

**Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT**  
**Ügyvezetőjétől**  
**6600 Szentes, Vásárhelyi út 12.**

**Tárgy :** a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT  
2007. évi beszámolója

**Szentes Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testülete**

**Szentes**  
**Kossuth tér 6.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A KFT 2001. július 01. napjával lett alapítva a 91/2001. (VI.29.) KT. számú határozattal az Önkormányzat 100%-os tulajdonú Cégeként. A KFT alapításának célja elsődlegesen a városi nagyberuházások bonyolítása, valamint az ingatlanvagyon kezelése, hasznosítása.

A Cégbíróság a Céget 2001. szeptember hó 19. napjával bejegyezte.

2002. január 01. napjától az ingatlankezelés feladata a Szentes Városi Szolgáltató KFT-től átkerült a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT feladatai közé.

### **Beruházás**

2007. évben több beruházást bonyolítottunk, melynek egy része befejeződött, egy részének kivitelezése áthúzódott 2008-ra. A beruházások esetében a kivitelező a beruházó felé számláz, a KFT-nél a bonyolítási díj és a műszaki ellenőrzés bevétele jelenik meg.

Röviden a bonyolított beruházásokról:

#### **Iparosított technológiával épült épületek felújítása :**

Még 2005-ben hat társasház pályázott épületek felújítására, mindegyik pályázat nyert, azonban a közbeszerzési eljárások során olyan magas árajánlatok érkeztek a kivitelezés költségeire, amelyeket a társasházak kettő kivételével nem tudtak vállalni. Ezek esetében új közbeszerzési eljárás került kiírásra, mely alapján a maradó négy társasház felújítása 2007-ben valósult meg. 2007. évben további társasházak pályáztak felújítási munkára és így további nyolc ház energiatakarékos beruházásának bonyolítását végeztük.

### **2007. évben megkezdett és befejezett felújítási munkák:**

#### **Drahos I. u. 10-12. Társasház**

A Drahos I. u. 10-12. sz. társasház homlokzati hőszigetelését, nyílászárók cseréjét, tető- és fogadószínti alsófüdém szigetelését közbeszerzési eljáráson a legkedvezőbb ajánlatával a KERT-ÉP-SZOLG KFT Szentes nyerte el.

#### **Kossuth tér 5. sz. Társasház**

A Kossuth tér 5. sz. társasház tetejének hő- és csapadékvíz elleni szigetelését, valamint nyílászárók cseréjét a FEHÉRABLAK KFT Székesfehérvár végezte kisebb-nagyobb problémák mellett. Gondot jelentett a lakásokban lévő gázvételezési helyek megfelelő légutánpótlása, mivel a lakások egy részénél főzőfülke található.

#### **Bruszniai st. 12. sz. Társasház**

A Bruszniai st. 12. sz. társasház tető hő- és csapadékvíz elleni szigetelését, valamint a nyílászárók cseréjét a KERT-ÉP-SZOLG KFT Szentes végezte.

#### **József A. u. 6. sz. Társasház**

A József A. u. 6. sz. társasház tető hő- és csapadékvíz elleni szigetelését, a nyílászárók cseréjét, valamint a teljes homlokzat hőszigetelését a KERT-ÉP-SZOLG KFT Szentes végezte.

#### **Kossuth u. 30. sz. Társasház**

A Kossuth u. 30. sz. társasháznál az egycsatornás gyűjtőkémények cseréjére került sor (termoform kémények) a kivitelező a Vasi Kéményklinika KFT Szombathely volt. A kémények felújításával így egy igen jelentős veszélyforrás szűnt meg az épületnél, most már nem kell számítani füstgáz visszaáramlásra.

### **2007. évben elkezdett és 2008. évre áthúzódó felújítások :**

#### **Cseuz B. u. 1-3. sz. és Cseuz B. u. 5-7. sz. Társasházak**

Mindkét társasháznál a nyílászárók cseréjére, valamint a teljes homlokzati és fogadószínti fűdém hőszigetelésére került sor.

