

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI ÖSSZEFOGLALÁS

**a FÉNY UTCAI PIAC Korlátolt Felelősségű Társaság
2013. évi egyszerűsített éves beszámolójának felülvizsgálatáról
és
könyvvizsgálói hitelesítéséről**

Készítette: **BÉTA-AUDIT Könyvvizsgáló,
Pénzügyi és Üzleti Tanácsadó Kft.**

**Budapest
2014.**

Tartalma: **Független könyvvizsgáló jelentés
Kiegészítés a független könyvvizsgálói jelentéshez**

**Független könyvvizsgálói jelentés
a Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. tulajdonosának**

Az egyszerűsített éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. mellékelt 2013. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1 164 365 eFt, a mérleg szerinti eredmény 26 842 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az egyszerűsített éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. 2013. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi helyzetéről valamint ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Budapest, 2014. március 05.



Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása
Képviselőre jogosult neve: dr. Benedek József
Könyvvizsgáló cég neve: Béta-Audit Kft.
Könyvvizsgáló cég székhelye: 1035 Bp. Miklós tér 2.
Nyilvántartási szám: 000051



Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása
Kamarai tag könyvvizsgáló neve: dr. Benedek József
Nyilvántartási szám: 004709

B Béta-Audit Könyvvizsgáló
Pénzügyi és Üzleti Tanácsadó Kft.
1035 Bp., Miklós tér 2.
Adószám: 11306403-2-41
Bszl.: 10404065
1 40611068-XXXXXX

„KIEGÉSZÍTÉS A FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSHEZ”

című dokumentum tartalmazza a Fény Utcai Piac Kft. 2013. évi egyszerűsített éves beszámolója könyvvizsgálatának a vizsgálati szempontok szerinti részletezését.

A BÉTA-AUDIT Könyvvizsgáló, Pénzügyi és Üzleti Tanácsadó Kft., mint könyvvizsgáló társaság elvégeztük a Fény Utcai Piac Kft. (továbbiakban: a Társaság) 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegének, eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatások) vizsgálatát, melyeket a gazdálkodó szervezet 2013. évi közzétételre kerülő egyszerűsített éves beszámolója tartalmaz.

A bemutatott pénzügyi kimutatások a hivatalos pénznemben magyar forintban készültek.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján hajtottuk végre a 2013. üzleti évre vonatkozó egyszerűsített éves beszámoló felülvizsgálata során.

A könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített egyszerűsített éves beszámoló a vagyoni, jövedelmi és pénzügyi helyzetről, a működés eredményéről valós képet ad-e:

- a felügyeleti szervek és más felhasználók számára.

A könyvvizsgálat feladata a társaságnál a beszámoló véleményezése, a független könyvvizsgálói jelentés elkészítése, mely szintén magyar nyelven kerül kiadásra.

A könyvvizsgálat az egyszerűsített éves beszámoló ellenőrzésekor alkalmazta a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban a könyvvizsgálatra meghatározott feladatokat, célokat és módszereket, melyek figyelembevételével adtuk meg a záradékot (véleményt).

1. Az üzleti tevékenység ismerete

A Cégjogi helyzet

A Fény Utcai Piac Kft.-t 1996. december 30. napján határozatlan időtartamra szólóan alapították. A tulajdoni viszonyokat a társaságot alapító okirat tartalmazza, a működés az ebben rögzítettek szerint történik. A tárgyévben ténylegesen folytatott tevékenységére az ingatlan beruházás, -eladás, -forgalmazás, -kezelés, -bérbeadás, -üzemeltetés, valamint üzletviteli, mérnöki tevékenység és tanácsadás a jellemző.

A Fény Utcai Piac Kft. a 2013. évi beszámolási időszakban a rendszeres gazdasági tevékenységet székhelyén folytatta. A Társaságnak telephelye, illetőleg fióktelepe nincsen. A cégjogi helyzetre jellemző adatokban a tárgyévben következett be változás. A Társaság képviselőjére jogosult ügyvezető tisztségében történt változás, a megbízatás időpontját érintően. A cégjogi helyzetet érintő utolsó módosítás, bejegyzés időpontja 2013. 05. 22. napja. A bekövetkezett változások átvezetésre kerültek a Fővárosi Cégbíróság által az alapító határozat alapján. A cégjogi és adójogi körülmények, a cégi működés rendje, dokumentumai rendezettek.

Az alapító (egyedüli tag) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat, képviselője a Polgármester.

A Társaság legfőbb szerve a taggyűlés, s Felügyelő Bizottság is működik.

A Társaság ügyvezetésének ellenőrzését a cégbíróságon bejegyzett könyvvizsgáló végzi, mely vizsgálati kötelezettséget alapvetően a Társasági törvény és a Számviteli törvény szabályozza.

A választott könyvvizsgáló személyében dr. Benedek József és a Béta-Audit Kft.

B. A Számviteli törvény nagy jelentőséget tulajdonít a könyvvizsgálatnak, az egyszerűsített éves beszámoló nyilvánosságra hozatalának, közzétételének.

A könyvvizsgálati cél megvalósítása érdekében sor került:

- a rendszervizsgálatokra,
- a gazdasági műveletek elszámolásának az ellenőrzésére,
- az egyszerűsített éves beszámoló (mérleg, eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet) ellenőrzésére.

