



**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az SCD Pasarét Kft.
2009. évi éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



KPMG Hungária Kft.
Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az SCD Pasarét Kft. tulajdonosának

Elvégeztük az SCD Pasarét Kft (továbbiakban „a Társaság”) mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 7.845.242 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 423.487 E Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.



Zárudék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az SCD Pasarét Kft. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az SCD Pasarét Kft. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

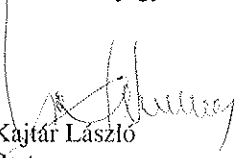
Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 3.3.7 valamint a 3.4.1.2 pontjára, ahol az előző évi beszámoló módosításai kerülnek bemutatásra.

Budapest, 2010. május 21.

KPMG Hungária Kft.

Kamarai bejegyzés: 000202



Kajtár László
Partner



Boros Judit
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 005374

SCD Pasarét Kft.

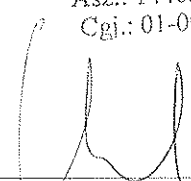
Éves beszámoló

**2009. január 1. - 2009. december 31. üzleti
évre**

Statisztikai számjel: 14463101-6810-113-01
Cégjegyzék szám: 01-09-904899
Cím: 1124 Budapest, Csörsz u. 43.
Telefon: 06-1/487-5400

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 43.
Asz.: 14463101-2-43
Cgj.: 01-09-904899

Budapest, 2010. május 21.


Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

Tartalom

1. MÉRLEG.....	4
2. EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	8
3. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET.....	10
3.1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	10
3.2. A TÁRSASÁG SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	11
3.2.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	11
3.2.2. Készletek.....	12
3.2.3. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök	12
3.3. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK A MÉRLEG EGYES TÉTELEIHEZ.....	13
3.3.1. Befektetett eszközök.....	13
3.3.2. Forgóeszközök.....	13
3.3.4. Saját tőke.....	14
3.3.5. Céltartalékok.....	14
3.3.6. Kötelezettségek.....	14
3.3.7. Passzív időbeli elhatárolás.....	15
3.4. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS EGYES TÉTELEIHEZ.....	16
3.4.1. Anyagjellegű ráfordítások	16
3.4.2. Egyéb ráfordítások.....	17
3.4.3. Rendkívüli ráfordítások, rendkívüli bevételek.....	17
3.4.4. Értékesítés árbevétele, egyéb bevételek	17
3.4.5. Pénzügyi műveletek bevétele, ráfordításai.....	18
3.4.6. Adóalap módosító tételek összefoglalása.....	19
3.5. EGYÉB INFORMÁCIÓK.....	20
3.5.1. Vezető tisztségviselők juttatásai.....	20
3.5.2. Könyvvizsgálat.....	20
3.5.3. Mérlegen kívüli tételek	20
3.6. CASH FLOW KIMUTATÁS	21
4. ÜZLETI JELENTÉS.....	22
4.1. ÁLTALÁNOS BEVEZETŐ.....	22
4.2. TULAJDONOSI SZERKEZET, TULAJDONOSI KAPCSOLATOK.....	22

4.3.	ÉRTÉKESÍTÉS	22
4.4.	BÉRMUNKA	22
4.5.	BERUHÁZÁSOK	22
4.6.	GAZDASÁGI ÜGYVITEL	22
4.7.	KÖRNYEZETVÉDELME	22
4.8.	KUTATÁS-FEJLESZTÉS	22
I. MELLÉKLET – TÁRGYI ESZKÖZÖK MOZGÁSTÁBLÁJA		23
II. MELLÉKLET – MUTATÓSZÁMOK		24

1. Mérleg

Sor szám	A tétel megnevezése	2008. december 31. eFt	Előző év(ek) módosításai eFt	2009. december 31. eFt
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	17 023		7 815 608
2	I. Immateriális javak (03.-09. sorok)	0		0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok			
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)	17 023		7 815 608
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			7 595 968
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	17 023		215 723
16	Beruházásokra adott előlegek			3 917
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-26. sorok)	0		0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Budapest, 2010. május 21.

