

Statisztikai számjel: 24297776-6820-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-170630

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ

ÚJBUDA ANDOR 60 INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT

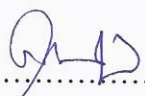
2013.05.08. - 2013.12.31.

EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2014. Április 30.

P.H.

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT
1119 Budapest, Andor u. 60.


Kiss Leizer Gábor
ügyvezető

A Számviteli Törvény előírásainak megfelelően a kiegészítő mellékletben szöveges magyarázatokon és számszerű adatokon keresztül mutatjuk be a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét a 2013. évi mérleg és eredménykimutatás alapján.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A vállalkozás bemutatása:

Cégforma: Korlátolt Felelősségű Társaság

Alakulás időpontja: 2013.05.08.

Fő tevékenységi kör: Saját tulajdonú ingatlan bérbeadás

Székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 60.

Telephelye: 1119 Budapest, Andor u 60.

Statisztikai számjele: 24297776-6820-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-170630

Cég pénzforgalmi jelzőszámai: Budapest Bank Nyrt: 10102093-31561700-01003003

Aláírásra jogosult, egyben kötelezett személy:
Név: Kiss-Leizer Gábor - Ügyvezető
Lakóhely: 1203 Budapest, Rákóczi utca 51.

A társaság tulajdonosa: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

A felügyelőbizottsági tagok: Jankó István
Gajárszki Áron
Ludányi Attila

Jegyzett tőke: 32.000.e Ft

Dátum	Változás	Egyenleg
2013.05.08	32.000	32.000



A Társaság könyvvizsgálója: Penner Audit Kft
Nyilvántartási szám: 000645
Személyében felelős: Jónásné Penner Ágnes
Kamarai tagsági szám: 001448
Cím: 2049 Diósd, Rákóczi u. 48.

A Társaság könyvelője: A könyvelést és a beszámoló összeállítását a
B és V 50-esek Szolgáltató Bt. végzi.
Címe: 2316 Tököl, Zrínyi u. 7.
Személyében felelős: Bucsi Györgyné
Pm.reg.szám: 117307

A Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyező.

Az alkalmazott számviteli politika főbb vonásai:

- A Kft. a beszámolási és könyvvezetési kötelezettségét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásainak megfelelően készíti el.
- A Kft. az egyszerűsített éves beszámoló „A” változatát készíti, amelynek részei:
 - „A” típusú Mérleg
 - Összköltség típusú Eredmény-kimutatás
 - Kiegészítő melléklet
- A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.
- Mérlegkészítés időpontja: 2014.04.30.
- Az eredmény-kimutatás tartalmára és tagolására vonatkozóan, a törvény 108. paragrafus (2) bekezdése alapján meghatározott módszert alkalmazza a Társaság (2. sz. melléklet „A” változat). A költségelszámolás rendszere összköltség eljárással, az 5. és 8. számlaosztályokban való könyveléssel történik.

Tárgyi eszköz és amortizációs politika:

Értékelési módok és eljárások:

Az alkalmazott elvek és eljárások a vállalkozás folytonosságának elvén alapulnak.

Befektetett eszközök értékelése:

A Társaság a számviteli törvény előírásait figyelembe véve értékeli eszközeit és forrásait.

- az immateriális javaknál és tárgyi eszközöknél a számviteli törvény szerinti beszerzési értéken
- a követeléseknél a vevő által elismert számla szerinti értéken
- a kötelezettségeket pedig a számlában elismert összegben veszi nyilvántartásba.

Amortizációs politikáját tekintve a Társaság egyedi műszaki szakvélemény hiányában a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény előírásait tekinti irányadónak, és annak leírásai kulcsait alkalmazza, időarányosan, napra számolja el.



A vállalkozás az amortizációt évente egyszer, a fordulónapon számolja el költségként.

A 100 000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti immateriális javakat és tárgyi eszközöket használatba vételkor, egy összegben számolja el értékcsökkenési leírásként.

Terven felüli értékcsökkenési leírást évente az ügyvezetés vagy a tulajdonosok döntésének függvényében számol el a Társaság.

Vásárolt készletekről és saját termelésű készletekről év közben folyamatos nyilvántartást nem vezet a Kft, év végén tényleges leltár felvétellel a vásárolt készleteket legutolsó beszerzési áron, a saját termelésű készleteket közvetlen önköltségen vesszük készletre, a termelésben résztvevő készletek vonatkozásában.

Értékvesztéseket a számviteli törvény alapján számoljuk el, a könyv szerinti érték és a piaci érték a Társaság tartós piaci megítélésének tendenciája, megtérülések figyelembevételével az ügyvezető vagy a tulajdonosok által meghatározott mértékben és az általuk meghatározott tételekre.