A beszámoló vizsgálata, teljessé tétele kiegészült a következőkre kiterjedően:

- a beszámoló készítésére,
- a gazdasági tendenciák elemzésére,
- a helyszíni vizsgálatokra és a dokumentális egyeztetésekre.

A munkakapcsolat megfelelő alapot biztosított az információk folyamatos megszerzésére, amely a könyvvizsgálói munkánk során elengedhetetlen. Munkakapcsolatainkat, a kapott információk feldolgozását munkaokmányaink tartalmazzák, s ezek alátámasztását szolgáló, de Önöknél rendelkezésre álló bizonylatok, dokumentumok utólagos, változásoktól mentes megőrzése a vállalkozás felelőssége.

C. A Társaság tevékenysége, gazdálkodása

A vállalkozás tevékenységére jellemző legfőbb profil a bérbeadási tevékenység, azonban a Társaság munkáját meghatározó három fő feladatkör mindegyike nagyon fontos.

Vevői: a magyarországi piacon jelenlévő magánszemélyek (őstermelők), társasházak és gazdasági társaságok tartoznak az ügyfelek közé.

Szállítói: elsősorban belföldi gazdasági társaságok.

A cég üzleti könyveinek vezetése saját rendjük által meghatározott. A működés során a jog – kötelezettség vállalás rendje szerződéses viszonyokon, rögzített megállapodásokon alapul, végrehajtásuk ezzel összhangolt. A szerződések nyilvántartására az Iratkezelési szabályzatban is kitértek.

A gazdálkodás bevételi és kiadási oldalát meghatározza a gazdasági helyzet alakulása. A kiegészítő mellékletben vázolt gazdálkodási környezet és az üzletpolitikai döntések mellett egész évről-évre takarékos módon gazdálkodtak. Kiemelt szerepe van ebben az Üzemeltetési Igazgatóságnak, mivel a közműszolgáltató cégekkel végzett tárgyalások eredményeképpen csökkentek a közműszolgáltatók egységárai.

A bejövő/kimenő bizonylataik teljeskörűsége megfigyelt, feldolgozásuk üzleti könyveik analitikáiban, a pénzügyi-számviteli folyamataikban feldolgozott. Vállalatpolitikájuk, tervezési rendszerük, éves gazdálkodási körülményeiket a vezetés szabályozza.

Részletesen ismertetésre került a kiegészítő mellékletben az a stratégiai intézkedés, melynek lebonyolítása pozitív hatást eredményezett. Kitértek az üzleti tervben meghatározott, a gazdálkodási körbe tartozó jelentős feladatok megvalósítására, a Társaság eredményének alakulására. Az eredménynövekedés a hatékony gazdálkodásnak köszönhető, mely lehetővé teszi egyrészt az osztalék kifizetését, másrészt a saját tőke összegének további növekedését.

A Társaság a 2013. évben is eredményes gazdálkodást folytatott, adózott eredménye 66 842 eFt nyereség. Osztalékfizetésre 40 000 eFt-ot kívánnak fordítani. A Társaság mérleg szerinti eredménye 26 842 eFt.

A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény legfontosabb rendelkezéseit tekintve, a módosítás révén a Kft. ügyvezetője – a törvény előírásainál fogva – köteles a fizetőképességi nyilatkozat megtételére és annak cégbírósághoz történő benyújtására. Az ügyvezetés köteles minden a saját tőke terhére, a tagok javára történő kifizetés előtt nyilatkozni, hogy a kifizetés nem veszélyezteti a Társaság fizetőképességét.

D. A saját tőke szerkezete, nagyságrendje

A saját tőke tárgyévi növekedése 2,72 %. A Társaság vagyoni, pénzügyi helyzete a források biztosításával stabil, fizetési kondíciója továbbra is jó.

E. A vállalkozás folytatása

A vállalkozás folytatásával kapcsolatos kétely nem merült fel. A Társaságnak a belföldi piaci helyzete jó, jelenleg stabil ügyfélkörrel rendelkezik, a jövőben is folytatni tudja tevékenységét. A Társaság gazdálkodása a kiegészítő mellékletben említett negatív hatásokat tekintve is kiegyensúlyozott és stabil.

F. Adózási viszonyok

Az adókapcsolatok bonyolítása előírás szerinti. A Társaság kapcsolata az adóhatóságokkal rendezett. Bevallási kötelezettségükre és azok pénzügyi teljesítésére vonatkozóan határidőben eleget tettek. A tárgyévben átfogó APEH ellenőrzés nem volt a Társaságnál.

2. A gazdálkodás rendszerének vizsgálati tapasztalatai

A Fény Utcai Piac Kft. 2013. évi egyszerűsített éves beszámolója a vállalkozás eszközeiről és forrásairól, a gazdálkodás működési adatairól és annak eredményéről a Számviteli Törvényben előírt tartalommal készült. A beszámoló a 2013. január 01.- 2013. december 31.-i időszakot mutatja be. A gazdálkodási formához előírt, tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát ellenőriztük a könyvvizsgálat során. Az üzletvitel megismerésével kiemelten vizsgáltuk a mérlegtételek, az eredménykimutatás tételek és az egyéb beszámolótételek tartalmát.