SCD Pasarét Kft.
1124. Budapest, Csörsz u. 43
Asz.: 14463101-2-43
Cgi.: 01-09-90489

Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

Mérleg (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	2008. december 31. elf	Előző év(ek) módosításai elf	2009. december 31. elf
27	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	52 029	0	18 560
28	<i>I. Készletek (29.-34. sorok)</i>	0		0
29	Anyagok			
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok			
32	Késztermékek			
33	Áruk			
34	Készletekre adott előlegek			
35	<i>II. Követelések (36.-42. sorok)</i>	51 898	0	16 698
36	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			2 113
37	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben			
38	Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39	Váltókövetelések			
40	Egyéb követelések	51 898		14 585
41	Követelések értékelési különbözete			
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43	<i>III. Értékpapírok (44.-48. sorok)</i>	0		0
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45	Egyéb részesedés			
46	Saját részvények, saját üzletrészek			
47	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48	Értékpapírok értékelési különbözete			
49	<i>IV. Pénzeszközök (50.-51. sorok)</i>	131		1 861
50	Pénztár, csekkek	2		77
51	Bankbetétek	129		1 784
52	<i>C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)</i>	0		11 075
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			11 075
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			
55	Elhalasztott ráfordítások			
56	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen (01.+27.+ 52. sor)	69 052	0	7 845 242

Budapest, 2010. május 21.

SCD Pasarét Kft.
124 Budapest, Csörsz u. 43.
Tsz.: 14463101-2-43
Tél.: 01-49-904899

Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

Mérleg (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	2008. december 31. eFt	Előző év(ek) módosításai eFt	2009. december 31. eFt
57	D. Saját tőke (58+60-66 sorok)	<u>2 683</u>	<u>(21 068)</u>	<u>1 684 678</u>
58	I. Jegyzett tőke	3 200		215 860
59	Ebből: visszatérítendő tulajdoni részesedés névértéken	0		0
60	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
61	III. Tőketartalék	260		1 914 150
62	IV. Eredménytartalék	0		(21 845)
63	V. Lekötött tartalék	0		0
64	VI. Értékelési tartalék	0		0
65	VII. Mérleg szerinti eredmény	(777)	(21 068)	(423 487)
66	E. Céltartalékok (67-69 sorok)	<u>0</u>		<u>0</u>
67	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
68	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
69	Egyéb céltartalék			

Budapest, 2010. május 21.

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 43.
Asz.: 14463101-2-43
Cgl.: 01-09-904899

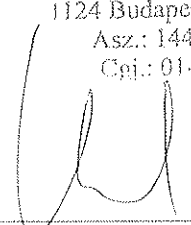
Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

Mérleg(folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	2008. december 31. elft	Előző év(ek) módosításai elft	2009. december 31. elft
70	F. Kötelezettségek (71+75+84 sorok)	66 054	(128)	5 344 690
71	I. Hátrasorolt kötelezettségek (74. - 76. sorok)	0		0
72	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
73	Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben			
74	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
75	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (78. - 85. sorok)	0		4 927 293
76	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
77	Átváltoztatható kötvények			
78	Tartozások kötvénykibocsátásból			
79	Beruházási és fejlesztési hitelek			
80	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
81	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			4 927 293
82	Tartós köt. egyéb rész. viszonyban álló vállalkozással szemben			
83	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
84	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (87.- 97. sorok)	66 054	(128)	417 397
85	Rövid lejáratú kölcsönök			
86	Ebből: átváltoztatható kötvények			
87	Rövid lejáratú hitelek			
88	Vevőtől kapott előlegek			
89	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	682		43 556
90	Váltótartozások			
91	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	65 084		373 744
92	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben			
93	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	288	(128)	97
94	G. Passzív időbeli elhatárolások (95-97 sorok)	315	21 196	815 874
95	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
96	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	315	21 196	815 874
97	Halasztott bevételek			
98	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen (57+66+70+94 sorok)	69 052	0	7 845 242

Budapest, 2010. május 21.

