairása								0
13. Egyéb csökkenés			5					5
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevetés								0
16. Értékcsökkenés záró állománya	63	32	6 389		0	0		6 484
17. Nyitó állomány nettó értéke	0	0	2 141		0	127		2 268
18. Záró állomány nettó értéke	1 567	0	2 607		968	0		5 142

Ingatlanok tekintetében mind a székhelyen (akadálymentesítés), mint a telephelyen (riasztórendszer kiépítése, tetőtéri irodák felújítása, stb.) végeztünk munkálatok, melyek idegen ingatlanon végzett beruházásként kerültek aktiválásra összesen 1.630 eFt értékben.

Az egyéb berendezések 3.166 eFt bruttó érték növekedését egyrészt a telephelyként szolgáló irodaház berendezéséhez kapcsolódó bútorok és felszerelési tárgyak, másrészt az év közben belépő munkavállalók részére beszerzett számítógépek és kapcsolódó hardver eszközök eredményezték.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás	
	Előző év	Tárgyév
Nyitó	182	0
Tárgyévi beszerzés	4 698	5 796
Aktiválás	4 714	4 828
Terven felüli écs.		
Egyéb növekedés		
Egyéb csökkenés	166	
Záró	0	968

2011. december 31-ig nem került aktiválásra a kiépített közterületi WI-FI rendszer.

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés				
Megnevezés	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület	X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)	63	0	63	63
Műszaki gépek, berendezések	32	0	32	32
Egyéb berendezések, felszerelések	2 700	0	2 700	2 700
Beruházások	X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	2 795	0	2 795	2 795
Immateriális javak	206	0	206	206
Mindösszesen:	3 001	0	3 001	3 001

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között 258 eFt értékben olyan közvetített szolgáltatás szerepel, amely 2011. december 31-ig nem került továbbszámlázásra.

Követelések

A kapcsolt vállalkozással szembeni követelés az II. Kerületi Önkormányzattal szembeni vevőkövetelést tartalmazza, mely 99%-ban a mérlegzárásig kiegyenlítésre került. Az egyéb követelés 160 eFt társasági adó túlfizetésből adódik.

Értékpapírok

A Társaság időlegesen szabad pénzeszközeit befekteti, év végén 8.500 eFt bekerülési értékű Raiffeisen Pénzüpiaci Alap befektetési jeggyel rendelkeztünk.

Aktív időbeli lehatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
Intézményi közétkeztetés		1 000
Intézményi hibaelhárítás lebonyolítás		1 900
Ügyfélszolgálati tevékenység		2 100
Felső Zöldmáli út üzemeltetés		26
II. Kerület Kártya program menedzsment	500	
Parkolás menedzsment	100	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	600	5 026
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
Online jogtár előfizetés	53	55
Internet	12	16
Biztosítási díj		1
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	65	72
Halasztott ráfordítások		
Halasztott ráfordítások összesen:	0	0
Összesen:	665	5 098

2.1.3 Saját tőke

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 2009. évben 5.000.000 Ft jegyzett tőkével alapította a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t. 2011. január 1-jétől való feladatbővülésre tekintettel a Tulajdonos – 2010. november 25-i képviselő-testületi határozattal – 10.000.000 Ft-tal emelte a Zrt. jegyzett tőkéjét. A cégbíróság 2010. december 31-én bejegyezte a változást, így a Társaság 15 db – egyenként 1 millió forint – összesen 15 millió Ft névértékű dematerializált törzsrészcseppel rendelkezik.

A saját tőke értékét a – jegyzett tőkén felül – az előző évek gazdálkodási eredményéből adódó eredménytartalék, illetve a 2011. évi mérleg szerinti eredmény képezi.

2.1.4 Kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségek teljes összege (2.656 eFt) mérlegkészítésig pénzügyi teljesítésre került.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
NAV - társasági adó	768	
NAV - SZJA	892	1 210
NAV - EHO		44
NAV - cégautóadó		21
NAV - ÁFA	518	4 018
Helyi iparüzési adó	923	293
Jövedelem elszámolási számla	1 527	1 738
NAV - nyugdíjbiztosítási járulék	950	2 141
NAV - egészségbiztosítási és munkaerőpiaci járulék	303	671
NAV - szakképzési hozzájárulás	158	280
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	6 039	10 416