A rendszervizsgálat elsősorban a Társaság számviteli, információs és ellenőrzési rendszerének áttekintésével történt. A rendszerfelmérést egy bizonyos szintig minden területre elvégeztük, vagyis a mérleg- és eredménykimutatás tételek milyen folyamatok révén jönnek létre, milyen dokumentációk léteznek náluk.

A gazdálkodási feladatokat illetően a hozzájuk kapcsolódó döntési és hatásköri rendszer működése a Kft. irányítási feladatában tükröződik. A fejlesztés feladatait kiemelten kezelik, beruházásaik, piacuk alakulása megalapozott. A folyamatos tevékenység fenntartásához elengedhetetlen a tárgyi eszközök rendszeres pótlása, karbantartása.

Az előző évi beszámoló tükrében eredményes a gazdálkodás, a célkitűzések között a vagyon megóvása mellett a gazdaságosság – hatékonyság – eredményesség szempontjai is érvényesültek. A tárgyévet megelőző évben végzett önkormányzati belső ellenőrzést követően elkészítette a Társaság az Intézkedési Tervet, s a benne foglaltaknak megfelelően az Iratkezelési Szabályzat, valamint a Leltározási és Leltárkészítési Szabályzat aktualizálása is megtörtént.

A pénzkezelési szabályzatot érintően a pénztárban lévő záró pénzkészlet maximális értéke változott.

Függetlenített belső ellenőrzés nem működik a Társaságnál, a Társaság külső ellenőrzése a Felügyelő Bizottságon keresztül, valamint a bejegyzett könyvvizsgáló vizsgálatával valósul meg.

A gazdasági események könyvelését könyvelő iroda végzi, a bizonylatok mozgását az elvárásoknak megfelelően dokumentálják, a jogszabályszerű könyvelést a számítógépes rendszer biztosítja. A működés folyamatos megfigyelése, elszámoltatása biztosított.

Az elvégzett vizsgálatok, az éves adatok és a zárlati tevékenység ellenőrzése, továbbá a beszámoló utólagos könyvvizsgálata során megállapítható, hogy a Fény Utcai Piac Kft. a 2013. évben megfelelő gazdálkodást folytatott. Mindezt alátámasztja az a tény, hogy az előző évi 74 175 eFt-os adózás előtti eredményét összehasonlítva a tárgyévi 74 361 eFt-os adózás előtti eredménnyel, a tárgyévben is jól gazdálkodtak.

A cég gazdálkodása megfelel a magyar jogszabályi előírásoknak.

3. A gazdasági folyamatok, események, tranzakciók rögzítésének ellenőrzése és a számviteli munka minősítése

A Társaság ügyvitele tartalmazza a gazdasági eseményeket, elszámolásának bizonylati hátterét.

A gazdasági folyamatokat tükröző számviteli nyilvántartásokat, dokumentumokat és könyvelési számlákat a különböző ügyletek csoportosításával tekintettük át. A Társaságnál viszonylag nagy eszközállomány található, így meghatározásánál a mérlegfőösszeg is használható a lényegesség alapjául.

A cég zárlata a folyamatos működés elve szerint értékelhető.

A zárási feladatok tartalmazzák az évközi egyeztetéseket és a sajátos év végi zárlati feladatokat is. Ide tartoznak a különféle gazdasági események könyvviteli elszámolásai, az elszámolások helyességének ellenőrzése, és az adatok megfelelő szerkezetbe foglalása, főkönyvi kivonat készítése.

4. Az éves zárlati munkák vizsgálatának tapasztalatai

A zárlati munkák kapcsán többnyire év végi teendők vetődnek fel.

Az általános számviteli adatokra vonatkozó információk, dokumentumok:

- a mérleg és eredménykimutatás,
- a fordulónapi főkönyvi kivonat,
- a tárgyévi főkönyvi kartonok adatai.

A könyvvizsgálat megállapította, hogy folyamatosan és teljeskörűen megvalósult a számviteli rend, a főkönyvi számlák és az analitikus nyilvántartások vezetése megfelelően történt. A működés rendjét az aktualizált szabályzati rend foglalja magában.

A követelménynek megfelelően év végén a mérleget és eredménykimutatást a főkönyvi kivonatról állították össze. Az eszközök és források értékét leltárral támasztották alá.

A főkönyvi számlák lezárása megfelelően történt, megalapozott, valós adatok kerültek a mérlegbe. A vállalkozási tevékenység eredményének alakulása az eredménykimutatásban jelent meg, s az eredménykategóriák tartalmát jól mutatja. A mérleg és eredménykimutatás a tárgyévi tételeken alapul, az eredmény elszámolása elfogadható.

A Fény Utcai Piac Kft. a 2013. évben **egyszerűsített éves beszámolót** készített.