#### **Cseuz B. u. 9-11. sz. és Köztársaság u. 8-10. sz. és Köztársaság u. 23-25. sz. Társasházak**

Mindhárom társasháznál a tető hő- és csapadékvíz elleni szigetelése, nyílászárók cseréje és a homlokzat szigetelése történt meg.

#### **Köztársaság u. 12-14. sz. Társasház**

A Köztársaság u. 12-14. sz. társasháznál nyílászáró cserét, homlokzati hőszigetelést, valamint fogadószínti fűdém szigetelést végeztek.

#### **Honvéd u. 16. sz. Társasház**

A Honvéd u. 16. sz. társasháznál nyílászárók cseréjére, homlokzat hőszigetelésére és a fogadószínti fűdém hőszigetelésére került sor.

A kivitelező kiválasztása minden esetben közbeszerzési eljáráson történt, a közbeszerzési bizottság döntésének megfelelően a legkedvezőbb ajánlatot tevő került kiválasztásra, így a fenti társasházak esetében mindegyiknél a kivitelező a FEHÉRÉP KFT Székesfehérvár volt.

Mivel a kivitelezés későn indult meg és a homlokzati hőszigetelések munkái külső időjárástól függenek, ezért a munkálatokat december hónapban le kellett állítani és emiatt húzódtak át a befejező munkálatok 2008. évre. Az időjárás kedvezőre fordultával valamennyi társasháznál a munkák befejeződtek, a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásra került.

### Ingatlankezelés

Az ingatlankezelést megbízással jogviszony alapján végezzük, melynek értelmében az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú bérleményeknél beszedjük a bérleti díjat, és a bérbevételből végezzük a karbantartási, fenntartási jellegű munkákat, illetve üzemeltetjük az ingatlanokat.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinél egyre nagyobb gondot jelent a fizetőképtelenség, főleg ott, ahol komfortos, vagy összkomfortos lakásban laknak. A bérleti díj hátralék évről-évre folyamatosan emelkedik. Éven túli hátralék 4.114 eFt, éven belüli hátralék 9.033 eFt, túlfizetés 178 eFt, összesen 12.969 eFt, melyből lakbér 8.989 eFt. A tavalyi évhez képest a lakbérek hátraléka 3.200 eFt-tal növekedett.

Sajnos ezekben az esetekben rendszerint eredménytelen a jogi munka. Ezen bérlők többsége alkalmatlan közösségben való életvitelre is. A társasházak tulajdonosai egyre gyakrabban kérnek intézkedést a reitens bérlőkkel szemben.

Az önkormányzatnak nincsen olyan lakásállománya, ahol ezeket a problémás bérlőket el lehessen helyezni.

Az épület felújításokra vonatkozóan minden évben tervet készítünk, és ez alapján kerülnek felújításra az önkormányzati tulajdonú épületek illetve társasházak. Az építőiparban végbement árváltozások eredményeként egyre nagyobb összegeket kell fordítanunk a felújítási, karbantartási munkálatokra.

A 2007. májusától végrehajtott lakásbérleti díjak emelése zökkenőmentesen történt.

### **A Szentesi Beruházó és Vagyonhasználó KFT által bonyolított felújítási munkák 2007. évi alakulása:**

2007. évben folytattuk az önkormányzati tulajdonú ingatlanok szennyvízcsatorna rendszerre történő rákötéseit. A rákötések megtörténtek, így minden ingatlan mely csatornázott utcában van rákötésre került a szennyvízrendszerre.

A kivitelező kiválasztása minden esetben közbeszerzési eljáráson történt, a közbeszerzési bizottság döntésének megfelelően a legkedvezőbb ajánlatot tevő került kiválasztásra, így a fenti társasházak esetében mindegyiknél a kivitelező a FEHÉRÉP KFT Székesfehérvár volt.