Beszámoló szempontjából jelentős összegű hibának minősítjük, ha az ellenőrzés/önellenőrzés során egy adott üzleti évet érintően évenkénti hibák és hatásai előjeltől függetlenül a saját tőkére és az eredményre gyakorolt hatása (növekvő és csökkenő tételek együtt) meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 % - át.

A ki nem emelt eszközök és források értékelése, valamint a mérlegben való szerepeltetése a számviteli törvény általános előírásai szerint történik.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ ÉRTÉKELÉSEK

1. Eszközök

A mérlegben a befektetett eszközök, a forgóeszközök és az aktív időbeli elhatárolások az aktívák között kerülnek kimutatásra.

A. Befektetett eszközök:

A befektetett eszközök csoportjában az immateriális javak, a tárgyi és a pénzügyi eszközök szerepelnek.

Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak között a vagyoni értékű jog, a szellemi termék, kutatás és fejlesztés aktivált értéke szerepel. Az értékelésük a beszámolóban az értékcsökkenéssel csökkentett előállítási költségen történik.

Tárgyi eszközök azok az anyagi javak (ingatlanok, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, műszaki berendezések, gép, jármű, üzemi- és üzleti felszerelés, egyéb berendezések és beruházások, beruházásokra adott előlegek), amelyek tartósan- közvetlenül, vagy



közvetetten- szolgálják a vállalkozás tevékenységét, függetlenül attól, hogy üzembe helyezték-e, vagy sem.

Immateriális javak és tárgyi eszközök állománya 2013. év:

Bruttó érték (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok					
Szellemi termékek					
Immateriális javak					
Ingatlanok, vagyoni értékű jogok	49 095				49 095
Műszaki berendezés, gép, jármű	0				
Egyéb gép, berendezés, jármű	264				264
Kisértékű eszközök	0	37			37
Beruházások	0				
Tárgyi eszközök	49 359	37			49 396

Értékcsökkenés (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok					
Szellemi termékek					
Immateriális javak					
Ingatlanok, vagyoni értékű jogok	0	1 849			1 849
Műszaki berendezés, gép, jármű					
Egyéb gép, berendezés, jármű	0	25			25
Kisértékű eszközök	0	37			37
Beruházások					
Tárgyi eszközök		1 911			1 911

Nettó érték (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok					
Szellemi termékek					
Immateriális javak					
Ingatlanok, vagyoni értékű jogok	49 095			1 849	47 246
Műszaki berendezés, gép, jármű					
Egyéb gép, berendezés, jármű	264			25	239
Kisértékű eszközök	-	37		37	0
Beruházások					
Tárgyi eszközök	49 359	37		1 911	47 485

B. Forgóeszközök:

A forgóeszközök között a készletek, a követelések és a pénzügyi eszközök szerepelnek a mérlegben.

Készletek:

A vállalkozási tevékenységet közvetlenül, vagy közvetetten szolgáló aktívák, amelyek rendszerint egy egyedi tevékenységi folyamatban vesznek részt és a tevékenység folyamán elveszítik eredeti megjelenési formájukat, illetve a tevékenység alatt változatlan formában maradnak.

2013.12.31-én készleteket nem tart nyilván könyveiben

Követelések részletezése: (Forint)

Vevőkövetelések:	1.859.708
Egyéb szolgáltatásra adott előleg:	
Vevőktől kapott előleg áfája:	
Következő évi ÁFA	568.671
Költségvetéssel szembeni követelések:	
Összesen:	2.428.379

Pénzeszközök alakulása: (Forint)

Pénztárak:	216.310
Bank - folyószámlák:	2.832.186
Kamatkozó betétszámla:	
Összesen:	3.048.496

A Társaság 2013.12.31-én összesen 3.048.496,- Ft mobilizálható pénzeszközzel rendelkezik.

C. Az aktív időbeli elhatárolások:

Aktív időbeli elhatárolásként – különösen – az olyan mérleg fordulónap előtt keletkező költségek kerülnek kimutatásra, amelyeket csak a következő évben lehet elszámolni, csakúgy, mint az olyan bevételek, amelyek csak a mérleg fordulónap után esedékesek, azonban a lezárt év bevételei közé tartoznak.

A Társaságnak 2013.12.31-én Ft aktív időbeli elhatárolása volt 12.500,- Ft .

2. Források

A mérlegben a forrás oldalon a saját tőke, a céltartalékok, a kötelezettségek és a passzív időbeli elhatárolások szerepelnek.

