

**II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Kiegészítő melléklet

2009. év

2009.06.25 – 2009.12.31

Kelt: Budapest, 2010. január 31.



Dr. Tas Krisztián
vezérigazgató

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

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A Társaság által alkalmazott Számviteli politika fő vonásai.....	5
1.3	A Társaság által alkalmazott értékelési eljárások.....	6
1.4	Beszámolási időszak	7
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>	12
2.2.3	<i>Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása</i>	14
2.2.4	<i>Pénzügyi eredmény alakulása</i>	14
2.2.5	<i>Rendkívüli eredmény alakulása</i>	14
2.3	Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése	14
2.3.1	<i>Eszközök értékének és összetételének alakulása</i>	14
2.3.2	<i>Források értékének és összetételének alakulása</i>	15
2.3.3	<i>Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata</i>	15
2.3.4	<i>Pénzügyi helyzet vizsgálata</i>	16
3	TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	18
3.1	Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok	18
3.2	Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése.....	18
3.3	A vezető tisztségviselőkkel, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos kiegészítések	19
3.4	A Társaság részvényeinek bemutatása.....	19
3.5	A társasági adóalap megállapítása.....	19
3.6	Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés	20

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.
Telefon/fax szám:	06-1-315-3965
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.
Cégbírószági benyújtás kelte:	2009. június 29.
Cégbírószági 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:	5.000.000 Ft 5 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 2009. évi működését az Alapítóval 2009. július 20-án kelt Bel-Buda Városközpont Akcióterület városfejlesztési feladatainak lebonyolítására kötött Rehabilitációs szerződésben vállalt feladati határozták meg alapvetően.

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 6 fős felügyelőbizottság látja el.

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

Tagok: Ernyey László Tamás
Lakcím: 1027 Budapest, Jurányi u. 5.

Koncz Imre
Lakcím: 1025 Budapest, Zöldlomb u. 13/c.

Tölgyes Norbert
Lakcím: 1025 Budapest, Palánta u. 10.

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

dr. Farnadi Péter
Lakcím: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 28/b.

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 2010. január 1-jén hatályba lépő rendelkezéseire tekintettel az Alapító intézkedik a Társaság felügyelőbizottságának 3 tagra való csökkentése érdekében.

A Társaság könyvvizsgálója

Név: HART Könyvvizsgáló és Pénzügyi Gazdasági Szolgáltató Kft.
Cím: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 2. IV. 43.
MKVK nyilvántartási szám: 002540

Személy szerint: Hartayné Fenyves Ágnes
Lakcím: 1141 Budapest, Mogyoródi út 171/a.
MKVK tagsági szám: 006201

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nél a Sztv. 155. §-a értelmében kötelező a könyvvizsgálat.
A HART Kft-től az alábbi szolgáltatásokat vettük igénybe 2009. év folyamán:

Könyvvizsgálói díj

	20%-os ÁFA	25%-os ÁFA	mindösszesen
nettó érték	50.000 Ft	550.000 Ft	600.000 Ft
ÁFA	10.000 Ft	137.500 Ft	147.500 Ft
bruttó értéke	60.000 Ft	687.500 Ft	747.500 Ft

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

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

Az éves beszámolót a vezérigazgató köteles aláírni.

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 beszámoló és üzleti jelentés készítésére kötelezett, 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 eredmény-kimutatása 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 eredmény-kimutatásban 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) év közben értékbeni nyilvántartást vezet a vállalkozás, azok költségként, illetve ráfordításként történő elszámolása az értékesítéssel egyidejűleg történik.

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

A vevőtől kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben mutatjuk ki a mérlegben.

A rendkívüli bevételeket és rendkívüli ráfordításokat minden esetben jelentősnek minősítjük, és azokat a kiegészítő mellékletben jogcímenként bemutatjuk.

1.4 Beszámolási időszak

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. Alapító okirata 2009. június 25-én került ügyvéd által ellenjegyzésre.

A számviteli törvény 135. §. (6) bekezdése lehetővé teszi, hogy a vállalkozó az előtársasági időszakról, mint önálló üzleti évről ne készítsen külön beszámolót, ha a létesítő okirat ellenjegyzése, illetve közokiratba foglalása és a társaság cégbírósági bejegyzése közötti időszakban a vállalkozási tevékenységét nem kezdte meg. Ez esetben az első üzleti év a létesítő okirat ellenjegyzésének, illetve közokiratba foglalásának napjától a bejegyzett társaság üzleti évének mérlegfordulónapjáig tart.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2009. gazdálkodási éve 2009. június 25. napjától 2009. december 31. napjáig tart. Jelen beszámoló ezen időszak gazdálkodását mutatja be.