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 43
Asz.: 14463101-2-43
Cgj.: 01-09-904894


Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

2. Eredménykimutatás

Sor szám	A tétel megnevezése	2008. december 31. eFt	Előző év(ek) módosításai eFt	2009. december 31. eFt
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			13 101
2	Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele	0		13 101
4	Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
7	III. Egyéb bevételek	0		0
8	<i>Ebből: visszatartott értékesítés</i>			
9	Anyagköltség			7 336
10	Igénybe vett szolgáltatások értéke	339	21 196	108 896
11	Egyéb szolgáltatások értéke	250		10 109
12	Eladott áruk beszerzési értéke			
13	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			910
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások	589	21 196	127 251
15	Bérek			
16	Személyi jellegű egyéb kifizetések			
17	Bérfizetések			
18	V. Személyi jellegű ráfordítások	0		0
19	VI. Értéksökkenési leírás	0		75 506
20	VII. Egyéb ráfordítások	0		160
21	<i>Ebből: értékesítés</i>			
22	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	(589)	(21 196)	(189 816)

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 45.
Asz.: 14463101-2-43
Cgj.: 01-09-904899



Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

Budapest, 2010. május 21.

Eredménykimutatás (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	2008. december 31. elf	Előző év(ek) módosításai elf	2009. december 31. elf
23	Kapott osztalékok kapcsolt vállalkozástól			
24	Kapott osztalékok társult vállalkozástól			
25	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól			
26	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
27	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott RÉÁ</i>			
28	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
29	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott PÜE KAMAT</i>			
30	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			11 488
31	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott KAMAT</i>			
32	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			178 615
33	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>			
34	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	190 103
35	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
36	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott PÜE KAMAT</i>			
37	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1		365 620
38	<i>Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott KAMAT</i>			168 268
39	Részesedés, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
40	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	58		52 154
41	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>			
42	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	59	0	417 774
43	B. Pénzügyi műveletek eredménye	(59)	0	(227 671)
44				
45	C. Szokásos vállalkozási eredmény	(649)	(21 196)	(417 487)
46	X. Rendkívüli bevételek	0		0
47	XI. Rendkívüli ráfordítások	0		6 000
48	D. Rendkívüli eredmény	0	0	(6 000)
49				
50	E. Adózás előtti eredmény	(649)	(21 196)	(423 487)
51	XII. Adófizetési kötelezettség	128	(128)	0
52	F. Adózott eredmény	(777)	(21 068)	(423 487)
53	Eredménytartalék felhasználása osztalékokra			
54	Jóváhagyott osztalék és részesedés			
55	G. Mérleg szerinti eredmény	(777)	(21 068)	(423 487)

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 43.
Asz.: 14463101-2-43
Céj.: 01-09-904890

Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

Budapest, 2010. május 21.

3. Kiegészítő melléklet

3.1. A Társaság bemutatása

A Társaság általános céginformációi az alábbiak:

- | | |
|---|---|
| ■ A Társaság neve: | SCD Pasarét Kft. |
| ■ Rövidített neve: | SCD Pasarét Kft. |
| ■ Székhelye: | 1124 Budapest, Csörsz u. 43. |
| ■ Alakulásának ideje: | 2008. 09. 09. |
| ■ Cégbejegyzés ideje: | 2008. 09. 12. |
| ■ Cégjegyzékszám: | 01-09-904899 |
| ■ Üzleti évének fordulónapja: | 2009. 12. 31. |
| ■ Fő tevékenységi köre: | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele |
| ■ Jegyzett tőkéje az üzleti év fordulónapján: | 215 860 000 Ft |
| ■ Az éves beszámoló közzétételi helye: | Cégbíróság, Budapest |
| ■ Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztségviselő: | Wrábel Zoltán Zsolt |
| ■ Lakcíme: | 1053 Budapest, Veres Pálné u. 10. |
| ■ Elérhetőség: | 06-1/487-5400 |
| ■ Könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy neve: | Kovács Katalin (azonosító: 146499) |
| ■ Elérhetőség | 06-1/487-5400 |
| ■ Könyvvizsgáló | KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.
Cégjegyzékszám: CG 01-09-063183
Boros Judit okl. könyvvizsgáló |

3.2. A Társaság számviteli politikájának összefoglalása

- (1) Társaságunk könyvelését és kimutatásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készítjük. A mérlegbeszámoló magyar forintban készült és ezer forintban került kimutatásra.
- (2) Társaságunk a törvény által lehetővé tett kétféle eredménykimutatás közül az "A" összköltség eljárást választotta.
- (3) Az üzleti év fordulónapja minden év december 31-e.
- (4) A mérleg készítés időpontja minden év január 31.