D. Saját tőke:

Saját tőkeként a Társaság csak olyan tőkerészt mutat ki, amelyet az alapító által rendelkezésre bocsátottak, ill. a jogelődötől kapott.

A saját tőke a befizetett tőkéből, a tőketartalékból, az eredménytartalékból, lekötött tartalékból, jegyzett tőkéből, értékelési tartalékból, és a mérleg szerinti eredményből áll.

Bejegyzett tőkének a cégbíróságnál bejegyzett saját tőkerész számít.

A Társaság saját tőkéjének alakulása az előző év összehasonlítása alapján: (e Ft)

	2013		
Saját tőke	42 723		
Jegyzett tőke	32 000		
Tőketartalék			
Eredmény tartalék	15.412		
Lekötött tartalék			
Mérleg szerinti eredmény	-4 689		

E. Céltartalékok:

Az előírások szerint három céltartalék szerepelhet a mérlegben: céltartalék várható kötelezettségekre, céltartalék a jövőbeni költségekre és az egyéb céltartalék.

2013.12.31-én a Társaság nem képzett céltartalékot.

F. Kötelezettségek:

Kötelezettségek azok a szállítási, -üzemi, -szolgáltatási és egyéb szerződésekből származó, pénzformában teljesítendő követelések, amelyek olyan szállításokkal, szolgáltatásokkal, pénznyújtásokkal kapcsolatosak, amelyeket a szállítók, vállalkozók, hitelezők, hitelnyújtók már teljesítettek és a Társaság elismert, illetve elfogadott.

A Társaságnak 2013.12.31-én nincs hátrasorolt kötelezettsége.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

A Társaság 2013.12.31-én az alábbi hosszúlejáratú kötelezettségeket mutatja ki a könyveiben (Ft-ban):

Tartós kötelezettségek anyavállalattal szemben:	0
Óvadékok:	3.230.001
Összesen:	3.230.001

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése (Ft-ban):

Szállítókkal szembeni kötelezettségek:	2.788.455
Vevőktől kapott előlegek:	0
Költségvetéssel szembeni kötelezettségek:	5.290.481
Különféle rövid lej. egyéb kötelezettségek:	0
Mind összesen:	8.078.936

G. Passzív időbeli elhatárolások:

A passzív időbeli elhatárolások között kerülnek kimutatásra:

- a mérleg fordulónap előtt befolyó pénzbevételek, amelyek a következő időszakot érintik
- az időszakot terhelő olyan költségek, amelyek csak a mérleg fordulónap után mutatkoznak kiadásként.

Költségek passzív időbeli elhatárolása: (Ft)	2.173.637
Személyi jellegű ráfordítások:	
Anyagjellegű ráfordítások:	2.173.637
Összesen:	2.173.637

A Társaság mérlegen kívüli követeléseket és kötelezettségeket nem tart nyilván.

III. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ELEMZÉSEK:

Az eredménykimutatás tartalmazza a társaság mérleg szerinti eredményének -a vállalkozásnál maradó adózott részét, és bemutatja az eredmény keletkezését befolyásoló fő tényezőket, és annak alkotóelemeit és a mérleg szerinti eredmény létrejöttét.

A mérleg szerinti eredmény az üzemi eredmény, a pénzügyi műveletek eredménye (együtt szokásos vállalkozási eredmény) és a rendkívüli eredmény (együtt adózás előtti eredmény), társasági adóval csökkentett összege.



A pénzügyi tranzakciók eredménye a pénzügyi bevételek és a pénzügyi ráfordítások közötti különbség.

A Társaság 2013. évi eredményének alakulása:

E- Ft-ban	2013.12.31	Szembenálló	költségek, ráfordítások
Értékesítés nettó árbevétele			Anyagjellegű ráfordítások
Bérleti díj	26777	7834	Anyagköltség
		9387	Igénybevett szolgáltatás
Közüzemi díjak továbbszámlázása		384	Egyéb szolgáltatás
		0	ELÁBÉ
		1570	Közvetített szolgáltatás
Egyéb árbevétel	3394	19175	Összesen
Üdülési díj			Személyi jellegű ráfordítások
Összesen:	30171	7558	Béreköltség
Egyéb bevételek	1241	3897	Személyi jell. egyéb
Értékesített immateriális javak, t.e. bev		3080	Bérfelrakások
Káreseménnyel kapcsolatban kapott bevétel			
Kapott bírság, kötbér, fekbér		14535	Összesen
			Értékcsökkenési leírás
		1874	Terv szerinti écs.
Kerekítési különbözet	16	37	Használatbavételkor egy ö
Biztosító által visszaigazolt kártérítés		1911	Összesen
Értékesített ingatlanhoz kapcsolódó illetékek			Egyéb ráfordítások
Előző évi jogelőd miatti	1225		Értékesített imm. javak t.e. ráford.
Összesen:		4	Bírságok, kötbérek, kés. kam.
Pénzügyi műveletek bevételei		4	Kerekítési különbözet
Kapott, járó kamatok pénzintézetektől	3		Követelések értékvesztése
Kamatbevétel más vállalkozótól			T.e. terven felüli értékcsökkenése
Összesen:			Részesedés értékvesztése
Rendkívüli bevételek			Költségvetéssel elsz. adók
Fejlesztési célra kapott támogatások		415	Önkormányzati adók
			Behajthatatlan követelés
Bevételek mind összesen	31415	8	Egyéb ráfordítások
		423	Összesen
			Pénzügyi műveletek ráfordításai
			Hitelintézetnek fiz. kamat
		-	Összesen
			Rendkívüli ráfordítások
			Összesen
			RÁFORDÍTÁSOK

A Kft. főtevékenységből származó árbevétele 30.171,-eFt.

Mérleg szerinti eredmény, társasági adó, iparűzési adó levezetése:

	(ezer Ft)	Ipárűzési adó: (Forint)	
Adózás előtti eredmény:			
Adóalap csökkentő tételek:		Ért. nettó árbevétele:	30.171.267
Értékcsökkenési leírás:		Összesen:	30.171.267
Előző évek vesztesége:			
Adóalap növelő tételek:		Anyagköltség:	7.834.148
Értékcsökkenési leírás:		ELÁBÉ:	
Bírság, késedelmi kamat:		Közvetített szolg:	1.570.153
Kerekítések:		Összesen:	20.766.966
Követelések értékvesztése:		Adóalap:	20.766.966
Adóalap:		Adóalap belföld:	
Társasági adó:		IPA:	415.339
Elvárt adó:			
Adófizetési kötelezettség:			
Adózott eredmény:		Nyereség-minimum kiszámítása: (Forint)	
Mérleg szerinti eredmény:			
		Összes bevétel:	31.414.968
Társasági adó:		ELÁBÉ:	
		Közvetített szolg:	1.570.153
Adóalap 10% :		Összesen:	29.844.815
		Adóalap (<AEE és <TAO alap):	596.896
Társasági adó 10%:		Elvárt adó:	59.689
Társasági adó összesen:		Elvárt adó Eft:	60

IV. A TÁRSASÁG VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

(Az adatok e Ft-ban értendők)

Eszközök és források összetételének alakulása:

Megnevezés	Előző év	%	Tárgy év	%	T/E év %
Befektetett eszközök			47485	80,63	
<i>Immateriális javak</i>					
Vagyoni értékű jogok					
Szellemi termékek					
<i>Tárgyi eszközök</i>					
Ingatlanok					
Műszaki berendezések					
Egyéb berendezések					
Befejezetlen beruházások					
<i>Befektetett pénzügyi eszközök</i>					
Forgóeszközök			5477	10,33	
Készletek					
Követelések			2429	3,48	
Értékpapírok					
Pénzeszközök			3048	5,56	
Aktív időbeli elhatárolások			13	0	
Eszközök összesen			52975	100,00	
Saját tőke			42723	80,64	
Jegyzett tőke			32000		
Jegyzett de még be nem fizetett tőke					
Tőketartalék					
Eredménytartalék			15412		
Lekötött tartalék					
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény			-4689		
Céltartalékok					
Kötelezettségek			8078	15,24	
Hátrasorolt kötelezettségek					
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kötelezettségek			8078	15,24	
Passzív időbeli elhatárolások			2174	4,12	
Források összesen			52975	100,00	

2013. évben a vállalkozás eszközeinek 80,63 %-át a befektetett eszközök, 10,33 %-át a forgóeszközök tették ki.

A források vizsgálatánál azt láthatjuk, hogy a saját tőke a jogelődötől származó tőke .

A vállalkozás mérleg főösszege 52.975 e Ft.

Vagyoni és pénzügyi helyzet elemzése %

Mutatók	Előző év	Tárgy év	T/E év %
Tőkeerősség mutatója (Saját tőke / Mérleg főösszeg)		80,64	
Saját tőke növekedésének mértéke (Mérleg szerinti eredmény / Jegyzett tőke)		14,65	
Kötelezettségek részaránya (Kötelezettségek / Mérleg főösszeg)		15,24	
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke / Befektetett eszközök)			
Tőke forgási sebessége (Értékesítés nettó árbevétele / Saját tőke)		63,53	
Likviditási mutató I. (Forgóeszközök / Rövid lejáratú köt.)		52,33	
Likviditási mutató II. (Forgóeszközök - Készletek / Rövid lej.köt.)		52,33	

Tőkeerősség: A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki.