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 termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen
1.	Bruttó érték nyitó állománya			0					0
2.	Beszerzés-felújítás (aktiválás)			90					90
3.	Egyéb növekedés								0
4.	Csökkenés								0
5.	Átsorolás (megbontás, összevezetés)								0
6.	Megbontás, összevezetés								0
7.	Bruttó érték záró állománya			90					90
8.	Értécsökkenés nyitó állománya			0					0
9.	Tárgyévi tervszerinti leírás			90					90
10.	Tárgyévi terven felüli leírás								0
11.	Egyéb növekedés								0
12.	Terven felüli écs. visszairása								0
13.	Egyéb csökkenés								0
14.	Átsorolás								0
15.	Megbontás, összevezetés								0
16.	Értécsökkenés záró állománya			90					90
17.	Nyitó állomány nettó értéke			0					0
18.	Záró állomány nettó értéke			0					0

A vagyoni értékű jogok között beszerzett szoftverek szerepelnek.

Tárgyi eszközök állomány változása

adatok: eFt

MEGNEVEZÉS	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyész-állatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékelési lysesbítése	Összesen
1. <i>Bruttó érték nyitó állománya</i>			0		0			0
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)			1 264		182			1 446
3. Egyéb növekedés								0
4. Csökkenés								0
5. Átsorolás								0
6. Megbontás, összevezetés								0
7. <i>Bruttó érték záró állománya</i>			1 264		182			1 446
8. <i>Értékcsökkenés nyitó állománya</i>			0		0			0
9. Tárgyévi tervszerinti leírás			1 264					1 264
10. Tárgyévi terven felüli leírás								0
11. Egyéb növekedés								0
12. Terven felüli écs. visszaírása								0
13. Egyéb csökkenés								0
14. Átsorolás								0
15. Megbontás, összevezetés								0
16. <i>Értékcsökkenés záró állománya</i>			1 264		0			1 264
17. <i>Nyitó állomány nettó értéke</i>			0		0			0
18. <i>Záró állomány nettó értéke</i>			0		182			182

2009. év folyamán a Társaság indulásához szükséges eszközbeszerzéseket hajtottuk végre. Az aktivált tárgyi eszközök között szerepelnek számítógépek és kapcsolódó hardver eszközök, irodatechnikai eszközök (fénymásoló, nyomtató, scenner), valamint a székhelyként szolgáló iroda berendezéséhez kapcsolódó bútorok és felszerelési tárgyak. Kizárólag 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszköz került üzembe helyezésre, ezért – a használatbevételkor elszámolt egyösszegű értékcsökkenés következtében – a tárgyi eszközök mérlegértéke nulla forint.

Beruházások alakulása

adatok: eFt

Megnevezés	Folyamatban lévő beruházás
	Tárgyév
<i>Nyitó</i>	0
Tárgyévi beszerzés	1 446
Aktiválás	1 264
Terven felüli écs.	
Egyéb növekedés	
Egyéb csökkenés	
<i>Záró</i>	182

Befejezetlen beruházásként tartjuk nyilván a még aktiválásra nem került tárgyi eszközöket (szerver).

Tárgyévi értékcsökkenés elszámolásának hatása

adatok: eFt

Értékcsökkenés					
Megnevezés	Bruttó érték	Terv szerinti	Terven felüli	SZT. szerint összesen	TA. szerinti
Földterület		X		0	X
Ingatlanok (földterület nélk.)				0	
Műszaki gépek, berendezések				0	
Egyéb berendezések, felszerelések	1 264	1264	0	1 264	1264
Beruházások		X		0	X
Tárgyi eszközök összesen:	1 264	1 264	0	0	1 264
Immateriális javak	90	90	0	90	90
Mindösszesen:	90	90	0	90	90

2.1.2 Forgóeszközök

Készletek

Az áruk között tartunk nyilván 440 eFt értékben még tovább nem számlázott szolgáltatást, mely mérlegkészítés időpontjáig továbbszámlázásra került.

Követelések

Az egyéb követelések értéke a vevőtől kapott előleghez kapcsolódó általános forgalmi adó elszámolásából adódik.

Értékpapírok

A Társaság időlegesen szabad pénzeszközeit befekteti, év végén 8.871 eFt bekerülési értékű Raiffeisen Pénzpiaci Alap befektetési jeggyel rendelkezünk.