3.2.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

- (1) Az anyagi eszköz, amely egy évet meghaladóan szolgálja a vállalkozás tevékenységét, tárgyi eszköznek minősül. Az anyagi eszköz megfelelő minősítése során a vállalati tevékenységet mind közvetlenül, mind közvetetten szolgáló befektetett eszközt a tárgyi eszközök közé soroljuk. Az üzembe nem helyezett tárgyi eszközök is ebbe a csoportba tartoznak.
- (2) A beszerzési költség tartalmazza mindazokat a ráfordításokat, amelyek a tárgyi eszköz megszerzése, létesítése, létrehozása, próba - üzemeltetése, üzembe helyezése érdekében felmerültek.
- (3) A tárgyi eszközöket a mérlegben a Számviteli törvény alapján nettó értéken, a beruházásokat a tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségén (esetleg terven felüli értécsökkenéssel csökkentett értéken) szerepeltetjük.
- (4) Az eszközök terv szerinti értécsökkenésének elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel, a várhatóan hasznos élettartammal arányosan kerül meghatározásra.
- (5) Az eszközök maradványértéke nulla értékkel kerül megállapításra.
- (6) Az értécsökkenés elszámolása havonta, napi elszámolással történik.
- (7) Az értécsökkenés elszámolására az időarányos leírási módot választottuk a bruttó érték után elszámolt állandó amortizációs kulcs segítségével.
- (8) A 100.000 Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök a használatbavétel évében kerülnek értécsökkenésként elszámolásra. A használatba vett tárgyi eszköz beszerzési értéken kerül nyilvántartásba.
- (9) Az alkalmazott értécsökkenési kulcsok az alábbiak:

Eszközcsoport	Éves értécsökkenési leírás mértéke (%)
Vagyoni értékű jogok	33
Szellemi termékek	33
Ingatlanok*	2
Műszaki berendezések	14,5
Egyéb berendezések	14,5; 20; 33

3.2.2. Készletek

- (1) Az anyagok beszerzési értéken kerülnek bemutatásra a mérlegben.
- (2) A saját termelésű készletek bekerülési értéke az önköltségi szabályzatban meghatározott közvetlen költségként kerülnek figyelembe vételre.
- (3) Az önköltségszámítás havonta, utókalkulációval történik.

Önköltségszámításnál figyelembe vett költségek:

- Anyagköltség
- Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatások értéke
- Munkabér
- Munkabér közterhei, közvetlen bérek járulékai
- Egyéb közvetlen költségek a számviteli törvény előírásai alapján

3.2.3. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök

- (1) A vevőköveteléseket a számlázott, elismert összegben mutatjuk ki a számla kiegyenlítéséig. A Társaság a határidőn túli követeléseiről nyilvántartást vezet, értékvesztést számolhat rá.
- (2) A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések között a kapcsolt vállalattal szembeni vevő-, és kölcsönköveteléseket mutatjuk ki.
- (3) Az egyéb követelések között az Áfa számlák összevont tartozik egyenlegét, társasági adó követelést, iparűzési adó túlfizetést és egyéb tételeket, mint munkavállalókkal szembeni követelést, adott előleget, tartozik egyenlegű szállítókat tartjuk nyilván. Az egyéb követelések bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben.
- (4) Pénzeszközként a pénztárban, illetve bankszámlákon lévő pénzeszközöket mutatjuk ki. A Társaság könyveiben csak forint alapú pénzeszköz szerepel.
- (5) A devizás követelések és kötelezettségek a kiegyenlítés napi Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos deviza középárfolyamon kerülnek kimutatásra
- (6) Devizás követelések és kötelezettségek értékelése a mérleg fordulónapján a magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos deviza közép árfolyamon történik.
- (7) A devizakészlet felhasználása FIFO eljárás alapján történik

3.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez

3.3.1. Befektetett eszközök

3.3.1.1. Immateriális javak

A Társaság könyveiben nem szerepelnek *immateriális javak*.

