

2/2

**SZENTESI BERUHÁZÓ**  
**ÉS**  
**VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT**

**2008. évi**

- Ügyvezetői beszámolója
- Egyszerűsített éves beszámolója  
a kiegészítő melléklettel
- Könyvvizsgáló jelentése

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

**Tárgy : a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT**  
**2008. 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**

2008. évben több beruházást bonyolítottunk le, melyek befejeződtek. A következő évre áthúzódó beruházás nem volt.

A beruházások esetében a kivitelező a beruházó felé számláz, a KFT-nél a bonyolítási díj és a műszaki ellenőrzés bevétele jelenik meg.

Röviden a lebonyolított beruházásokról:

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

2007. évről áthúzódott kilenc társasház felújítási munkálata a korábbi időszak sikertelen közbeszerzési eljárása, valamint a téli időjárás miatt.

#### **2007. évben elkezdett és 2008. évben befejeződött 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 födém 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 hó- 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 fogadószinti földem szigetelést végeztek.

**Honvéd u. 16. sz. Társasház**

A Honvéd u. 16. sz. társasháznál nyílászárók cseréjére, homlokzat hőszigetelésére és a fogadószinti földem 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.

2008. évben 28 társasház pályázott épületkorszerűsítésre, azonban a döntések elhúzódtak, így a bonyolítási és kivitelezési munkák 2009. évben jelentkeznek.

**Ingyatlankezelés**

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. A lakbérek esetében évente hátralék 4.857 eFt, éven belüli hátralék 7.827 eFt, összesen 12.684 eFt és túlfizetés 116 eFt.

2007. évben a hátralék teljes összege 9.166 eFt volt, a növekedés 3.518 eFt.

A hátralék növekedésének ilyen üteme évekre visszamenően megfigyelhető.

A nem lakás célú bérlemények esetében bérleti díj hátralék éventüli 1.787 eFt, éven belőli 1.462 eFt, összes hátralék 3.249 eFt és túlfizetés 299 eFt.

A 2008. december 31-én fennálló hátralék összege kevesebb, mint az előző év végén.

A nyilvántartott hátralékok között szerepel egy felszámolás alatt lévő bérlőnek a tartozása is, melyre vonatkozóan ajánlat érkezett a tartozás megvásárlására, és a Pénzügyi Bizottság döntésének megfelelően a tartozás értékesítésre kerül 70%-on 2009. évben.

A jog eszközeivel próbálunk érvényyszerezni a hátralékok behajtására, ennek megfelelően 2008. évben 138 db fizetési meghagyás kibocsájtását kértük a Bíróságtól, melyet követően 64 db végrehajtási eljárást indítottunk, amelyből 5.835 eFt hátralék megtérült. A megtérült hátralékok nagyobb hányada a korábbi években keletkezett.

A hátralékok rendezése során az esetek zömében rendszerint eredménytelen a jogi munka.

A hátralékos bérők zöme nem rendelkezik saját tulajdonú végrehajtható vagyonnal, illetve nagyon sok esetben a bérlőnek még munkahelye sincs. A Polgármesteri Hivatal Szociálpolitikai Osztályával rendszeresen tartjuk a kapcsolatot, és amennyiben tudomásunkra jut, hogy a hátralékos bérlő munkahellyel rendelkezik, úgy azonnal kérjük a végrehajtást a munkabér terhére.

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 karbantartási költségek között igen nagymértékű kiadást jelent a bérlők által elhagyott, illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakásba történő áthelyezés utáni helyreállítás.

#### **A Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT által lebonyolított felújítási munkák 2008. évi alakulása:**

2008. évben a megbízás alapján kezelet önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási munkálatai az alábbiak voltak:

Szentés, Héked 2. : a főépület teljes felújítása, életveszély miatt,

Szentés, Mágocsi út 2. : tető- és homlokzat felújítás,

Szentés, Sopron sor 40. : tető- és homlokzat felújítás,

Szentés, Rákóczi F. u. 61. : homlokzati hőszigetelés, nyílászárók cseréje.

A felújításokra összesen 23.528 eFt-ot fordítottunk.

Lakások visszaadásáért öt esetben kifizettünk összesen 5.000 eFt-ot.