Aktív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	
Megbízási díj rehabilitációs szerződés alapján 11. hó	1 250
Megbízási díj rehabilitációs szerződés alapján 12. hó	1 250
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	2 500
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	
Online jogtár előfizetés 2010.01.01-2010.11.29	50
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	50
Halasztott ráfordítások	
Halasztott ráfordítások összesen:	0
Összesen:	2 550

2.1.3 Saját tőke

A Társaság 2009. december 31-én – a tárgyévi mérleg szerinti eredményen kívül – kizárólag jegyzett tőke elemmel rendelkezik. A Társaság alapító okiratát 2009. június 29-én nyújtotta be a Cégbíróságra, mely alapján a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t 2009. július 14. napján 5.000.000 Ft jegyzett tőkével a Cégbíróság bejegyezte.

A Társaság 5 db – egyenként 1 millió forint – összesen 5 millió Ft névértékű dematerializált törzsrészevénye szeptember 23-án került keletkeztetésre a KELER Zrt.-nél, majd ezt követően a Raiffeisen Bank Zrt. megbízási számláján, és ugyanazzal a nappal kibocsátói nyilatkozatban rendelkezünk a Bank felé a részvényeknek a tulajdonos Önkormányzat értékpapírszámláján történő jóváírásáról.

2.1.4 Kötelezettségek

Vevőktől kapott előlegek

A Társaság a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal kötött rehabilitációs szerződése alapján 4.500 eFt + ÁFA összegben, összesen 5.625 eFt összegben előleget kapott.

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói számlán kimutatott kötelezettségből 53 eFt 2009 decemberében végrehajtott bankkártyás vásárlásból adódott, ahol a bankszámlán történő terhelés csak 2010 januárjában történt meg, a fennmaradó rész nem számlázott szállítói teljesítmény.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok: eFt	
Megnevezés	Tárgyév
Társasági adó	168
APEH - SZJA	488
APEH - munkaadói járulék	31
APEH - munkavállalói járulék	20
APEH - EHO	8
APEH - magánszemély különadója	23
APEH - Évgyűrűk Magánnyugdíjpénztár	47
APEH - OTP Magánnyugdíjpénztár	50
APEH - Allianz Magánnyugdíjpénztár	2
APEH - Erste Magánnyugdíjpénztár	1
APEH - ÁFA	304
Helyi iparüzési adó	47
Jövedelem elszámolási számla	725
APEH - Nyugdíjbiztosítási járulék	371
APEH - Egészségbiztosítási járulék	140
APEH - szakképzési hozzájárulás	95
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 520

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

Passzív időbeli elhatárolások

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen:	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	
Könyvelési és bérszámfejtési díj - 12. hó és zárás	140
Könyvvizsgálói díj	250
Bankköltség - értékpapír számlavezetési díj - 2009. IV. név	2
Telefondíj - Pannon 2009.12.07-12.31	56
Telefondíj - T-Home 2009.12.17-12.31	2
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása összesen:	450
Halasztott bevételek	
Halasztott bevételek összesen:	0
Összesen:	450

2.2 Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.2.1 Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele a Bel-Buda városrész funkcióbővítő rehabilitációja keretében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal kötött Rehabilitációs szerződés alapján elvégzett feladatokból adódik.

2.2.2 Költségek költségnemenkénti részletezése

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév	
	Összeg	Megoszlás (%)
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	1 965	16,83%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	8 357	71,57%
Értécsökkenési leírás összesen:	1 354	11,60%
Összesen:	11 676	100,00%

Anyagjellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Anyagköltség		
Irodaszer, nyomtatvány	56	2,85%
Egyéb anyagok	100	5,09%
Anyagköltség összesen:	156	7,94%
Igénybe vett szolgáltatások értéke		
Oktatás, továbbképzés	14	0,71%
Könyvvizsgálat	600	30,53%
Könyvelési szolgáltatás	385	19,59%
Bérszámfejtés	117	5,95%
Posta, telefon, Internet	69	3,51%
Ügyvédi, közjegyzői díj	380	19,34%
Szakkönyv, napilap, folyóirat	14	0,71%
Egyéb szolgáltatás költségei	1	0,05%
Igénybe vett szolgáltatások értéke összesen:	1 580	80,41%
Egyéb szolgáltatások értéke		
Hatósági díjak	70	3,56%
Illetékek	105	5,34%
Bankköltség	54	2,75%
Egyéb szolgáltatások értéke összesen:	229	11,65%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	1 965	100,00%

