



**NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL**  
**Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága**  
Társas Vállalkozások Ellenőrzési Főosztály I.  
Társas Vállalkozások Ellenőrzési Osztály 7.

---

**Ikt.szám:** 4313413248

**Ügyintézés helve:** 1096 Budapest, Haller u. 3-5.

**Ügyszám:** 4730711697

**Adószám:** 24297776-2-43

**Vizsgálati naplósám:** 19/43/370052/2327

**Megbízólevél ügyiratszám:** 5302622636

**Vállalkozási forma:** Kft.

**Könyvvizetési forma:** kettős könyvvitel

**Üzemi tev. eredménye megáll. módja:** összköltség

**Bevallás módja:** havi

**Számlavezető pénzüintézet megnevezése:**

Budapest Bank Zrt.

**Bankszámlaszám:**

10102093-31561700-01003003

## *J e g y z ő k ö n y v*

A **Újbuda Andor 60 Ingatlanhasznosító Kft.** nevű  
1119 Budapest, Andor utca 60. székhelyű adózónál  
2019. március 29-től – 2019. április 25-ig végzett  
jogkövetési vizsgálat megállapításairól.

<b><u>A jegyzőkönyv készült:</u></b>	a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága hivatali helyiségében (Bp. IX., Haller u. 3-5.) 2019. április 25.
<b><u>Az ellenőrzést elrendelte:</u></b>	a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága Társas Vállalkozások Ellenőrzési Főosztály I. Társas Vállalkozások Ellenőrzési Osztály 7. az 5302622636 sz. megbízólevélben foglaltak alapján
<b><u>Az ellenőrzés tárgya:</u></b>	jogkövetési vizsgálat
<b><u>Az ellenőrzés alá vont időszak:</u></b>	2013. január 1. – 2013. május 30.
<b><u>Az ellenőrzést végezte:</u></b>	Valóczki Sándor                      adóellenőr Konczné Virág Tünde                adóellenőr Bajorné Aklan Julianna              adóellenőr
<b><u>Az ellenőrzésnél közreműködött a társaság részéről:</u></b>	Csontos Gabriella könyvelő
<b><u>Az ellenőrzés helyszíne:</u></b>	1096 Budapest, Haller utca 3-5.
<b><u>Az ellenőrzés megszakítása:</u></b>	-
<b><u>Az ellenőrzés határidejébe nem tartozó időszak:</u></b>	-
<b><u>Az ellenőrzés határidejének felettes szerv általi meghosszabbítása:</u></b>	-
<b><u>Vizsgálatra fordított idő:</u></b>	2 revizori nap
<b><u>Mellékletek:</u></b>	3 db
1. sz. melléklet:	szétválasztási szerződés
2. sz. melléklet:	vagyonmérleg tervezet
3. sz. melléklet:	végleges vagyonmérleg

## Megállapítások

A NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága Társas Vállalkozások Ellenőrzési Főosztály I. Társas Vállalkozások Ellenőrzési Osztály 7. a **Újbuda Andor 60 Ingatlanhasznosító Kft.** elnevezésű, 1119 Budapest, Andor utca 60. székhelyű, 24297776-2-43 adószámú társaságnál a 5302622636 iktatószámú megbízólevélben foglaltak alapján elrendelt jogkövetési vizsgálatot végzett 2013. január 1. – 2013. május 30. közötti időszakra vonatkozóan **az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.) 89. § (1) bekezdés b) pontja és 91. §-a, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Adóig. vhr.) 89-91. §-ai alapján.**

**Az ellenőrzés az Air. 12 §-a alapján kiterjed a jogelőd adózó jogutódlást megelőző időszakra eső adókötelezettségeire.**

A társaságnál elrendelt jogkövetési vizsgálat során a revízió az alábbi megállapításokat tette:

A vállalkozás 2013. május 8-án kezdte meg tevékenységét 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése profillal. A Cégbíróság Cg. 01-09-170630 cégjegyzékszámon tartja nyilván a társaságot.

Adózó a jegyzőkönyv készítésének időpontjában – az adózás rendjéről szóló **2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 150. §-a** alapján – megbízható minősítéssel szerepel az adóhatósági nyilvántartásban.

Az ellenőrzést elrendelő megbízólevél kiállítására 2019. március 28-án került sor. Az 5302622636 iktatószámú megbízólevél dokumentumként került továbbításra az adózó elektronikus tárhelyére. Az elektronikus megbízólevelet 2019. március 29-én letöltötték, mely napon az ellenőrzés megkezdődött.