5. A mérleg megalapozottságának, a mérlegben szereplő adatok valódiságának ellenőrzése mérlegtételenként történt.

ESZKÖZÖK

A Kft. mérlegének alakulása az alábbi táblázatban került bemutatásra, az előző évhez viszonyítva

	Megnevezés	Előző év 2012. eFt	Tárgyév 2013. eFt	Változás	
				abszolút összegben eFt	%-ban
A	Befektetett eszközök	632 407	621 936	-10 471	-1,66
I.	Immateriális javak	0	156	156	100,00
II.	Tárgyi eszközök	632 407	621 780	-10 627	-1,68
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	-	-
B	Forgóeszközök	497 484	541 328	43 844	8,81
I.	Készletek	0	0	-	-
II.	Követelések	219 458	224 445	4 987	2,27
III.	Értékpapírok	0	0	-	-
IV.	Pénzeszközök	278 026	316 883	38 857	13,98
C	Aktív időbeli elhatárolások	932	1 101	169	18,13
	<i>Eszközök összesen</i>	<i>1 130 823</i>	<i>1 164 365</i>	<i>33 542</i>	<i>2,97</i>
D	Saját tőke	985 429	1 012 271	26 842	2,72
I.	Jegyzett tőke	586 750	586 750	-	-
II.	Jegyzett, de még be nem f.t.	0	0	-	-
III.	Tőketartalék	0	0	-	-
IV.	Eredménytartalék	372 272	398 679	26 407	7,09
V.	Lekötött tartalék	0	0	-	-
VI.	Értékelési tartalék	0	0	-	-
VII.	Mérleg szerinti eredmény	26 407	26 842	435	1,65
E	Céltartalék	0	0	-	-
F	Kötelezettségek	137 652	140 716	3 064	2,23
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	-	-

II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	6 000	4 500	-1 500	-25,00
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	131 652	136 216	4 564	3,47
G	Passzív időbeli elhatárolások	7 742	11 378	3 636	46,96
	Források összesen	1 130 823	1 164 365	33 542	2,97

ESZKÖZÖK

A mérlegben eszközként mutatták ki a társaság rendelkezésére, használatára bocsátott, e működést szolgáló

- befektetett eszközöket,
- forgóeszközöket, továbbá
- az aktív időbeli elhatárolásokat.

A befektetett eszközök tartalmazzák a vállalkozási tevékenységet tartósan szolgáló immateriális javakat és tárgyi eszközöket, amelyekről analitikus nyilvántartást vezetnek, s a mérlegben nettó értékkel szerepelnek.

A mérlegadatokat összesítése alapján megállapítható, hogy a befektetett eszközök állománya meghatározó értéket képvisel.

A befektetett eszközök mérlegértékének megoszlása:

– Immateriális javak	156 eFt
– Tárgyi eszközök	621 780 eFt
– Befektetett pénzügyi eszközök	0 eFt
Összesen:	621 936 eFt

Az értékelések elszámolása:

- a nyilvántartás alapja a beszerzési érték,
- az értékelés módja egyedi,
- az értékcsökkenés elszámolási módja a bruttó értékre vetített lineáris, az aktiválás napjától, a használat idejének egyedi megítélése szerint.

A befektetett eszközök állományának változásában tükröződnek az immateriális javak beszerzései, a tárgyévi beruházások, az aktivált eszközök bekerülési értékével kapcsolatos tételek, amelyek együttes mérlegértéke év végén 621 936 eFt. A befektetett eszköz mérlegértéke csökkent 10 471 eFt-tal. A befektetett eszközökön belül az immateriális javak értékében a vagyoni értékű jogok jelennek meg 156 e Ft-ban. A tárgyévben történt növekedést a Windows és Office programok beszerzése eredményezte. Összességében az immateriális javak nem játszanak meghatározó szerepet a Társaság vagyonán belül, azonban a vagyoni értékű jogok záró állománya 156 eFt növekedést mutat. A vagyon legjelentősebb állományát a tárgyi eszközök képezik, értékük az előző évi állapothoz képest 1,68 %-al csökkent. Az eszközcsoporton belül az ingatlanok értéke 620 109 eFt, amely a korábbi évekhez hasonlóan meghatározó. Az eszközcsoportban 11 509 eFt csökkenés történt az előző évhez viszonyítva. A tárgyi eszközök nyilvántartási értéke a tárgyévi tervszerinti amortizáció elszámolásával változott. Terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem került sor. A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok tulajdon viszonyát dokumentálják a tulajdoni lapok másolati példányai. A műszaki berendezések, gépek, járművek eszközállománya 748 eFt-tal, míg az egyéb berendezések, felszerelések, járművek csoportja 134 eFt-tal növekedett.

A tárgyévi beruházások 1 745 eFt-ban, a tárgyi eszközcsoportban kerültek aktiválásra.

A fejlesztés feladatait kiemelten kezelik, beruházásaik alakulása megalapozott, a tárgyév végén befejezetlen beruházása nem maradt a Társaságnak.

Eszközgazdálkodásuk gondos.

A tárgyi eszközöket a vonatkozó törvényi rendelkezéseknek megfelelő minősítéssel csoportokba sorolták. A besorolás kizárólag a tevékenységet szolgáltatónak idő ismérve alapján történt, a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelő, mely tükrözi az értékcsökkenés számítás kezdő időpontját, mértékét.

Az analitikus nyilvántartás rendje szabályos, tételeinek azonosításával az egyeztetés a december 31-i állapotra megtörtént. A beruházások analitikus nyilvántartása szolgáltatja az alapadatokat a tárgyi eszközök egyedi és csoportos nyilvántartásához.