3.3.1.2. Tárgyi eszközök

A Társaság könyveiben a *beruházások* között 215.723 e Ft, *beruházásra adott előlegek* 3917 e Ft, valamint *ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok* között 7.595.968 e Ft került kimutatásra. A *tárgyi eszközök* állományában évközben bekövetkezett változásokat az I. melléklet tartalmazza.

3.3.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök.

A Társaság könyveiben *befektetett pénzügyi eszközök* nem szerepelnek.

3.3.2. Forgóeszközök

3.3.2.1. Követelések

Követelések között 19 e Ft *társasági adó* követelés 14.566 e Ft *áfa követelés*, valamint *követelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból* 2.113 e Ft került kimutatásra.

	eFt	
Egyéb követelések	Nyitó	Záró
ÁFA	1 738	14 566
Különféle egyéb követelés	50 160	19
Összesen	51 898	14 585

	eFt	
Követelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból	Nyitó	Záró
Belföldi vevőkövetelés	0	2 113
Összesen	0	2 113

Pénzeszközök

A Társaság év végi *pénzeszköz* állományát az alábbi táblázat mutatja be.

	eFt	
	Nyitó	Záró
Forint pénztárak	2	77
Forint bankszámlák	129	1 784
Összesen	131	1 861

3.3.3. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolások között 11.075 e Ft szerepel a Társaság könyveiben.

	eFt	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó	Záró
Aramdíj	0	908
Bérleti díj	0	167
Használati jog	0	10 000
Összesen	0	11 075

3.3.4. Saját tőke

A saját tőke elemeinek tárgyidőszaki változását az alábbi táblázat mutatja:

	eFt				
	Nyitó	Módosítás	Növekedés	Csökkenés	Záró
I. Jegyzett tőke	3 200		212 660		215 860
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0				0
III. Tőketartalék	260		1 913 890		1 914 150
IV. Eredménytartalék	0			(21 845)	(21 845)
V. Lekötött tartalék	0				0
VI. Értékelési tartalék	0				0
VII. Mérleg szerinti eredmény	(777)	(21 068)	21 845	(423 487)	(423 487)
Összesen	2 683	(21 068)	2 148 395	(445 332)	1 684 678

3.3.5. Céltartalékok

Céltartalék képzés a tárgyidőszakban nem volt.

3.3.6. Kötelezettségek

3.3.6.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettség között kapcsolt vállalkozással szembeni kölcsön szerepel a Társaság könyveiben.

Társaság	Megnevezés	Esedékesség				Összesen
		1 éven belül	1-2 év között	2-5 év között	5 éven túl	eEUR
		(a)	(b)	(c)	(d)	e=a+b+c+d
Bp Property Gamma Kft.	Kapott kölcsön			18 193		18 193
Összesen		0	0	18 193	0	18 193

3.3.6.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak végén a *rövid lejáratú kötelezettségek* között 43.556 e Ft szállítói, valamint 373.744 e Ft *kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettséget* tart nyilván.

eFt			
Rövid lejáratú kötelezettségek	Nyitó	Módosítás	Záró
Szállítók	682	0	43 556
Egyéb	288	-128	0
Összesen	970	-128	43 556

			eFt
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	Nyitó	Záró	
Kölcsönök	65 084	373 744	
Összesen	65 084	373 744	

3.3.7. Passzív időbeli elhatárolás

Passzív időbeli elhatárolásokat a következő táblázat mutatja be.