A Saját tőke növekedésének mértéke: A mutató a mérleg szerinti eredmény és a jegyzett tőke arányának változását mutatja.

A kötelezettségek részaránya: a mutató megmutatja, hogy a Társaság összes forrásából milyen hányadot tesznek ki a rövid és a hosszú lejáratú. kötelezettségek.

Befektetett eszközök fedezete: a befektetett eszközök és a saját források összhangját mutatja.

A pénzügyi helyzet alakulása:

A likviditás a vállalkozás azon képessége és készsége, hogy kötelezettségeit azok esedékességekor teljesítse.

Ezen elemzés során választ kapunk arra, hogy a vállalkozás a különféle lekötött eszközeiben rejlő pénzt várhatóan milyen gyorsasággal képes átváltoztatni szabadon felhasználható pénzeszközzé, és vállalt kötelezettségeit ebből mikor, milyen ütemezésben képes kiegyenlíteni.

A tőke forgási sebesség csökkenésének magyarázata, a bázis időszakról a tárgyidőszakra történő értékesítés nettó árbevételének csökkenése.

A likviditási mutatókból egyértelműen következtethetünk arra, hogy biztonsággal mondható, hogy van fedezet a kötelezettségek kiegyenlítésre, számolva egy esetlegesen nem várt újabb kötelezettséggel is.

Jövedelmezőség alakulásának elemzése:

Mutatók	Előző év	Tárgy év	T/E év %
Árbevétel-arányos üzemi eredmény (Üzemi tev.eredm./Ért.nettó árbrv.+egy.bev.)		15,35	
Árbevétel-arányos szokásos eredmény (Szokásos er./Ért.nettó á.+egy.b.+pü.bev.)		14,73	
Árbevétel-arányos adózás előtti eredmény (Adózás el.eredmény/Összes árbev.+bev.)		14,73	
Tőke-arányos jövedelmezőség (Szokásos eredmény/Saját tőke)		10,83	
Tőke-arányos jövedelmezőség (Adózás előtti er./Saját tőke)		10,83	
Tőke-arányos jövedelmezőség (Adózott eredmény/Saját tőke)		10,97	
Tőke-arányos jövedelmezőség (Mérleg szerinti er./Saját tőke)		10,97	

Árbevétel arányos eredmény: A mutató kifejezi a társaság alaptevékenységének jövedelmezőségét.

V. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ:

- Létszám, bér és személyi jellegű kifizetések:
Foglalkoztatottak átlagos létszám 3 fő. Bérfizetés: 11.436.073,- Ft, a bérhez kapcsolódó járulékfizetés: 3.259.281,- Ft, egyéb személyi jellegű kifizetések: 0 Ft.
Összesen: 14.695.354,- Ft.

2013. év bruttó bér és bérjárulék megoszlása:

	Bruttó bér	Bérjárulékok
Alkalmazottak:	7 937 883	2 262 297
Felügyelőbizottsági tagok:	1 093 330	311 599
Megbízási díjak:	-	-
Ügyvezető bére:	2 342 860	667 715
Ügyvezető (Erzsébet utalvány)	62 000	17 670
Ügyvezető prémiuma: (elhat)	-	-
Összesen:	11 436 073	3 259 281

- Veszélyes hulladékból, környezetre káros anyagból a Társaságnak készlete nincs. Környezetvédelmi célú tárgyi eszköz beszerzés nem volt.
- Kutatás, kísérleti fejlesztés nem volt.

- A számviteli törvény előírásaitól való kivételes eltérést nem kellett alkalmazni, ugyanis ezen eszköz alkalmazása nélkül is a beszámoló a megbízható és valós képet mutatja a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
- Össze nem hasonlítható adatokat nem tartalmaz a beszámoló, a mérleg és eredmény-kimutatás sorainak sem bővítése, sem összevonása nem történt 2013. évben.

Összegzés:

Értékesítés nettó árbevétele:	30.171 ezer Ft
Mérleg főösszeg:	52.975 ezer Ft
Mérleg szerinti eredmény	-4.689 ezer Ft

Budapest, 2014. Április 30.

P.H.

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT
1119 Budapest, Andor u. 60.


Kiss-Leizer Gábor
Ügyvezető