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

Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		
Ügyvédi díj	171	
Megbízási díj	67	353
Könyvelési és bérszámfejtési díj	65	176
Bankköltség - értékpapír számlavezetési díj	3	2
Karbantartási díj	135	184
Bérleti díj	50	4
Telefondíj, Internet	26	55
Áramdíj	12	16
Gázdíj		3
Víz-, csatornadíj		9
Takarítás		49
Szemétszállítás		5
Könyvvizsgálói díj	260	260
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	789	1 116
Halasztott bevételek		
Halasztott bevételek összesen:	0	0
Összesen:	789	1 116

2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenkénti megbontásban

A Társaság 2011. évbe az alábbi tevékenységeket végezte:

- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények karbantartásával és hibaelhárításával kapcsolatos feladatok,
- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények közétkeztetésével kapcsolatos feladatok,
- ügyfélszolgálati tevékenység, mely magában foglalja a II. Kerület Kártya program működtetését, előre meghatározott jogosulti kör részére kedvezményes parkoló bérlet igénylésével kapcsolatos feladatok ellátását, valamint a közterületi bejelentő rendszer működtetését (A II. Kerület Kártya program menedzsment és a parkolás menedzsment 2011. április 1-jétől integrálódott az ügyfélszolgálati tevékenységbe.),
- önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények felújításának és beruházásának lebonyolítása,
- közterületi WI-FI rendszer kiépítése,
- egyéb eseti feladatok.

adatok: eFt

Tevékenység megnevezése	Értékesítés nettó árbevétele	
	Előző év	Tárgyév
Bel-Buda városrehabilitáció	46 742	
II. Kerület Kártya program menedzsment	4 606	1 500
Parkolás menedzsment	700	300
Intézményi közétkeztetés		12 000
Intézményi hibaelhárítás lebonyolítás		22 800
Ügyfélszolgálati tevékenység		18 950
Közterületi WI-FI		1 065
Intézményi felújítás, beruházás lebonyolítás		4 620
Egyéb árbevétel	166	6 696
Továbbszámlázás - Bel-Buda városrehabilitáció	520	
Továbbszámlázás - II. Kerület Kártya program	7 944	
Továbbszámlázás - Intézményi hibaelhárítás		11 421
Továbbszámlázás - Felső Zöldmáli út üzemeltetés		2 322
Továbbszámlázás - Egyéb		9
Összesen:	60 678	81 683

2011. évben elért értékesítés nettó árbevételének 99,9%-a a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattól származott.

2.2.2 Költségek költségnemenkénti részletezése

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	Összeg	Megoszlás (%)	Összeg	Megoszlás (%)
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	26 464	48,86%	30 546	38,64%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	25 127	46,39%	45 515	57,57%
Értékcsökkenési leírás összesen:	2 573	4,75%	3 001	3,80%
Összesen:	54 164	100,00%	79 062	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	171	0,65%	703	2,30%
Irodaszer, nyomtatvány	631	2,38%	503	1,65%
Üzemanyag	0	0,00%	216	0,71%
Tisztítószer	40	0,15%	295	0,97%
Egyéb anyagok	42	0,16%	398	1,30%
<i>Anyagköltség összesen:</i>	884	3,34%	2 115	6,92%
Igénybe vett szolgáltatások értéke				
Utazási költség	3	0,01%	16	0,05%
Karbantartás	1 347	5,09%	4 272	13,99%
Posta, telefon, Internet	642	2,43%	1 041	3,41%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	66	0,25%	10	0,03%
Bérleti díjak	705	2,66%	195	0,64%
Hirdetés, reklám	232	0,88%	170	0,56%
Megbízási díjak	12 836	48,50%	6 594	21,59%
Könyvvizsgálat	572	2,16%	624	2,04%
Oktatás, továbbképzés	66	0,25%	127	0,42%
Üzemeltetési díj	75	0,28%	789	2,58%
Egyéb szolgáltatás költségei	148	0,56%	532	1,74%
<i>Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:</i>	16 692	63,07%	14 370	47,04%
Egyéb szolgáltatások értéke				
Biztosítási díj	0	0,00%	31	0,10%
Bankköltség	143	0,54%	196	0,64%
Illeték, hatósági díjak	115	0,43%	70	0,23%
<i>Egyéb szolgáltatások értéke összesen:</i>	258	0,97%	297	0,97%
<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	4 146	15,67%	313	1,02%
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	4 484	16,94%	13 451	44,04%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	26 464	100,00%	30 546	100,00%

Az energia, a tisztítószer, az egyéb anyagok és az üzemeltetési díj növekedése a feladatbővülés és ezáltal a létszámbővülés miatt a Felső Zöldmáli úti irodaház (telephely) üzemeltetésével van összefüggésben.