Mivel a kivitelezés későn indult meg és a homlokzati hőszigetelések munkái külső időjárástól függenek, ezért a munkálatokat december hónapban le kellett állítani és emiatt húzódtak át a befejező munkálatok 2008. évre. Az időjárás kedvezőre fordultával valamennyi társasháznál a munkák befejeződtek, a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásra került.

### Ingyatlankezelés

Az ingatlankezelést megbízásos jogviszony alapján végezzük, melynek értelmében az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú bérleményeknél beszedjük a bérleti díjat, és a bérbevételből végezzük a karbantartási, fenntartási jellegű munkákat, illetve üzemeltetjük az ingatlanokat.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérlőinél egyre nagyobb gondot jelent a fizetőképzetlenség, főleg ott, ahol komfortos, vagy összkomfortos lakásban laknak. A bérleti díj hátralék évről-évre folyamatosan emelkedik. Éven túli hátralék 4.114 eFt, éven belüli hátralék 9.033 eFt, túlfizetés 178 eFt, összesen 12.969 eFt, melyből lakbér 8.989 eFt. A tavalyi évhez képest a lakberek hátraléka 3.200 eFt-tal növekedett.

Sajnos ezekben az esetekben rendszerint eredménytelen a jogi munka. Ezen bérlők többsége alkalmatlan közösségben való életvitelre is. A társasházak tulajdonosai egyre gyakrabban kérnek intézkedést a renitens bérlőkkel szemben.

Az önkormányzatnak nincsen olyan lakásállománya, ahol ezeket a problémás bérlőket el lehessen helyezni.

Az épület felújításokra vonatkozóan minden évben tervet készítünk, és ez alapján kerülnek felújításra az önkormányzati tulajdonú épületek illetve társasházak. Az építőiparban végbement árváltozások eredményeként egyre nagyobb összegeket kell fordítanunk a felújítási, karbantartási munkálatokra.

A 2007. májusától végrehajtott lakásbérleti díjak emelése zökkenőmentesen történt.

**A Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT által bonyolított felújítási munkák 2007. évi alakulása:**

2007. évben folytattuk az önkormányzati tulajdonú ingatlanok szennyvízcsatorna rendszerre történő rákötéseit. A rákötések megtörténtek, így minden ingatlan mely csatornázott utcában van rákötésre került a szennyvízrendszerre.

12691207-7011-113-06

Statisztikai számjel

06-09-007507

Cégjegyzék száma


## Szentesi Beruházó és Vagyonbiztosító KFT

6600 Szentes, Vásárhelyi út 12.

### Egyszerűsített éves beszámoló 2007

Keltezés: 2008. május 5.



  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

12691207-7011-113-06  
Statisztikai számjel

1/3. oldal

06-09-007507  
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2007. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	15464	0	13610
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	15464		13610
4	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
5	B. Forgóeszközök	18463	0	15201
6	I. KÉSZLETEK			
7	II. KÖVETELÉSEK	4576		11003
8	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
9	IV. PÉNZESZKÖZÖK	13887		4198
10	C. Aktív időbeli elhatárolások	8178		9824
11	Eszközök összesen	42105	0	38635

Keltezés: 2008. május 5.



  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

## "A" MÉRLEG Források (passzívák)

2007. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
12	D. Saját tőke	3000	0	5938
13	I. JEGYZETT TŐKE	3000		3000
14	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
15	III. TŐKETARTALÉK			
16	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			
17	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
18	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
19	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			2938
20	E. Céltartalékok			
21	F. Kötelezettségek	14416	0	8231
22	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
23	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
24	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	14416		8231
25	G. Passzív időbeli elhatárolások	24689		24466
26	<b>Források összesen</b>	<b>42105</b>	<b>0</b>	<b>38635</b>

Keltetés: 2008. május 5.