eFt			
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó	Módosítás	Záró
Könyvelés, könyvvizsgálati díj	315	0	315
Ügyviteli tanácsadás, jogi, szakértői díjak	0	21 196	104 379
Működéshez kapcsolódó költségek	0	0	21 108
Bankköltség	0	0	16
Kölcsönhöz kapcsolódó díjak	0	0	1 338
Illeték	0	0	685 016
Továbbszámlázandó tételek készletértéke	0	0	1 789
Energia díjak	0	0	1 733
Egyéb	0	0	180
Összesen	315	21 196	815 874

3.4. Kiegészítő információk az eredménykimutatás egyes tételeihez

3.4.1. Anyagjellegű ráfordítások

3.4.1.1. Anyagköltség

A Társaság könyveiben év végén 7.336 e Ft *anyagköltség* szerepelnek.

	eFt	
Anyagköltség	Előző időszak	Tárgy időszak
Energia költségek	0	5 099
Víz-és csatornadíj	0	2 112
Üzemeltetési költség	0	125
Összesen	0	7 336

3.4.1.2. Igénybe vett szolgáltatások

Igénybe vett szolgáltatás 108.896 e Ft értékben szerepel a beszámolóban.

	eFt		
Igénybe vett szolgáltatások értéke	Előző időszak	Módosítás	Tárgy időszak
Útiköltség, szállásdíj	2	0	0
Bérleti díj	0	0	5
Könyvvitel, könyvvizsgálati díj	315	0	660
Hirdetés, reklám, propaganda	0	0	460
Ügyviteli tanácsadás, jogi, szakértői díjak	22	21 196	49 769
Egyéb	0	0	58 002
Összesen	339	21 196	108 896

3.4.1.3. Egyéb szolgáltatások értéke

Egyéb szolgáltatásként a tárgyidőszakban 10.109 e Ft került elszámolásra.

	eFt	
Egyéb szolgáltatások értéke	Előző időszak	Tárgy időszak
Hatósági díjak, illetékek	150	381
Biztosítás	0	457
Bank költség	100	7 933
Egyéb szolgáltatások	0	1 338
Összesen	250	10 109

3.4.1.4. Eladott árúk beszerzési értéke

Eladott árúk beszerzési értékeként összeg kimutatásra.

	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke		
Egyéb	0	910
Összesen	0	910

3.4.2. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások között késedelmi kamat 63 e Ft és iparűzési adó 97 e Ft került elszámolásra a beszámolási időszakban.

	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Egyéb ráfordítások		
Bírság, kötbér, késedelmi kamat, kártérítés	0	63
Adók, hozzájárulások, illetékek	0	97
Összesen	0	160

3.4.3. Rendkívüli ráfordítások, rendkívüli betétek

A tárgyidőszakban rendkívüli ráfordítás 6.000 e Ft pénzeszköz átadás került elszámolásra. Rendkívüli bevétel nem került elszámolásra.

	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Rendkívüli ráfordítások		
Nem költségek, ráfordítások ellentételezésére adott támogatás, juttatás	0	6 000
Összesen	0	6 000

3.4.4. Értékesítés árbevétele, egyéb bevételek

A Társaságnak a 2009. évi belföldi értékesítés nettó árbevétele 13.101 e Ft volt. Egyéb bevétele a tárgyidőszakban nem volt.

	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
Értékesítés árbevétele		
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	13 101
Összesen	0	13 101

3.4.5. Pénzügyi műveletek bevétele, ráfordításai

Pénzügyi műveletek bevétele 190.103 e Ft volt a tárgyidőszakban.

	eFt	
Pénzügyi műveletek bevételei	Előző időszak	Tárgy időszak
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	11 488
<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	178 615
Összesen	0	190 103

Pénzügyi műveletek ráfordításaként 417.774 e Ft érték került kimutatásra.

	eFt	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Előző időszak	Tárgy időszak
Fizetett kamatok és kamatjellegű kifizetések	1	365 620
<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	0	168 268
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	58	52 154
Összesen	59	417 774