A hasznosítás körülményeire tekintettel az eszközök meghatározó jelentősége a költségekre, az eredményre gyakorolt hatásban mérhető a legjobban. Az amortizáció elszámolását illetően a költséget növelő hatás a jellemző.

- A befektetett pénzügyi eszközök nem tartalmaznak értéket a mérlegben.

A Kft. forgóeszközei:

– Készletek	0 eFt
– Követelések	224 445 eFt
– Értékpapírok	0 eFt
– Pénzeszközök	<u>316 883 eFt</u>
Összesen:	541 328 eFt

- A Társaság forgóeszközeinek változása 43 844 eFt növekedést mutat.
- A készletek mérlegsora nem mutat értéket.
- A követelések
 - a) tartalma:
 - vevők
 - egyéb követelések
 - b) értékelése-elszámolása:
 - a nyilvántartás alapja a könyvi érték
 - az értékelés módja egyedi
 - c) állománya egyeztetéssel igazolt.
- A követelések állományának megállapítása év végén az analitikus nyilvántartásokkal egyeztetve történt. A tartozással rendelkezőkkel év végén – bizonyíthatóan – az egyenlegek egyeztetését elvégeztük. Az analitikus nyilvántartás pontosan tartalmazza a tartozással (elismert összegben) rendelkezőket, az állomány változását. A követeléseket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatták ki. A követelések záróállománya az előző évhez képest növekedett 4 987 eFt-tal. A vevőkövetelések szolgáltatásnyújtásból és a tovább számlázott szolgáltatások összegéből keletkeztek. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

A mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján a vevőkövetelések összege 44 549 eFt. Külső megerősítések dokumentálják a számszerű helyességet. Az egyéb követelések összege 179 896 eFt, amiből a Fény Utcai Társasház felújítási alapjára befizetett összeg 167 330 eFt, ami 93,01 %-ot jelent. A társasági adóból eredő

követelése 5 110 eFt, valamint a levonandó Áfa-ból eredő egyéb követelés 6 599 eFt-ban jelentősebb összegű. Kisebb összegű túlfizetése van a Társaságnak, amely az egyéb követelésként szolgáltatásra adott kaucióból 269 eFt, egyéb adó 180 eFt, valamint az iparüzési adó 213 eFt túlfizetéséből származik. Az elszámolásra kiadott összeg 195 eFt.

- A forgatási célú értékpapírok állományi értéke 0 eFt.
- A pénzeszközök
 - a) tartalma:
 - pénztár
 - bankszámlák
 - b) értékelése-elszámolása:
 - a nyilvántartás alapja a könyvi érték
 - az értékelés módja egyedi
 - c) állománya egyeztetéssel és tulajdonosi hitelezéssel igazolt.

A pénzeszközök záróállománya 316 883 eFt. A pénztár mérlegben kimutatott értéke 6 804 eFt. A készpénzkészlet, annak megléte pénztárjelentéssel alá van támasztva. A folytonosság elve érvényesítéséhez a záró és a következő évi nyitó adat egyezőségét tekintve a záró pénztárkészlet helyesen került kimutatásra.

A bankszámlák mérlegben lévő egyenlege 310 079 eFt, mely tételeiben megegyezik az év végi utolsó bankszámla kivonatok egyenlegével.

Jelentős növekedés mutatkozik a pénzeszközök mérlegértékénél 38 857 eFt-tal.

- Aktív időbeli elhatárolások
 - a) tartalma:
 - bevételek miatt
 - költségek miatt
 - b) értékelése-elszámolása:
 - a nyilvántartás alapja a számított érték

Az aktív időbeli elhatárolások tételeit 1 101 eFt-ban, a jogcímeknek megfelelően mutatták ki a mérlegben. A bevételeket - kiadásokat bemutató analitikus nyilvántartásokat vezetnek, a megfelelő részletezéssel.

A bevételek, költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolása a Fény Utcai Piac Kft. működésével kapcsolatos tételeket tartalmazza, melynek nagyságrendje 169 eFt-tal növekedett az előző évhez viszonyítva.

A mérleg forrás oldala alapján elemezhető, hogy a vállalkozás vagyonát milyen forrásokból finanszírozta. A saját és idegen források változása jellemzi a vállalkozás pénzügyi helyzetének alakulását.

FORRÁSOK

A saját tőke elemeinek értékelése a könyv szerinti nyilvántartással egyezik. A Fény Utcai Piac Kft. saját tőkéjének szerkezeti összetétele nem változott a 2013. évben.