*Az Air. 96. § (1) bekezdése értelmében az ellenőrzés az erről szóló előzetes értesítés kézbesítésével, ennek mellőzése esetén a megbízólevél kézbesítésével, egy példányának átadásával vagy az általános megbízólevél bemutatásával kezdődik.*

A társaság meghatalmazott képviselőjével, Csontos Gabriellával 2019. április 4-én telefon útján felvette a kapcsolatot a vizsgálatot vezető adóellenőr, hogy egyeztessen a 2013. január 1. – 2013. május 30. időszakra vonatkozó jogkövetési vizsgálatral kapcsolatos iratanyag benyújtásának módjáról. Az eljáró adóellenőr tájékoztatta adózó képviselőjét, hogy a bevallást alátámasztó analitikus nyilvántartásokat elektronikus úton (e-papír, ELLUGY nyomtatvány), vagy amennyiben azok mennyisége indokolja személyesen az adóhatóság hivatali helyiségében rendelkezésre bocsáthatja.

A társaság meghatalmazott képviselője 2019. április 8-án 5282978574 iktatószámú ELLUGY nyomtatvány mellékleteként rendelkezésre bocsátotta az ellenőrzéshez szükséges iratok másolatait, többek között szétválási szerződést, tervezett és végleges vagyონmérlegeket, társasági szerződéseket. (1-3.sz. melléklet)

Az átalakuló gazdasági társaság neve: INNOTECH Műegyetemi Innovációs Park Kft.  
Cégjegyzékszáma: 01 09 064338  
Székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 60.

I. A létrejövő gazdasági társaság formája: egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság.

Neve: BME INNOTECH Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.

Székhelye: 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 2.

Az alapító okirat megkötésének napja: 2013. február 1.

A létrejövő gazdasági társaság főtevékenysége: 7219 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés.

Vezető tisztségviselője: dr. Felső Gábor ügyvezető (1125 Budapest, Galgóczy út 37. B ép.).

II. A létrejövő gazdasági társaság formája: egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság.

Neve: Újbuda Andor 60 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság.

Székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 60.

Az alapító okirat megkötésének napja: 2013. február 1.

A létrejövő gazdasági társaság főtevékenysége: 6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

Vezető tisztségviselője: Kiss-Leizer Gábor ügyvezető (1203 Budapest, Rákóczi u. 51.).

Az átalakulásról a Gt. 71. § (1) bekezdése alapján egy ülésen határozott a legfőbb szerv. Az átalakulás módja: a Gt. 86. § (3) bekezdés rendelkezése alapján különválás.

*A gazdasági társaság szétválására vonatkozó külön szabályokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 71. § (1) bekezdés értelmében a gazdasági társaság legfőbb szerve az átalakulásról – a társasági szerződés eltérő rendelkezés hiányában – két alkalommal határoz. A tagok a társasági szerződésben úgy is rendelkezhetnek, hogy ha a vezető tisztségviselők az átalakuláshoz szükséges okiratokat előkészítik, az átalakulási javaslat érdemi elbírálásáról a legfőbb szerv egy ülésen határoz. Ez utóbbi esetben erre az ülésre el kell készíteni az ülés napját legfeljebb hat hónappal megelőző, a vezető tisztségviselők által meghatározott időpontra – mint mérlegfordulóra – vonatkozó, könyvvizsgáló által elfogadott vagyommérleg-tervezeteket és vagyoneleltár-tervezeteket.*

*(2) Ha a legfőbb szerv az átalakulásról két alkalommal határoz, úgy első ízben a vezető tisztségviselőknél – ha a társaságnál felügyelőbizottság működik -, a felügyelőbizottság által véleményezett előterjesztés alapján azt állapítja meg, hogy a gazdasági társaság tagjai (részvényesei) egyetértenek-e az átalakulás szándékával, dönt továbbá arról, hogy a gazdasági társaság milyen társasági formába alakuljon át, és előzetesen felméri, hogy a társaság tagjai (részvényesei) közül ki kíván a jogutód gazdasági társaság tagjává (részvényesévé) válni.*

*(3) Ha a tagok (részvényesek) az átalakulás szándékával – az adott gazdasági társaságnál előírt szavazati aránnyal egyetértenek, a legfőbb szerv meghatározza a vagyommérleg-tervezetek fordulónapját, dönt a könyvvizsgáló személyéről, és megbizta a társaság vezető tisztségviselőit a vagyommérleg-tervezetek és az azokat alátámasztó vagyoneleltár tervezetek, valamint az átalakulási döntés meghozatalához szükséges egyéb – jogszabály által meghatározott vagy a legfőbb szerv által előírt – okiratok elkészítésével.*

*(4) A vezető tisztségviselők elkészítik az átalakuló gazdasági társaság vagyommérleg-tervezetét és vagyoneleltár-tervezetét, a jogutód gazdasági társaság (nyitó) vagyommérleg-tervezetét és vagyoneleltár-tervezetét, a jogutód társaság társasági szerződés tervezetét, illetve a jogutód gazdasági társaságban tagként (részvényesként) részt kíván venni nem kívánó személyekkel való elszámolás módjáról szóló tervezetet.*