A karbantartási költségek egyrészt a Felső Zöldmáli úti irodaház műszaki és informatikai üzemeltetésével, másrészt az egyes feladatok ellátásához használt szoftverekkel (II. Kerület Kártya program, étkezési szoftver) kapcsolatban merültek fel.

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

Az üzemeltetési díj mind a székhely, mind a telephely üzemeltetésével kapcsolatos csatornadíjat, szemétdíjat, takarítási díjat, távfelügyeleti díjat tartalmazza.

Az ELÁBÉ és közvetített szolgáltatás soron megjelenő összeg túlnyomórészt az önálló működésű oktatási, nevelési, szociális és gyermekjóléti-gyermekvédelmi II. kerületi intézmények karbantartási és hibaelhárítási munkáinak továbbterhelt díjtételéből, valamint a telephely II. Kerületi Önkormányzat által használt területére jutó közüzemi díjak továbbszámolásából adódik.

Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás az előző évi összes ktg. (%) -ában	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Béreköltség	19 279	76,73%	32 668	71,77%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	309	1,23%	3 336	7,33%
Bérfelrakások	5 539	22,04%	9 511	20,90%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	25 127	100,00%	45 515	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	143	5,56%	206	6,86%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	2 430	94,44%	2 795	93,14%
Értékcsökkenési leírás összesen:	2 573	100,00%	3 001	100,00%

2.2.3 Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása

Egyéb bevételek

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Egyéb bevétel	0		2	100,00%
Összesen:	0		2	100,00%

Az egyéb bevételek nem kapcsolt vállalkozástól származnak.

Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év	Megoszlás (%)	Tárgyév	Megoszlás (%)
Bírság, kötbér	0	0,00%	12	0,86%
Adók és adójellegű tételek	1 023	99,80%	1 372	98,78%
Egyéb ráfordítás	2	0,20%	5	0,36%
Összesen:	1 025	100,00%	1 389	100,00%

Az adó jellegű ráfordítások között a tárgyévre jutó iparüzési adó, 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	443	100,00%	755	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:	443	100,00%	755	100,00%

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

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{5.970}{36.770} = 16,24 \% \quad (\text{bázis: } \frac{2.268}{31.058} = 7,30 \%)$$

A befektetett eszközök aránya nőtt az előző évhez viszonyítva a tevékenység bővüléssel összefüggésben beszerzett tárgyi eszközöknek, a székhelyen és a telephelyen végrehajtott beruházásoknak, valamint az egyes tevékenységekhez használt célszoftvereknek köszönhetően.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{25.702 + 5.098}{36.770} = 83,76 \% \\ (\text{bázis: } \frac{28.125 + 665}{31.058} = 92,70 \%)$$

A forgóeszközök aránya csökkent az elmúlt évhez képest, de a Társaság továbbra is jellemzően forgóeszkőzzel rendelkezik.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Saját befektetett eszközök}} = \frac{22.582}{5.970} = 3,78 \quad (\text{bázis: } \frac{20.810}{2.268} = 9,18)$$

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

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{22.582}{36.770} = 61,41 \% \quad (\text{bázis: } \frac{20.810}{31.058} = 67,00 \%)$$

A Társaság többségében még mindig saját forrással finanszírozza működését, bár ez az arány kicsit csökkent 2010-hez képest.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{13.072}{36.770} = 35,55 \% \quad (\text{bázis: } \frac{9.459}{31.058} = 30,46 \%)$$

2011. december 31-én 35,55%-ban idegen forrás bevonásával finanszírozta működését a Társaság, mely arány 5 százalékponttal magasabb a 2010. évi adatnál.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{22.582}{15.000} = 150,55 \% \quad (\text{bázis: } \frac{20.810}{15.000} = 138,73 \%)$$

Az nyereséges gazdálkodásnak köszönhetően a saját tőke/jegyzett tőke arány nőtt az előző évhez képest.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{1.989}{81.683} = 2,44 \% \quad (\text{bázis: } \frac{5.732}{60.678} = 9,45 \%)$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{1.989}{36.770} = 5,41 \% \quad (\text{bázis: } \frac{5.732}{31.058} = 18,46 \%)$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{1.772}{22.582} = 7,85 \% \quad (\text{bázis: } \frac{4.881}{20.810} = 23,46 \%)$$

A jövedelmezőségi mutatók csökkentek a bázis időszakhoz viszonyítva. Ennek legfőbb oka az adózás előtti eredmény csökkenése, mellyel egyidejűleg mind az árbevétel, mind a mérlegfőösszeg, s ezen belül a saját tőke összege is növekedett.