- Saját tőke
 - a) tartalma:
 - jegyzett tőke
 - tőketartalék
 - eredménytartalék
 - lekötött tartalék
 - mérleg szerinti eredmény
 - b) értékelése-elszámolása:
 - a nyilvántartás alapja a könyvi érték
 - c) állománya egyeztetéssel igazolt.
- A jegyzett tőke összegében nem történt változás, azonos értékű az alapító okirat szerinti és a cégbíróságon bejegyzett összeggel, 586 750 eFt-tal.
- Tőketartaléka a tárgyév végén sem volt a Kft-nek, változatlanul az előző évhez képest.
- Az eredménytartalék összege 398 679 eFt. Az eredménytartalék módosult az előző mérlegértékhez viszonyítva, 26 407 eFt-tal magasabb. A növekedést az előző évi mérleg szerinti eredmény átvezetése keletkeztette.
- A lekötött tartalék összege 0 eFt. A Fény Utcai Piac Kft. a tárgy évben nem élt annak lehetőségével, hogy az adózás előtti eredményéből fejlesztési tartalékot képezzen. A korábbi években képzett fejlesztési tartalék összegét teljes egészében felhasználták.
- Az év végi zárlat során megállapított mérleg szerinti eredmény 26 842 eFt-tal szerepel a mérlegben, amely összeg egyező az eredménykimutatásban szerepeltetett mérleg szerinti eredménnyel.

A Fény Utcai Piac Kft. saját tőkéje 1 012 271 eFt. a 2013. évben az előbbieken ismertetett tényezők hatására 26 842 eFt-tal növekedett az előző évhez viszonyítva.

Céltartalékot a 2013. évben sem képzett a Társaság.

Kötelezettségek a számviteli törvény értelmében valamilyen szerződésből származnak, s a típusait tekintve különbözőek a Kft. gazdasági eseményeit tekintve.

- Kötelezettségek
 - a) tartalma:
 - hátrasorolt kötelezettségek
 - hosszú lejáratú kötelezettségek
 - rövid lejáratú kötelezettségek
 - b) értékelése-elszámolása:
 - a nyilvántartás alapja a könyvi érték
 - az értékelés módja egyedi
 - c) állománya egyeztetéssel igazolt. Átsorolás a rövid lejáratú kötelezettségek, egyéb hosszú lejáratú hitel éven belüli törlesztő részlete miatt
 - átsorolás egyéb követelésekbe
 - tartozik egyenlegű egyéb kötelezettségek miatt.

- A hátrasorolt kötelezettségek mérleg sorában a tárgyév végén nem szerepel összeg.
- A hosszúlejáratú kötelezettségek közül a kölcsön összegét 1 500 eFt értékben átsorolták a rövid lejáratú kötelezettségek közé, mivel a fordulónapot követő éven belül esedékes a törlesztése. A hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegértéke 4 500 eFt.
- Az idegen forrásokban meghatározó szerepük van ebben az évben is a rövid lejáratú kötelezettségeknek, melyek mérlegértéke 136 216 eFt. Mérlegbe történő beállításukra az adott kötelezettségekre irányadó sajátosságok figyelembevételével került sor. Az értékelés a forint kötelezettségeknél a könyv szerinti értékben történt. A belföldi szállítók és szolgáltatók mérlegben lévő összegét, 29 250 eFt-ot szerepeltetik. A kötelezettségekről megbízható, pontos analitikus nyilvántartást vezetnek. A rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazzanak minden ide tartozó kötelezettséget, melynek mérlegértéke 4 564 eFt-tal növekedett az előző évhez viszonyítva.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsora tartalmazza azokat a kötelezettségeket, amelyek az állami költségvetéssel, az önkormányzatokkal, és a vevőktől kapott kauciókkal összefüggő kötelezettségek. Jelentős összegű a vevőktől kapott kaució összege 50 080 eFt, míg kisebb nagyságrendű az SZJA, ÁFA, EHO, EBA járulék, NYUBA, Szoc. hozzájárulás, és a jövedelem elszámolást érintő kötelezettségek 15 386 eFt összege. Ide került besorolásra az önkormányzati kölcsön éven belül esedékes törlesztő részletének összege 1 500 eFt, valamint az osztalékfizetési kötelezettségre elkülönített 40 000 eFt.

- Passzív időbeli elhatárolások
 - a) tartalma:
 - bevételek miatt
 - költségek miatt
 - egyéb elszámolások miatt
 - b) értékelése-elszámolása:
 - a nyilvántartás alapja a számított érték

A passzív időbeli elhatárolások összege 11 378 eFt, melyből

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| – bevételek miatt | 230 eFt |
| – költségek miatt | 11 071 eFt |
| – pénzügyi ráfordítások miatt | 77 eFt került a mérlegbe. |

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Az eredménykimutatás vizsgálatának fő célja volt annak megállapítása, hogy helyesen tartalmazza-e a vállalkozás eredménye elszámolásának levezetését. Az ellenőrzés során kitértünk

- a vállalkozás tevékenységéből származó eredmény levezetésére, valamennyi bevételenek, illetve kiadásának alakulására,
- a költségeket tagolásuknak megfelelően áttekintettük.

1. Eredmény számítások
 - üzleti eredmény
 - egyéb eredmények

- eredmény elszámolás

A tételek sorba vételénél az alátámasztottságokról elsősorban a főkönyvi könyvelés alapján győződünk meg:

- az értékesítési forgalom az alaptevékenységnek megfelelően került elszámolásra,
- a költség, ráfordítás és bevétel főkönyvi számlalapok tartalmát a kapcsolódó számlatételekkel is egyeztettük,
- az eredménykimutatás szerkezet szerinti bontása megfelelő, az elszámolt bevételek és költségek – ráfordítások a társaság tevékenységének megfelelően alakultak.