Személyi jellegű ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Bérköltség	6 316	75,58%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	20	0,24%
Bérfelárulások	2 021	24,18%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	8 357	100,00%

Értékcsökkenési leírás

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév	Megoszlás a tárgyévi összes ktg. (%) -ában
Immateriális javak értékcsökkenési leírása	90	6,65%
Tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása	1 264	93,35%
Értékcsökkenési leírás összesen:	1 354	100,00%

2.2.3 Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások bemutatása

Egyéb ráfordítások

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév	Megoszlás (%)
Adók és adójellegű tételek	47	94,00%
Egyéb ráfordítás	3	6,00%
Összesen:	50	100,00%

2.2.4 Pénzügyi eredmény alakulása

Pénzügyi műveletek bevételei

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév	Megoszlás (%)
Kapott (járó) osztalék és részesedés		
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	323	100,00%
Ebből: Cash-pool számla kapott kamata		
Egyéb hitelintézettől kapott kamat		
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
Ebből: Külföldi pénzügyi értékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség		
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség		
Összesen:	323	100,00%

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

2.2.5 Rendkívüli eredmény alakulása

Rendkívüli bevételek

A rendkívüli bevételek között az Alapító, Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat által a Társaság részére véglegesen átadott pénzeszköz szerepel. Az alaptőkéen felül ez a juttatás nyújtott fedezetet a Városfejlesztő alapítási költségeire, az induláshoz szükséges tárgyi eszköz beszerzéseire (irodabútor, számítógépek, irodatechnika, egyéb berendezési tárgyak) és – a Bel-Buda városközpont rehabilitációs projekt megkezdésének elhúzódása miatt bevétellel nem fedezett időszak – működési költségeire.

2.3 Valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulásának értékelése

2.3.1 Eszközök értékének és összetételének alakulása

Befektetett eszközök aránya

$$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{182}{14.580} = 1,25 \%$$

A befektetett eszközök aránya elenyésző az összes eszközhöz viszonyítva köszönhetően, hogy a 2009. december 31-én állományban lévő tárgyi eszközök jellemzően kisösszegűek, ezért mérlegértékük nulla.

Forgóeszközök aránya

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhatárolások}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{11.848 + 2.550}{14.580} = 98,75 \%$$

A Társaság jellemzően forgóeszközzel rendelkezik 2009. év végén.

Befektetett eszközök fedezettsége

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Saját befektetett eszközök}} = \frac{5.929}{182} = 32,58$$

A Társaság konzervatív finanszírozást folytat, a befektetett eszközöket teljes mértékben tartós forrásból finanszírozza.

2.3.2 Források értékének és összetételének alakulása

Tőkeerősség mutató

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{5.929}{14.580} = 40,67 \%$$

A Társaság 40,67%-ban saját forrással finanszírozza működését.

Eladósodottság foka

$$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{8.201}{14.580} = 56,25 \%$$

2009. december 31-én 56,25%-ban idegen forrás bevonásával finanszírozza működését a Társaság.

Saját tőke növekedésének aránya

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{5.929}{5.000} = 118,58 \%$$

A 2009. gazdálkodási évben elért eredmény 18,58%-kal növelte meg a saját tőkét.

2.3.3 Jövedelmezőségi helyzet vizsgálata

Árbevétel arányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{1.097}{2.500} = 43,88 \%$$

Eszközarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{1.097}{14.580} = 7,52 \%$$

Vagyonarányos jövedelmezőség

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{929}{5.929} = 15,67 \%$$

A Társaság 2009. évi eredménye alapján az árbevétel arányos jövedelmezőség 43,88 %, az eszközarányos 7,52 %, a vagyonarányos pedig 15,67 %.

2.3.4 Pénzügyi helyzet vizsgálata

Nettó forgótőke

$$\text{Forgóeszközök} - \text{Rövid lejáratú kötelezettségek} = 11.848 - 8.201 = 3.647 \text{ eFt}$$

Likviditási ráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{11.848}{8.201} = 144,47 \%$$

A rövid lejáratú kötelezettségekre teljes mértékben fedezetet nyújtanak a forgóeszközök.

Likviditási gyorsráta

$$\frac{\text{Forgóeszközök} - \text{Készletek}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{11.848 - 440}{8.201} = 139,10 \%$$

A Társaság a készletek értékesítése nélkül is teljes mértékben ki tudja fizetni rövid lejáratú kötelezettségeit.