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 25.702 - 13.072 = 12.630 \text{ eFt} \\ (\text{bázis: } 28.125 - 9.459 = 18.666 \text{ eFt})$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{25.702}{13.072} = 1,97 \quad (\text{bázis: } \frac{28.125}{9.459} = 2,97)$$

A Társaság likviditása romlott az előző időszakhoz képest, ennek ellenére a forgóeszközök még így is közel kétszeres mértékben fedezetet nyújtanak a rövid lejáratú kötelezettségekre.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{25.702 - 258}{13.072} = 1,95 \quad (\text{bázis: } \frac{28.125 - 0}{9.459} = 2,97)$$

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

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{309}{13.072} = 2,36 \% \quad (\text{bázis: } \frac{5.414}{9.459} = 57,24 \%)$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeinek 2,36 %-át tudja kiegyenlíteni. (Pénzeszközei és 100 %-ban likvid értékpapírai 67,39 %-ban fedezetet nyújtanak rövid lejáratú kötelezettségeire.)

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Előző év	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-1 339	1 598
1.	Adózás előtti eredmény ±	5 732	1 989
2.	Elszámolt amortizáció +	2 573	3 001
3.	Elszámolt értékvesztés +		
3/a.	Elszámolt értékvesztés visszairása -		
4.	Céltartalék állomány változása ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±		
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	3 364	-764
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-2 106	4 377
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	339	327
9.	Vevőkövetelés változása ±	-207	207
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-12 068	-2 889
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	1 885	-4 433
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-851	-217
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-4 659	-6 703
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-4 698	-6 830
15.	Befektetett eszközök eladása +	166	
15/b.	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása ±		
15/c.	Beruházásra adott előlegek változása ±	-127	127
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 17-27. sorok)	10 000	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	10 000	
18.	Kötvény, hielviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (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) ±	4 002	-5 105

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2011. 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. 2011. 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, bérköltése, 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%	0	0,00%
Szellemiek	4	100,00%	8	100,00%
Állományon kívüliek	0	0,00%	0	0,00%
Összesen:	4	100,00%	8	100,00%

A Társaság 2011. év elején hét munkavállalóval látta el tevékenységeit. Az év során 1-1 fővel bővült a foglalkoztatotti létszám februárban, novemberben és decemberben.

adatok: eFt

Megnevezés	Előző év					Tárgyév				
	Bérköltés	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérráulék	Összesen	Megoszlás (%)	Bérköltés	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérráulék	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak				0	0,00%				0	0,00%
Szellemiek	19 024	0	5 422	24 446	100,00%	32 488	2 828	9 370	44 686	100,00%
Állományon kívüliek				0	0,00%				0	0,00%
Összesen:	19 024	0	5 422	24 446	100,00%	32 488	2 828	9 370	44 686	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	7 965
Igazgatóság	0	0
Felügyelő Bizottság	255	180
Összesen:	7 925	8 145

A Társaságnál az év során 3 fős felügyelőbizottság működött. A felügyelőbizottság tagjainak fizetett tiszteletdíj 2011. 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 Társaságnál – a 2011. évi feladatok bővülésére tekintettel – az Alapító 2010. november 25-i képviselő-testületi határozattal 10.000.000 Ft tőkeemelést hajtott végre. A cégbíróság 2010. december 31-én bejegyezte a tőkeemelést. A tőkeemeléshez kapcsolódó, 10 millió forint névértékű dematerializált törzsrészvény KELER Zrt-nél történő keletkeztetése 2011. évben megtörtént.

A Társaság 2011. december 31-én 15 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű törzsrészvénnyel rendelkezett.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Jövedelem-nyereség minimum meghatározása 2011. évi gazdálkodási eredmény alapján:

Összes bevétel	82.440 eFt
Eladott áruk beszerzési értéke	- 313 eFt
<u>Közvetített szolgáltatások értéke</u>	<u>- 13.451 eFt</u>
Korrigált összes bevétel	68.676 eFt
Jövedelem-nyereség minimum	1.374 eFt

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értécsökkenés miatti korrekció	3 001	3 001	0
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek	166		166
Bírság	12		12
Összesen:	3 179	3 001	178

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2011. évi gazdálkodását 1.989 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korigáló tételek figyelembe vételével a társasági adó alapja 2.167 eFt, s mivel ez az összeg meghaladja a jövedelem-nyereség minimum összegét, ez egyben a társasági adókötelezettség megállapításának alapja is. A Társaságnak 2011. évben 217 eFt társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2011. évi adózott nyeresége 1.772 eFt, mely összegből osztalék fizetésére nem kerül sor. Az 1.772 eFt mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba kerül.