A mátrászentimrei üdülő bérbeadásából 787.500,- Ft árbevétel keletkezett, mely nem fedezi az üdülő fenntartási, üzemeltetési költségeit.

A KFT feladatait nem állandó alkalmazottakkal végezteti, hanem elsődlegesen megbízási jogviszony keretében, ezzel is csökkentve a működési költségeket.

A bérbeadás útján hasznosított lakás és nem lakás célú bérlemények kezelését alvállalkozóként a Szentes Városi Szolgáltató KFT végzi.

#### **2009-re tervezett feladatok :**

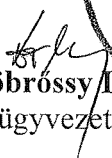
A folyamatos ingatlankezelési tevékenységen túlmenően 2009-ben bonyolítási feladatként jelentkezik az iparosított technológiával épült épületek felújítási munkáinak koordinálása, mivel a 2008. évben pályázott társasházak felújításának kivitelezési munkái 2009-ben kezdődhetnek meg.


A panel felújítási munkálatokon kívül jelenleg még nincs ismeretünk, hogy milyen beruházás bonyolítási feladatot kell még elvégeznünk.

Tisztelt Képviselő-testület !

Kérem T. Képviselő-testületet, hogy a beszámolómat, a KFT egyszerűsített éves beszámolóját, a könyvvizsgálói jelentést, a Felügyelő Bizottság beszámolóját megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Szentes, 2009. május 05.

  
Döbrössy Iván  
ügyvezető



**Tevékenységek bevételeinek és ráfordításainak 2008. évi kimutatása**

	árbevétel	Egyéb bevétel	elszámolt költségek	egyéb ráfordítás	Üzemi tev. eredménye
Ingyatlankezelés	387	212	206 672		5 715
Beruházások lebonyolítása	2 180		600		1 580
Egyéb bevétel, egyéb ráfordítás		8		486	478
<b>Üzemi, üzleti eredmény</b>	<b>214 567</b>	<b>8</b>	<b>207 272</b>	<b>486</b>	<b>6 817</b>
		<b>214 575</b>		<b>207 758</b>	<b>6 817</b>

egyéb bevételek részletezése  
kerekítések

egyéb ráfordítások részletezése

8	iparüzési adó	419
	épitményadó	-
	gépjármű adó	-
	rehabilitációs járulás	-
	Innovációs járulék	63
	kerekítések	4
		486

Szentes, 2009. május 5.

*Döbrössy Iván*  
Döbrössy Iván  
ügyvezető



12691207-6820-113-06

Statisztikai számjel

06-09-007507

Cégjegyzék száma

## Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító Kft

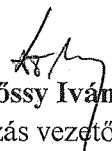
6600 Szentes, Vásárhelyi út 12.

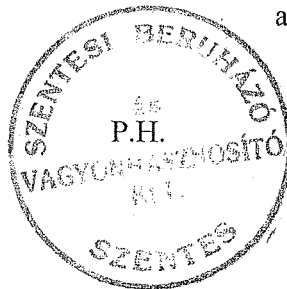
63/560620

### Egyszerűsített éves beszámoló

2008

Keltezés: 2009. május 5.

  
Döbrössy Iván ügyvezető  
a vállalkozás vezetője (képviselője)



12691207-6820-113-06

1/3. oldal

Statisztikai számjel

**Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft**

06-09-007507

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2008. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	13610	0	11757
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	13610		11757
4	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
5	<b>B. Forgóeszközök</b>	15201	0	21538
6	I. KÉSZLETEK			
7	II. KÖVETELÉSEK	11003		13593
8	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
9	IV. PÉNZESZKÖZÖK	4198		7945
10	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	9824		11530
11	<b>Eszközök összesen</b>	38635	0	44825

Keltezés: 2009. május 5.



*[Handwritten signature]*  
**Döbrössy Iván** ügyvezető  
a vállalkozás vezetője (képviselője)



12691207-6820-113-06

2/3. oldal

Statistikai számjel

**Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft**

06-09-007507

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

2008. 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	<b>D. Saját tőke</b>	5938	0	13043
13	I. JEGYZETT TŐKE	3000		3000
14	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
15	III. TŐKETARTALÉK			
16	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			2938
17	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
18	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
19	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2938		7105
20	<b>E. Céltartalékok</b>			
21	<b>F. Kötelezettségek</b>	8231	0	6299
22	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
23	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
24	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8231		6299
25	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	24466		25483
26	<b>Források összesen</b>	38635	0	44825

Keltetés: 2009. május 5.