Készpénz likviditási ráta

$$\frac{\text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{1.412}{8.201} = 17,22 \%$$

A Társaság kizárólag pénzeszközeiből rövid lejáratú kötelezettségeinek 17,22 %-át tudja kiegyenlíteni. (Pénzeszközei és 100%-ban likvid értékpapírai 125,39%-ban fedezetet nyújtanak rövid lejáratú kötelezettségeire.)

Cash-Flow kimutatás

adatok: eFt

sorsz.	Megnevezés	Tárgyév
I.	<i>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)</i>	-2 052
1.	Adózás előtti eredmény ±	1 097
2.	Elszámolt amortizáció +	1 354
3.	Elszámolt értékvesztés +	0
3/a.	Elszámolt értékvesztés visszairása -	0
4.	Céltartalék állomány változása ±	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	56
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	8 145
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	450
9.	Vevőkövetelés változása ±	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-10 436
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-2 550
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-168
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	
II.	<i>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</i>	-1 536
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-1 536
15.	Befektetett eszközök eladása +	
16.	Kapott osztalék, részesedés +	
III.	<i>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 17-27. sorok)</i>	5 000
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	5 000
18.	Kötvény, hielviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	
IV.	<i>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</i>	1 412

3 TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1 Kötelezettségvállalások, nyilatkozatok

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-nek a fordulónapot követően ismertté vált 2009. 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. 2009. év folyamán nem kapott támogatást.

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

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

3.2 Foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége, személyi jellegű kifizetése

A Társaságnál 2009. évben az alábbiak szerint alakult az éves átlagos statisztikai állományi létszám.

adatok: fő

Megnevezés	Tárgyév	
	Átlagos statisztikai létszám	Megoszlás (%)
Fizikaiak	0	0,00%
Szellemiek	1	100,00%
Állományon kívüliek	0	0,00%
Összesen:	1	100,00%

A vezérigazgató július 15-én, a gazdasági vezető augusztus 17-én, az adminisztratív személyzet november 2-án, a Bel-Buda városközpont műszaki projektmenedzsere pedig november 23-án kezdte meg munkaviszonyát a Társaságnál. 2009. december 31-én négy fő az állományi létszám, melyből két fő teljes munkaidőben, két fő pedig részmunkaidőben került foglalkoztatásra.

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév				
	Béreköltség	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Bérfjárulékok	Összesen	Megoszlás (%)
Fizikaiak				0	0,00%
Szellemiek	5 936	0	1 917	7 853	100,00%
Állományon kívüliek				0	0,00%
Összesen:	5 936	0	1 917	7 853	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 tárgyévi járandósága az alábbiak szerint alakult.

adatok: eFt

Megnevezés	Tárgyév
Vezető tisztségviselők	3 283
Igazgatóság	0
Felügyelő Bizottság	380
Összesen:	3 663

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

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

3.4 A Társaság részvényeinek bemutatása

A Társaság 5 db egyenként 1.000.000 Ft névértékű, névre szóló dematerializált törzsrészcéjjel rendelkezik. Az összesen 5 millió Ft névértékű dematerializált törzsrészcéjjel szeptember 23-án került keletkeztetésre a KELER Zrt.-nél, majd ezt követően a Raiffeisen Bank Zrt. megbízói számláján, és ugyanazzal a nappal kibocsátói nyilatkozatban rendelkezünk a Bank felé a részvényeknek a tulajdonos Önkormányzat értékpapírszámláján történő jóváírására.

3.5 A társasági adóalap megállapítása

Társasági adó számításánál a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-re 2009. évben nem vonatkozik a jövedelem-nyereség minimum alapján történő adószámítás a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján, így a társasági adóalap meghatározása kizárólag a „hagyományos” módszerrel történhet.

Az alábbi társasági adóalap módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Értékcsökkenés miatti korrekció	1 354	1 354	0
Iparűzési adó tárgyévben ráfordításként elszámolt összege		47	-47
Összesen:	1 354	1 401	-47

A különadó alap megállapításánál az alábbi módosító tételeket vettük figyelembe:

adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek	Adóalap változás
Véglegesen átvett pénzeszköz		10 000	-10 000
Összesen:	0	10 000	-10 000

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2009. évi gazdálkodását 1.097 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Fentebb részletezett adóalap korrigáló tételek figyelembe vételével 168 eFt társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett, míg különadót nem kell fizetnie.

3.6 Az adózott eredmény felhasználása, osztalékfizetés

A Társaság 2009. évi adózott nyeresége 929 eFt, mely összegből osztalék fizetésére nem kerül sor. A 929 eFt mérleg szerinti eredmény eredménytartálékba kerül.