*[Handwritten signature]*  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2007. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	152674		180584
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke			
3	III. Egyéb bevételek	2		7
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	143092		169145
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	7340		7608
6	VI. Értécsökkenési leírás	1864		1854
7	VII. Egyéb ráfordítások	339		353
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	41	0	1631
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	17		33
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	17	0	33
12	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	58	0	1664
13	X. Rendkívüli bevételek	1848		1848
14	XI. Rendkívüli ráfordítások			
15	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	1848	0	1848
16	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	1906	0	3512
17	XII. Adófizetési kötelezettség	349		574
18	F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	1557	0	2938
19	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0		2938

Keltezés: 2008. május 5.



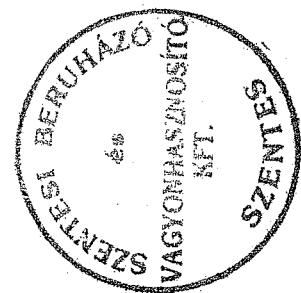
*[Handwritten signature]*  
 a vállalkozás vezetője (képviselője)



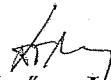
Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT  
Szentes, Vásárhelyi út 12.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

a 2007. évi beszámolójához



Szentes, 2008. május 5.

  
Döbrössy Iván  
ügyvezető

A Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT-t a Szentés Város Önkormányzata alapította 2001. július 1.napjával elsősorban TEÁOR: 7011 Ingatlanberuházás, eladás tevékenységi körrel. Az adószám kiadására 2001. július 26-án került sor.

A KFT törzstőkéje 3.000.000,- FT , a cégbírósági bejegyzés 06-09-007507.szám alatt 2001.szeptember 19-én megtörtént.

**Tevékenységi köre:**

- 7011. Ingatlanberuházás, eladás
- 7012. Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 7020 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 7032 Ingatlankezelés
- 7420 Mérnöki tevékenység
- 8484 Múshova nem sorolt, egyéb gazdasági tev. segítő szolg.

**SZÁMVITELI POLITIKA**

A könyvvézetés módja: kettős könyvvitel.

A Kft a számviteli tv. szerinti egyszerűsített éves beszámoló A típusú formáját választotta, az eredmény-kimutatás összköltség eljárással készül. A könyvelést elsődlegesen az 6-7. számlaosztályban végezzük.

**Értékcsökkenés elszámolása:**

- a 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a használatbavételkor egyösszegben amortizáljuk. A 0-ra leírt eszközöket selejtezéskor, vagy értékesítéskor vezetjük ki a nyilvántartásból,
- a 100 eFt értékhatár feletti eszközöknél a használatbavétel napjától számított, egyedileg megállapított leírási kulccsal számítunk amortizációt a használatból történő kivonás (értékesítés, selejtezés) napjáig,
- az értékcsökkenési leírást évente , költségként a megfelelő főkönyvi számlákon elszámoljuk,
- a 50-200 eFt közötti egyedi értékű, valamint a társasági adó tv. szerint 33 %-os kulcs alá sorolt tárgyi eszközöknél egyedi összegű leírást alkalmazunk, amelyet az üzembehelyezéskor állapítunk meg.
- maradványérték: a tárgyi eszköz rendeltetésszerű használatbavételekor a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható érték. A maradványérték nem jelentős, ha nem haladja meg a bekerülési érték 50 %-át vagy százezer forintot.

Az értékelési eljárásokat a számviteli törvényben foglaltaknak megfelelően alkalmazzuk.

**Minősítési elvek**

- **lényegesség elve:** lényegesnek minősülő eltérés illetve hiba, ha a hibahatások összevont értéke a megállapítások következtében a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott **saját tőke legalább 20 %-kal változik**. 20 % alatti saját tőke változása nem lényeges hiba.
- **jelentősebb összegű hiba:** ha a feltárt hibahatások az eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, vagy az 50 millió forintot.