3.4.6. Adóalap módosító tételek összefoglalása

	eFt
<i>Adóalap növelő tételek</i>	
+ Számviteli tv. alapján költségként elszámolt értékcsökkenési leírás	75 506
+ Ráfordításként elszámolt visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	6 000
<i>Adóalap növelő tételek összesen</i>	<i>81 506</i>
<i>Adóalap csökkenő tételek</i>	
- Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	75 506
- Hosszú lejáratú deviza kötelezettség árfolyamnyeressége	28 965
<i>Adóalap csökkentő tételek összesen</i>	<i>104 471</i>
<i>Adóalap módosító tételek összesen</i>	<i>-22 965</i>

3.5. Egyéb információk

3.5.1. Vezető tisztségviselők juttatásai

A vezető tisztségviselők tevékenységükért külön díjazásban nem részesültek. Részükre sem előleget, sem kölcsönt a Társaság nem folyósított.

3.5.2. Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatát a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft (1139 Budapest, Váci út 99.) látja el.

A tárgyidőszaki könyvvizsgálati díj 150 e Ft.

3.5.3. Mérlegen kívüli tételek

A Budapest Property Portfolio Kft., mint a Társaság tulajdonosa által az MKB Bank Zrt., a OTP Bank Nyrt. felvett 47,13 millió Euro összegű hitelkeret és járulékai erejéig az alábbi kötelezettségek terhelik a Társaságot:

- Ingatlant terhelő jelzálog és vételi jog
- Vagyont terhelő jelzálog és vételi jog
- Követelésekre, bevételekre és biztosításból eredő bevételekre vonatkozó engedményezés
- Bankszámla követelésen fennálló zálogjog.

3.6. Cash flow kimutatás

	eFt Előző időszak	eFt Tárgy időszak
Nyitó pénzeszközállomány		131
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
1. Adózás előtti eredmény +	(649)	(423 487)
2. Elszámolt amortizáció +		75 506
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +		
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye -		
6. Szállítói kötelezettség változása +	682	42 874
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	288	(63)
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	315	794 363
9. Vevőkövetelés változása -		(2 113)
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása -	(51 898)	37 313
11. Aktív időbeli elhatárolások változása -		(11 075)
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	(128)	
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
I. Működési Cash-flow	(51 390)	513 318
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
14. Befektetett eszközök beszerzése -	(17 023)	(16 110 354)
15. Befektetett eszközök eladása +		8 236 263
16. Külső tagok részesedése a saját tőkéből +		
17. Kapott osztalék, részesedés +		
II. Befektetési Cash-flow	(17 023)	(7 874 091)
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
18. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	3 460	2 126 550
19. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
20. Hitel és kölcsön felvétele +	65 084	14 664 248
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése,		
21. megszüntetése, beváltása +		
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		(9 428 294)
26. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
27. Véglegesen átadott pénzeszköz -		
28. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +		
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	68 544	7 362 504
IV. Pénzeszközök változása (I. + II. + III.)	131	1 731
Záró pénzeszközállomány	131	1 862

Budapest, 2010. május 21.

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 43.
Asz.: 14463101-2-43
Cgi.: 01-09-904899

Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

4. Üzleti jelentés

4.1. Általános bevezető

A Társaság 2008. 09.09-én alakult, bejegyzése 2008. 09.12-én történt meg. A Társaság Budapest, II. kerület 11607/4. és 11607/5. hrsz alatt felvett ingatlanokat megvásárolta a Budapest II. kerületi önkormányzattól 2008. december 23-án kelt adásvételi szerződés alapján. Az ingatlan vételára 6.850.160.000 Ft volt, a tulajdonjog átszállás időpontja 2009. január 19. a vételár megfizetésének napja.

4.2. Tulajdonosi szerkezet, tulajdonosi kapcsolatok

A Társaság *tulajdonosi szerkezete* az alábbi:

Tulajdonosok	Üzletrész összege (eFt)	Megoszlás aránya (%)
Bp. Property Gamma Kft.	205 067	95,00
Bp. Főváros II. ker. Önkormányzat	10 793	5,00
Összesen	215 860	100%

4.3. Értékesítés

A Társaságnak 2009. évben a belföldi értékesítés nettó árbevétele 12.026 e Ft volt.