2. Magyarázatok az egyes eredménykimutatás tételekhez

2.1 Üzemi bevételek

a) tartalma:

– belföldi	476 294 eFt
– egyéb bevétel	<u>77 eFt</u>
	476 371 eFt

b) értékelése-elszámolása:

- a nyilvántartás alapja a könyvi érték
- szokásos mértéke a számviteli politika szerinti

2.2 Üzemi költségek

a) tartalma:

– költségneemi költségek	386 199 eFt
– egyéb ráfordítások	<u>24 879 eFt</u>
	411 078 eFt

b) értékelése-elszámolása:

- a nyilvántartás alapja a könyvi érték
- szokásos mértéke a számviteli politika szerinti
- típusa összköltségi, költségneem bontásában

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 65 293 eFt nyereség, mely növekedést mutat. A pénzügyi műveletek eredménye 9 068 eFt, melyet követően a szokásos vállalkozási eredmény 74 361 eFt-ra alakult. A nyilvántartás alapja a könyvi érték.

Rendkívüli bevételek és ráfordítások nem kerültek elszámolásra. A társasági adó alapját módosító korrekciós tételek figyelembevételé után elszámolták a tárgyévi társasági adó összegét 7 519 eFt-ban, mely összeg szerepel a Kft. társasági adóbevallásában.

Az adózott eredmény összege 66 842 eFt nyereség.

3. Az eredmény elszámolás- nyilvántartás alapja a könyvi érték A nyereséget terhelő kötelezettségeket az eredménykimutatás és a mérleg forrás oldala mutatja.

A vállalkozás mérleg szerinti eredménye a jóváhagyott 40 000 eFt. osztalék elszámolása után 26 842 eFt, mely megegyezik a források között kimutatott mérleg szerinti eredmény tárgyévi növekedése összegével. A mérleg szerinti eredmény 1,65 %-ot mutat, amely az előző évhez viszonyítva pozitív mértékű, a magasabb összegű osztalék kifizetés változatlansága mellett.

A Fény utcai Piac Kft. eredményének alakulása az alábbi táblázatban került bemutatásra, az előző évhez viszonyítva:

	Megnevezés	Előző év 2012. eFt	Tárgyév 2013. eFt	Változás	
				abszolút összegben eFt	%-ban
I.	Értékesített nettó árbevétel	485 276	476 294	-8 982	-1,85
II.	Aktivált saját teljesítmény	0	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	9 655	77	-9,578	-99,20
IV.	Anyag jellegű ráfordítás	329 097	318 976	-10 121	-3,08
V.	Személyi jellegű ráfordítás	51 328	54 818	3 490	6,80
VI.	ÉCS leírás	12 443	12 405	-38	-0,31
VII.	Egyéb ráfordítás	37 914	24 879	-13 035	-34,38
A.	Üzemi/üzleti tev. eredménye	64 149	65 293	1 144	1,78
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	11 357	10 174	-1 183	-10,42
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 331	1 106	-225	-16,90
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	10 026	9 068	-958	-9,56
C.	Szokásos vállalati eredmény	74 175	74 361	186	0,25
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	-	-
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	-	-
D.	Rendkívüli eredmény	0	0	-	-
E.	Adózás előtti eredmény	74 175	74 361	186	0,25
XII.	Adófizetési kötelezettség	7 768	7 519	-249	-3,21
F.	Adózott eredmény	66 407	66 842	435	0,66
XIII.	Osztalék fizetési kötelezettség	40 000	40 000	-	-
G.	Mérleg szerinti eredmény	26 407	26 842	435	1,65

5. Kiegészítő melléklet hasznosítása, ellenőrzése a könyvvizsgálat során

A kiegészítő melléklet a számviteli törvényben előírt kimutatásokból áll. A könyvvizsgálat a különböző témák vizsgálatánál a táblázatokból hasznos információkhoz jutott. A kimutatások több egyeztetési lehetőséget nyújtanak a mérleg, és az eredménykimutatás vizsgálatához. A fő összefüggések tekintetében meggyőződünk a táblázatok helyességéről, adatainak pontosságáról.

Általános információk a beszámolóhoz – szakaszban bemutatásra került a gazdálkodó helyzete, valamint az ügyvezető igazgató 2013. évi gazdálkodásra vonatkozó éves értékelése. Kiemelten azok az üzletpolitikai döntések, melyek hatása pozitívan befolyásolta a Kft. éves gazdálkodását.

Az általános információkat követően részletesen kitértek a különböző elemzésekre: közöttük a mérlegtételek és az eredménykimutatás érték adatainak abszolút változására, valamint a mérlegtételek megszűlésére az előző időszak összehasonlításával.

Az üzleti lehetőségeit sajátos tevékenysége révén kihasználta a Társaság, ezt támasztja alá az eredményelszámolás kimutatása. A forgalom alakulását az értékesítési árbevétel jelzi, mely belföldön realizálódott. A tevékenységenkénti árbevétel alakulását jelentősen befolyásolta az üzemeltetési díj és a bérleti díj bevételeinek növekedése valamint a társasházi bérleti díj bevételeinek a csökkenése.