**Az egyszerűsített beszámoló részei:**

- egyszerűsített mérleg "A" változat
- egyszerűsített éves beszámoló "A" eredménykimutatása (összköltség eljárással)
- kiegészítő melléklet

**ezer forintban**

	Immateriális javak	Ingatlanok	Műszaki gépek, berendezések	Beruházások	Befektetett eszközök
Nyitó bruttó érték	50	14635	3901		18586
Beszerzés					
Csökkenés					
<b>Záró bruttó érték</b>	<b>50</b>	<b>14635</b>	<b>3901</b>		<b>18586</b>
Nyitó értékcsökk.	50	2425	647		3122
Tárgyévi értékcsökk.	0	1463	390		1854
Kivezetés					
<b>Záró értékcsökk.</b>	<b>50</b>	<b>3889</b>	<b>1037</b>		<b>4976</b>
Nettó érték nyitó	0	12209	3255		15464
Nettó érték záró	<b>0</b>	<b>10746</b>	<b>2864</b>		<b>13610</b>

**Készletek állománya:**

A KFT 2007. december 31-én anyag- és árukészlettel nem rendelkezik.

**Követelések:**

A követelések állománya:

- következő időszakban visszaig.ÁFA	1.085 eft
- különadó túlfizetés	53 eft
- ingatlankez.elszámolása (SzVSz Kft)	<u>9.865 eft</u>
Összesen	<u>11.003 eft</u>

A pénzügyi rendezés a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént.

### Aktív időbeli elhatárolások:

Legnagyobb tétele a Szentés Város Önkormányzatával a december hónapra befolyt bérleti díjak elszámolása. Az elszámolási különbözet rendezése a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént.

### FORRÁSOK:

#### Saját tőke állománya

Az előző években keletkezett eredménytartalékot a tulajdonos a tárgyévi eredmény kiegészítésére használta fel, így a saját tőke állománya a tárgyévi adózott eredménnyel növekszik.

#### Céltartalékok

A mérlegbeszámolóban céltartalékot nem képeztünk.

#### Kötelezettségek

A KFT-nek hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

Rövid lejáratú kötelezettségek: a szállítói kötelezettségek összege 190 eft, az adóhatósággal szembeni adófizetési kötelezettség 660 eft, munkabér fizetési kötelezettség 256 eft, egyéb 6 eft, a Polgármesteri Hivatallal szembeni (ingatlankezelési elszámolásból adódó) kötelezettség összege 7.119 eft.

#### Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolás a Szolgáltató KFT-vel később elszámolt, december havi befolyt bérleti díjak összegét tartalmazza.

Halasztott bevétel a szauna építéséhez nyújtott önkormányzati és területfejlesztési támogatás elhatárolt összege, amely az üzembe helyezés után az amortizáció elszámolásakor kerül feloldásra (13.572 eft).

Az eredménykimutatás elemzése

Költségek részletezései.

	ezer Ft-ban	
	2006	2007
Anyagköltség	44	39
Igénybevett szolgáltatás	4911	3318
Egyéb szolgáltatások	77	108
Közvetített szolgáltatások	138060	165680
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>143092</b>	<b>169145</b>
Béreköltség	5700	5858
Személyi jellegű kifizetések		21
Bérráfordítások	1640	1729
<b>Személyi jellegű ráfordítások össz:</b>	<b>7340</b>	<b>7608</b>
Értékcsökkenési leírás	1864	1854
<b>Összesen:</b>	<b>152296</b>	<b>178607</b>

Az eredmény kimutatás adatainak részletezése

	ezer Ft-ban	
	2006	2007
<b>Nettó árbevétel összesen:</b>	<b>152674</b>	<b>180584</b>
Aktivált saját teljesítm. érték		
Egyéb bevételek	2	7
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>152676</b>	<b>180591</b>
Anyagjell. ráfordítások	143092	169145
Személyi jellegű ráfordítások	7340	7608
Értékcsökkenés	1864	1854
Egyéb ráfordítások	339	353
<b>Üzemi (üzleti) tev. eredménye</b>	<b>41</b>	<b>1631</b>