4.4. Bérmunka

A Társaság 2009. évben nem vett igénybe és nem nyújtott bérmunkát.

4.5. Beruházások

A Társaság a Budapest II. kerület 11607/4. és 11607/5. hrsz ingatlan megvásárlását követően 2009. évben beruházás indult, amelynek eredményeképpen több irodaházból álló Akadémiai Park megvalósítását tervezi.

4.6. Gazdasági ügyvitel

A Kft. ügyviteléhez, számviteléhez kapcsolódó feladatokat az SCD Group Zrt. végzi, jogi képviselétét Dr. Tomcsányi Tamás Ügyvédi Iroda látja el.

4.7. Környezetvédelem

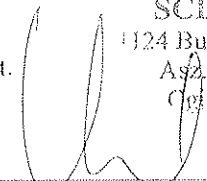
A környezetvédelemmel kapcsolatos előírásokat a Társaság betartja, ebből adódó várható kötelezettség nem merült fel.

4.8. Kutatás-fejlesztés

A Társaság tárgyévben kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett.

SCD Pasarét Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 43.
Asz.: 14463101-2-43
Cg.: 01-09-904899

Budapest, 2010. május 21.


Wrábel Zoltán Zsolt
ügyvezető igazgató

I. melléklet – Tárgyi eszközök mozgástáblája

	Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Tárgyi eszközök értékheyes- bitése	Összesen
Bruttó érték							
Nyitó				17 023			17 023
Növekedések							
Beszerzés	7 671 474			8 434 963	3 917		16 110 354
Egyéb növekedés							
Átsorolás							
Növekedések összesen	7 671 474			8 434 963	3 917		16 110 354
Csökkenések							
Értékesítés				(8 236 263)			(8 236 263)
Egyéb csökkenés							
Selejtezés							
Átsorolás							
Csökkenések összesen				(8 236 263)			(8 236 263)
Záró	7 671 474			215 723	3 917		7 891 114
Halmazott értékesítés							
Nyitó							
Növekedések							
Terv szerinti értékesítés	(75 506)						(75 506)
Terven felüli értékesítés							
Egyéb növekedés							
Átsorolás							
Növekedések összesen	(75 506)						(75 506)
Csökkenések							
Visszavás							
Értékesítés							
Egyéb csökkenés							
Selejtezés							
Átsorolás							
Csökkenések összesen							
Záró	(75 506)						(75 506)
Könyv szerinti nettó érték							
Nyitó				17 023			17 023
Záró	7 595 968			215 723	3 917		7 815 608

II. melléklet – Mutatószámok

Tőkeerősség mutatója	
Saját tőke	1 684 678 eFt
Mérlegfőösszeg	7 845 242 eFt
Tőkeerősség mutatója	21 %
Kötelezettség részaránya	
Kötelezettségek	5 344 690 eFt
Mérlegfőösszeg	7 845 242 eFt
Kötelezettség részaránya	68 %
Eladósodottság	
Kötelezettségek	5 344 690 eFt
Követelések	16 698 eFt
Saját tőke	1 684 678 eFt
Eladósodottság	316 %
Befektetett eszközök fedezete	
Saját tőke	1 684 678 eFt
Befektetett eszközök	7 815 608 eFt
Befektetett eszközök fedezete	22 %
Tőke forgási sebessége	
Értékesítés nettó árbevétele	13 101 eFt
Saját tőke	1 684 678 eFt
Tőke forgási sebessége	0,01
Likviditási mutató I.	
Forgóeszközök	18 560 eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	417 397 eFt
Likviditási mutató I.	0,04

Mutatószámok (folytatás)

Likviditási gyorsráta	
Forgóeszközök - készletek	18 560 eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	417 397 eFt
Likviditási gyorsráta	0,04
Átlagos vevőfutamidő	
Vevők	2 113 eFt
Nettó árbevétel	13 101 eFt
Átlagos vevőfutamidő	0,16 nap
Átlagos szállítási futamidő	
Szállítók	43 556 eFt
Anyag jellegű ráfordítások	127 251 eFt
Átlagos szállítási futamidő	0,34 nap