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések mutatják a bevételek alakulását és megoszlását, valamint a költségek – ráfordítások alakulását és megoszlását. Összehasonlításként az előző év adataihoz történt viszonyítás. Ehhez kapcsolódóan került sor a társasági adó megállapítására vonatkozó tételek hatásának bemutatására.

A mérlegkészítés időpontjáig az üzleti évhez kapcsolódóan felmerült költségek – ráfordítások közül az anyag jellegű ráfordítások az árbevételek arányosan csökkentek, a személyi jellegű ráfordítások növekedtek, az értékcsökkenési leírás és az egyéb ráfordítások szintén csökkentek.

A költséggazdálkodás a követelményekhez és a lehetőségekhez igazodott. A kiegészítő mellékletben részletesen kitértek a vagyoni helyzet, a fizetőképesség, valamint a jövedelmezőség bemutatására, elvégezték az ide vonatkozó elemzéseket az előző időszak és a tárgyidőszak összehasonlításával.

A pénzügyi helyzetét vizsgálva megállapítható, hogy a Társaság kötelezettségeit megbízhatóan teljesítette.

A pénzügyi helyzet megítélését segítik a likviditási mutatók. E mutatók a pénzeszközöket és a követeléseket, mint forgóeszközöket állítják szembe a rövid lejáratú kötelezettségekkel.

I. Klasszikus likviditási mutató:

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{541\,328 \text{ eFt}}{136\,216 \text{ eFt}} = 3,9740$$

Ami azt mutatja, hogy mekkora fedezetet biztosít a forgóeszközök állománya a rövid lejáratú kötelezettségként kimutatott adósság szolgálatára.

A likviditási mutató alakulása kedvező képet mutat a Társaság pénzügyi helyzetéről, a tárgyévben 3,7788 %-ról 3,9740 %-ra változott.

II. Klasszikus likviditási mutató:

$$\frac{\text{Pénzeszközök+értékpapírok+követelések}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{316\,883+224\,445}{136\,216} = 3,974$$

A kötelezettségek teljesítése tekintetében fizetőképességét a Vállalkozás továbbra is megtartotta.

A tájékoztató adatok tartalmazzák a bér- és személyi jellegű kifizetéseket jogcímek szerint, valamint a létszám adatok bemutatását. A kiegészítő mellékletben bemutatásra került a könyvvizsgáló által felszámított díj éves összege. Itt tértek ki a környezetvédelemmel kapcsolatos kötelezettségek bemutatására is. A környezetvédelmi költségek alakulása a tárgyévben 35 eFt-tal változatlan, az előző évben elszámolt 35 eFt-tal azonos összegű. A Piac területén keletkező veszélyes hulladék szállítás folyamatosan történik, melyet szerződés alapján szállítói partner cég végez.

Mutatók alakulása:

$$\text{Eszközhatékonyság} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{teljes eszközállomány}} = \frac{66\,842 \text{ eFt}}{1\,164\,365 \text{ eFt}} = 5,74 \%$$

Saját tőke/jegyzett tőke aránya = a saját tőke növekedési mutató =

$$\frac{\text{saját tőke}}{\text{jegyzett tőke}} = \frac{1\,012\,271 \text{ eFt}}{586\,750 \text{ eFt}} = 1,7252, \text{ mely mutató kedvező.}$$

$$\text{Tőke hatékonysága} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{saját tőke}} = \frac{66\,842 \text{ eFt}}{1\,012\,271 \text{ eFt}} = 6,60 \%$$

$$\text{Befektetett eszköz fedezettsége} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszköz}} = \frac{1\,012\,271 \text{ eFt}}{621\,936 \text{ eFt}} = 162,76 \%$$

$$\text{Befektetett eszköz aránya} = \frac{\text{befektetett eszközök}}{\text{teljes eszközállomány}} = \frac{621\,936 \text{ eFt}}{1\,164\,365 \text{ eFt}} = 53,41 \%$$

A Társaság vagyoni helyzetét tükrözi, hogy a mérleg fordulónapjára az összes eszközérték állománya 33 542 eFt-tal növekedett.

Az egyszerűsített éves beszámoló kiegészítő melléklete a mérleggel és az eredménykimutatással összhangban van. A kiegészítő mellékletet teljes körűen állították össze, a benne szereplő értékelések és magyarázatok a számviteli politikával összhangban készültek.

A Fény utcai Piac Kft. egyszerűsített éves beszámolót készít, ezért nem kötelező a Cash-flow kimutatás elkészítése.

A Fény Utcai Piac Kft. üzleti jelentés készítésére nem kötelezett.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a Fény Utcai Piac Kft. 2013. évi egyszerűsített éves beszámolója a tulajdonos, a leendő befektetők és a hitelezők részére a vagyoni, pénzügyi és jövedelem helyzetről a valóságnak megfelelő és értékelhető adatokat szolgáltat.

Budapest, 2014. március 05.



dr. Benedek József
kamarai tag könyvvizsgáló
004709

B Béta-Audit Könyvvizsgáló
Pénzügyi és Üzleti Tanácsadó Kft.
1035 Bp., Miklós tér 2.
Adószám: 11306403-2-41
Bszl.: 104044065
#0611068-00000000