Pénzügyi műveletek eredménye

	ezer Ft-ban	
	2006	2007
Pénzügyi műveletek eredménye	17	33

Eredmény megállapítása

	ezer Ft-ban	
Üzemi (üzleti) tev. Eredménye	41	1631
Pénzügyi eredmény	17	33
Szokásos vállalkozási eredmény	58	1664
<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>1848</b>	<b>1848</b>
Rendkívüli ráfordítások		
<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>1848</b>	<b>1848</b>
Adózás előtti eredmény	1906	3512
Társasági adó	349	574
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1557</b>	<b>2938</b>

Létszám és bérköltés alakulása

	ezer Ft-ban	
	2006	2007
Teljes munkaidőben fogl. áll.létszáma	1 fő	1
Részmunkaidőben fog. áll.létszáma	1 fő	1
Egyéb foglalkoztatottak (tiszt.dijas,megbízási dijas fogl.)	7 fő	7
Teljes bérköltés	5700	7608

Az egyéb foglalkoztatottak: a 3 tagú felügyelő bizottság, az ügyvezető és a kezelt ingatlanok gondnokai.

Tájékoztató információk

A bevételek és a ráfordítások között a legnagyobb tétel a közvetített szolgáltatásként megbízás alapján végzett ingatlankezelési tevékenység bevételei és kiadásai. A KFT 2002. január 1-től megbízás alapján végzi a Szentés Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok kezelői tevékenységét, ez a folyamatban lévő beruházások bonyolításán túl állandó bevételt jelent a KFT-nek..

2007.évben a Panel-program keretében elvégzett 2007. évi felújítások bonyolítása volt a legjelentősebb.

A KFT ügyvezetője Döbrössy Iván, aki a munkáját megbízási szerződés keretében végzi.

A beszámoló összeállítását végezte dr.Mikecz Miklósné (PM regisztrációs száma: 155014).

A KFT választott könyvvizsgálója a V.K.M. Könyvvizsgáló és Gazdasági Szolgáltató KFT, 6645 Csongrád, Csemegi K.u.6. (nyt.száma: 000999), a könyvvizgálatért felelős személy Váriné Kádár Margit bejegyzett könyvvizsgáló (kamarai tagsági ig.sz.: 000630)

V.K.M. Könyvvizsgáló és  
Gazdasági Szolgáltató Kft  
6640 Csongrád, Csemegi Károly. u. 6.

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2007. december 31-i Egyszerűsített éves beszámolójához

Társaságunk elvégezte a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2007. december 31-i fordulónapra összeállított mérlegének - melyben az **eszközök és források egyező főösszege 38 635 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény 2 938 ezer Ft Ft nyereség** -, valamint a 2007. évi eredmény-kimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban, a mérleg, az eredmény-kimutatás, a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatások) vizsgálatát, melyeket a gazdálkodó szervezet 2007. évi egyszerűsített éves beszámolója tartalmaz.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése az ügyvezetés feladata. A könyvvizsgáló feladata a pénzügyi kimutatások véleményezése (záradékolása) könyvvizsgálata alapján.

A könyvvizsgálatot a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a Magyarországon a könyvvizsgálatra vonatkozó érvényes törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. A fenti szabványok értelmében a könyvvizsgálat elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat. A könyvvizsgálat magában foglalja a pénzügyi kimutatások tényezőszámaikat alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a pénzügyi kimutatások bemutatásának értékelését.

A könyvvizsgálat során a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2007. évi egyszerűsített éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az egyszerűsített éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Az egyszerűsített éves beszámoló a Kft 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentésben közölt információk összhangban vannak az egyszerűsített éves beszámoló adataival.

Szentes, 2008. május 05.

V.K.M. Kft képviseletében:  
(Nyilvántartási száma: 000999)

Váriné Kádár Margit  
ügyvezető

V.K.M. Könyvvizsgáló  
és Gazdasági Szolgáltató Kft  
6640 Csongrád, Csemegi Károly. u. 6.  
Tel: 63/570-130, Fax: 63/570-132  
Számlaszám: 11097844-3-06  
Számlaszám: 10700188-42-112204  
-51100005

Váriné Kádár Margit  
bejegyzett könyvvizsgáló  
Kamaraí tagsági ig. sz.: 000630

## Kiegészítés a független könyvvizsgálói jelentéshez

### I.) A megbízás és teljesítése

Választott könyvvizsgálóként végeztem el a Szentes Város Önkormányzata által alapított Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft Egyszerűsített éves beszámolójának és üzleti jelentésének könyvvizsgálatát.