*(5) Az átalakulással létrejövő gazdasági társaság vagyommérleg-tervezete az átalakuló gazdasági társaság vagyommérleg-tervezetétől eltérhet.*

Az átalakulás során megszűnő Innotech Kft valamint az átalakulás során létrejött BME Innotech Kft. és az Újbuda Andor 60 Kft. **végleges** vagyonmérlegének legfontosabb adatai (könyv szerinti érték, 2013. május 07. fordulónappal):

Megnevezés	adatok eFt-ban		
	Innotech Kft.	BME Innotech Kft.	Újbuda Adnor 60. Kft.
A. Befektetett eszközök	105 537	56 177	49 360
I. Immateriális Javak			
II. Tárgyi eszközök	58 483	9 123	49 360
III. Befektetett pénzügyi eszközök	47 054	47 054	
B. Forgóeszközök	35 186	32 717	2 469
I. Készletek			
II. Követelések	8 082	7 884	198
III. Értékpapírok			
IV. Pénzeszközök	27 104	24 833	2271
C. Aktív időbeli elhatárolások	2 221	2 176	45
<b>Eszközök összesen</b>	<b>142 944</b>	<b>91 070</b>	<b>51 874</b>
D. Saját tőke	124 932	77 520	47 412
I. Jegyzett tőke	97 500	60 500	37 000
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke			
III. Tőketartalék			
IV. Eredménytartalék	27 432	17 020	10 412
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
VII. Mérleg szerinti eredmény			
E. Céltartalékok			
F. Kötelezettségek	13 728	13 068	660
I. Hátrasorolt kötelezettségek			
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0		
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	13 728	13 068	660
G. Passzív időbeli elhatárolások	4 284	482	3 802
<b>Források összesen</b>	<b>142 944</b>	<b>91 070</b>	<b>51 874</b>

A szétváló gazdasági társaságot megillető jogok és terhelő kötelezettségek megosztására vonatkozó megállapodás:

A szétválást követően a BME INNOTECH Kft.-t jogosítják, illetve kötelezik a kutatási és fejlesztési, valamint ehhez kapcsolódó egyéb megbízási, valamint vállalkozási szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek.

Az Újbuda Andor 60 Kft.-t jogosítják, illetve kötelezik az 1119 Budapest, Andor u. 60. szám alatt lévő ipartelephellyel kapcsolatos hatályos, bérleti, megbízási, valamint vállalkozási szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek. Minden olyan vagyonelemet, amelyet a létrejövő társaságok nyitó vagyonomérlegében, illetve vagyoneleltárában, valamint a szétválási szerződésében nem soroltak fel, azokat a létrejövő társaságok a társaság által kifejtett tevékenységük mentén osztottak meg.

Vagyonomegosztás aránya:

Az (I.) létrejövő társaság:	BME Innotech Kft	<b>62,05%.</b>
A (II.) létrejövő társaság:	Újbuda Andor 60 Kft.	<b>37,95%.</b>

*A szétváló gazdasági társaság legfőbb szerve a **Gt. 83. § (2) bekezdése** alapján első ízben a **71. § (2)-(3) bekezdése** szerinti kérdésekről dönt, meghatározza, hogy milyen jogutód társaságokra történjen a szétválás, egyúttal azt is felméri, hogy a gazdasági társaság tagjai (részvényesei) melyik jogutód gazdasági társaság tagjává kívánnak válni, illetve van-e olyan tag, aki egyik jogutódban sem kíván részt venni.*

*(3) A vezető tisztségviselők a szétváló társaság és a szétválás utáni valamennyi jogutód tekintetében elkészítik a vagyonomérleg- és vagyoneleltár-tervezeteket. E tervezetekre és a vezető tisztségviselőknél az ügydöntő határozatokot előkészítő egyéb feladataira a **71. § (4)-(5) bekezdéseit** kell megfelelően alkalmazni.*

*(4) A szétválásra a **71. § (4)-(5) bekezdés** és a **72-74. §-ban** foglaltak megfelelően irányadók, azzal, hogy a szétválás során átalakulási terv nem készül, de a **71. § (4)-(5) bekezdésében** és a **72. §-ban** leírt körülményeket – szükség szerint – a szétválási szerződésben kell foglalni.*

*(5) A szétválási szerződés tervezetét a legfőbb szervnek a szétválásról elviekben döntő első ülésén meghatározottak szem előtt tartásával a vezető tisztségviselők készítik el. Ebben – a (4) bekezdésben foglaltakon túl – meg kell határozni:*

*a) a szétváló gazdasági társaság formáját, cégnevét, székhelyét és cégjegyzékszámát és a létrejövő gazdasági társaságok formáját, cégnevét és székhelyét;*