A Kft könyvvizsgálatát a hatályos gazdasági társaságokról szóló 2007. évi IV. törvény, a többször módosított számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, illetve a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény, továbbá gazdálkodó szervekre vonatkozó, egyéb pénzügyi, számviteli előírások alapján hajtottam végre.

A könyvvizsgálat kiterjedt:

- az alapító okirat betartásának ellenőrzésére,
- a számviteli és elszámolási rend ellenőrzésére,
- a mérleg, az eredmény-kimutatás és a kiegészítő melléklet megbízhatóságának vizsgálatára,
- a vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzet elemzésére.

A könyvvizsgálatot a Kft székhelyén a megbízási szerződésnek megfelelően évközi folyamatos vizsgálat keretében és az éves egyszerűsített beszámoló felülvizsgálatához kapcsolódó ellenőrzésekkel végeztem.

### II.) A vizsgálat során tett megállapítások:

1. A beszámolási időszakban végzett tevékenység során az **alapító okiratban** foglaltakat betartották.
2. A **számviteli** szabályozás és az alkalmazott gyakorlat megfelel a hatályos előírásoknak.  
A könyvelés - számítógépes feldolgozási rendszer keretében - az előírásoknak megfelelően, zárt rendszerben, teljes körűen rögzítette a gazdasági eseményeket. A bizonylati rend, az utalványozás megfelelően kialakított. A költségelszámolások szabályszerűek.
3. A beszámoló, az azt alátámasztó főkönyvi kivonattal és leltárakkal egyező adatokat tartalmaz. A mérlegben kimutatott eszközök és források értékelése szabályszerű. Az időbeli elhatárolások kimutatása, a költségek és bevételek elszámolása a jogszabályi előírásoknak megfelelő.



4. A Kft vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete a 2007. december 31-i fordulónapra vonatkozóan:

a) **Az eszközök és források állományának összege egyezően 38 635 ezer Ft.**

A **befektetett eszközök** záró állománya 13 610 ezer Ft, az összes eszköz 35.2 %-a.

A **forgóeszközök** záró állománya 15 201 ezer Ft, mely a Kft összes eszközének 39,4 %-a. Ebből követelés összesen 11 003 ezer Ft, 4 198 ezer Ft pedig pénzeszköz. 2007. év végén vevőkövetelés nem volt, a követelésállomány az adó- illetve az ingatlankezelés elszámolásából keletkezett. A pénzeszköz záró értéke 9 689 ezer Ft-tal kevesebb az előző évi összegnél.

Az **aktív időbeli elhatárolások** a 9 824 ezer Ft a 2007. december havi lakbér és bérleti díj bevétel elszámolását tartalmazza.

A **jegyzett tőke** megegyezik a Cégbíróságon 2001. szeptember 19-én bejegyzett tőkével, 3 millió Ft. 2007. december 31-én a Kft saját tőkéje 5 938 ezer Ft, mely 15,4 %-a az összes forrásnak.

A Kft-nek **céltartalékot** nem kellett képeznie.

A Kft ingatlankezelési elszámolással, szállítókkal, személyi juttatásokkal, adóhatósággal kapcsolatos rövid lejáratú **kötelezettség**ének fordulónapi összege 8 231 ezer Ft, részaránya az összes forráson belül 21.3 %.

A **passzív időbeli elhatárolásokat** a számviteli előírásoknak megfelelően tartalmazza a beszámoló, részaránya az összes forráson belül 63,3 %.