*b) a szétválás módját (különválás, kiválás);*

*c) a vagyonomegosztási javaslatot, vagyis a társasági vagyon felosztását a szétváló társaság tagjai (részvényesei) között, valamint ehhez kapcsolódóan a szétváló gazdasági társaságot megillető jogok és kötelezettségek megosztására irányuló javaslatot; továbbá a jogelőd vagyonának az jogutódok közti megosztásának tervezett arányát;*

*d) az egyes jogosítványok, illetve kötelezettségek, valamint a folyamatban lévő peres és nem peres ügyek és hatósági eljárások tekintetében a jogutód nevesítését;*

*e) kiválás esetében a fennmaradó társaság társasági szerződésében szükséges módosítások tervezetét, valamint a kiválással létrejövő társaság(ok) társasági szerződésének tervezetét;*

*f) különválás esetében a létrejövő új gazdasági társaság társasági szerződésének tervezetét;*

*g) mindazt, amit e törvény az egyes társasági formák szétválása kapcsán előír, illetve amit a szétváló társaság legfőbb szerve szükségesnek tart.*

*Kiválás esetében a **86. § (1) bekezdése** alapján az a gazdasági társaság, amelyből a kiválás történik, a társasági szerződése módosítását követően változatlan formában működik tovább,*

*a kivált tagok (részvényesek) részvételével és a társasági vagyon egy részének felhasználásával pedig új gazdasági társaságok jönnek létre.*

*(2) Kiválásra sor kerülhet úgy is, hogy a társaságtól megváló tag a társasági vagyon egy részével más, már működő társasághoz, mint átvevő társasághoz csatlakoznak. A szétválási szerződés megkötésében ilyenkor az átvevő társaság is részt vesz. Az eljárásban a beolvadás szabályai is megfelelően alkalmazandóak.*

Az ellenőrzést az Art. és az Air. előírásainak megfelelően végeztük.

***K.m.f.***

Valóczki Sándor  
adóellenőr

Bajorné Aklan Julianna  
adóellenőr

Konczné Virág Tünde  
adóellenőr

## Jegyzőkönyvi záradék

Készült 2019. április 25. napján  
a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága hivatalos helyiségében.

1. Valóczki Sándor vizsgálatvezető a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatóság képviselőjében megállapítja, hogy a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága Társas Vállalkozások Ellenőrzési Főosztály I. Társas Vállalkozások Ellenőrzési Osztály 7. által a 5302069839 iktatószámú megbízólevélben foglaltak alapján, az **Újbuda Ándor 60 Ingatlanhasznosító Kft.** nevű adószám.: 24297776-2-43, székhely: 1119 Budapest, Andor utca 60. adózónál elrendelt adóhatósági ellenőrzés megállapításai alapján készült jegyzőkönyv egy példánya adózó (adózó képviselője) részére elektronikus úton kerül megküldésre.

2. Az ellenőrzés vezetője felhívja az adózó figyelmét, hogy az **Air. 115. § (1) bekezdése** alapján az ellenőrzés a jegyzőkönyv átvételével fejeződik be, amennyiben a jegyzőkönyvet kézbesíteni kell, az ellenőrzés a postára adás napjával zárul le. Elektronikus kézbesítés esetén az ellenőrzés a tárhelyen történő elhelyezés napjával zárul.

Az adóhatósági iratok kézbesítésére, valamint a kézbesítési vélelem megdöntésére vonatkozó szabályokat az **Air. 79-81. §-ai**, továbbá a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételesen szállítható küldeményekről szóló **335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet** tartalmazzák.

3. Az **Air. 89. § (1) bekezdés b) pontja** alapján az adóhatóság az ellenőrzés célját egyéb adókötelezettségek teljesítésére irányuló, ellenőrzéssel lezárt időszakot nem keletkeztető jogkövetési vizsgálattal valósítja meg.

4. Az ellenőrzés vezetője felhívja az adózó figyelmét arra, hogy az **Air. 97. § (2) bekezdése** alapján az adózónak joga van az ellenőrzés során keletkezett iratokba az eljáró adóhatósággal történő előzetes egyeztetést követően betekinteni, a megállapításokkal kapcsolatban felvilágosítást kérni, azokra észrevételt tenni, bizonyítási indítványokat előterjeszteni, a jegyzőkönyvet megismerni, és a jegyzőkönyv átadását, kézbesítését követő tizenöt napon belül, adóellenőrzés esetén harminc napon belül észrevételt tenni. Az észrevétel megtételére nyitva álló határidők jogvesztők.

*K. m. f.*

Valóczki Sándor  
vizsgálatvezető

Konczné Virág Tünde  
adóellenőr

Bajorné Aklan Julianna  
adóellenőr

Erről értesülnek:

1. a címzett
2. a központi irattár