A passzív időbeli elhatárolásból 10 894 ezer Ft a lakbér és bérleti díj bevétel. 10 635 ezer Ft pedig a szauna beruházáshoz fejlesztési célra - visszafizetési kötelezettség nélkül - kapott támogatás összegéből 2007. december 31-ig halasztott bevételként elszámolandó összeg, amelynek feloldására az amortizációs költség elszámolásával azonos mértékben kerül sor. 2 937 ezer Ft értékben szintén halasztott bevételt képez a turizmusfejlesztésre kapott támogatás.

b) A Kft **eredmény-kimutatását** összköltség eljárással készítette el.

A Kft **nettó bevétele** 180 584 ezer Ft volt a beszámolási időszakban, amely 18,3 %-kal tovább növekedett az előző időszakhoz képest.

A beszámolási időszak költségeinek összes értékéből a legnagyobb hányadot, 165 680 ezer Ft-ot a **közvetített szolgáltatások** képviselnek, amely 20,0 %-kal növekedett az előző időszakhoz képest.

A Kft 2007. évi **üzleti tevékenysége eredménye** 1 631 ezer Ft nyereség. A 33 ezer Ft **pénzügyi műveletek bevétele** a kapott kamatbevétel összege volt. A 2007. évben elszámolt értékcsökkenési leírás tartalmaz 1 848 ezer Ft értékben olyan értékcsökkenési leírás elszámolást, amellyel szemben a passzív időbeli elhatárolás visszavezetéseként, ugyanakkora összegben rendkívüli bevételt kellett elszámolni.

A fentiek következtében Kft **tevékenységének adózás előtti eredménye** a beszámolási időszakban **3 512 ezer Ft nyereség**, melyet csökkent 574 ezer Ft fizetendő társasági adó, a **mérleg szerinti eredmény 2 938 ezer Ft**.

c) A Kft által készített **kiegészítő melléklet** megfelel a számviteli törvény előírásainak, elősegíti a Kft gazdasági helyzetéről a valós kép kialakítását.

d) A Kft **pénzügyi helyzetének** elemzése:

Az eladósodás alakulása:

Nincs hosszúlejáratú kötelezettsége a Kft-nek.


Likviditási gyorsráta:	2006.	2007.
<u>Pénzeszközök</u>	13 887	4 198
Rövidlejáratú kötelezettségek	14 416 = 96,3 %	8 231 = 51,0.

2007. év végén kötelezettségek fedezete teljes összegében nem állt rendelkezésre a számlán lévő pénzben vagy készpénzben, a Kft likviditási helyzete azonban jónak értékelhető.

## 5. Összefoglaló értékelés a könyvvizsgálat eredményéről

A könyvvizsgálat kellő bizonyosságot szerzett arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló a vizsgálat egészének tapasztalata alapján **valós képet ad a vagyron 2007. december 31-i állapotáról, a 2007. évi jövedelmezőségről**, az ezt alátámasztó dokumentációkban kimutatott adatok **mentesek a megbízhatóságot befolyásoló, lényeges hibáktól**, melynek következtében **az egyszerűsített éves beszámolót hitelesítő záradékkal látom el**.

Szentes, 2008. május 05.

  
Váriné Kádár Margit  
bejegyzett könyvvizsgáló  
MKK tagsági ig.sz.:000630

## HATÁROZATI JAVASLATOK

...../ 2008. ( V. 23. ) KT. számú határozat

Szentes Város Önkormányzata mint tulajdonos, a Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító KFT ügyvezetőjének 2007. évről szóló beszámolóját elfogadja.

...../ 2008. ( V. 23. ) KT. számú határozat

Szentes Város Önkormányzata mint tulajdonos, a Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító KFT 2007. évről szóló mérlegbeszámolóját, a kiegészítő melléklettel és a könyvvizsgálói jelentéssel együtt elfogadja. A 2.938 eFt adózott eredményt a Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító KFT eredménytartalékába helyezi, belőle osztalékot nem fizet.

Szentes, 2008. május 23.

.....  
**Szurbik Imre**  
polgármester

.....  
**Dr. Sztantics Csaba**  
jegyző