*Döbrössy Iván*  
**Döbrössy Iván** ügyvezető  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

12691207-6820-113-06

3/3. oldal

Statistikai számjel

Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító Kft

06-09-007507

Cégjegyzék száma

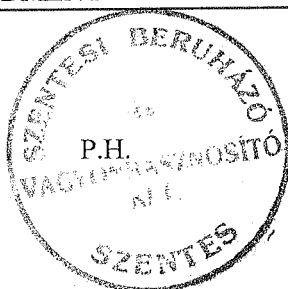
## "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2008. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	180584		214567
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke			
3	III. Egyéb bevételek	7		8
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	169145		197106
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	7608		8312
6	VI. Értécsökkenési leírás	1854		1854
7	VII. Egyéb ráfordítások	353		486
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	1631	0	6817
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	33		30
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	33	0	30
12	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	1664	0	6847
13	X. Rendkívüli bevételek	1848		1849
14	XI. Rendkívüli ráfordítások			
15	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	1848	0	1849
16	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	3512	0	8696
17	XII. Adófizetési kötelezettség	574		1591
18	F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	2938	0	7105
19	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2938		7105

Keltetés: 2009. május 5.



*Döbrössy Iván*  
Döbrössy Iván ügyvezető  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító KFT  
Szentes, Vásárhelyi út 12.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

a 2008. évi beszámolójához

A Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT-t a Szentes 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:**

- 4110. Épületépítési projekt szervezése
- 6810. Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6820. Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6832 Ingatlankezelés
- 7490 Máshova nem sorolt szakmai, tud. és műszaki tevékenység
- 7721 Szabadidős-, sporteszköz kölcsönzése

A beszámoló aláírására jogosult Döbrössy Iván ügyvezető (Szegvár, Rozmaring u. 47.)

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 könyvvizsgálatért felelős személy Váriné Kádár Margit bejegyzett könyvvizsgáló (kamarai tagsági ig.sz.: 000630)

### **SZÁMVITELI POLITIKA**

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel.

A Kft a számviteli tv. szerinti egyszerűsített éves beszámoló A típusu 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 rendeltetészerű használatbavételekor a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható érték. A maradványérték nem jelentős, ha nem haladja meg a bekerülési érték 50 %-át vagy százezer forintot.

Társaságunk a bekerülési értéken való értékelést választotta, a piaci vagy valós értéken történő értékelést nem alkalmaztuk.

A mérlegkészítés időpontja: március 31.

### 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

### Befektetett eszközök állományának alakulása

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	3888	1037		4975
Tárgyévi értékcsökk.	0	1464	390		1854
Kivezetés					
<b>Záró értékcsökk.</b>	<b>50</b>	<b>13412</b>	<b>1427</b>		<b>6829</b>
Nettó érték nyitó	0	10746	2864		13610
Nettó érték záró	0	9282	2474		11757

**Készletek állománya:**

A KFT 2008. december 31-én anyag- és árukészlettel nem rendelkezik.

**Követelések:**

A követelések állománya:

- következő időszakban visszaig.ÁFA	2.321 eft
- társasági adó túlfizetés	299 eft
- különadó túlfizetés	133 eft
- helyi iparüzési adó túlfizetés	78 eft
- ingatlankez.elszámolása (SzVSz Kft)	10.762 eft
<b>Összesen</b>	<b>13.593 eft</b>

A pénzügyi rendezés a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént.

**Aktív időbeli elhatárolások:**

Legnagyobb tétele a Szentes 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 90 eft, az adóhatósággal szembeni adófizetési kötelezettség 798 eft, munkabér fizetési kötelezettség 224 eft, a Polgármesteri Hivatallal szembeni (ingatlankezelési elszámolásból adódó) kötelezettség összege 5.187 eft.

**Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolás a Szolgáltató KFT-vel később elszámolt, december havi befolyt bérleti díjak összegét tartalmazza (13.760 eft).

Halasztott bevétel a szauna építéséhez nyújtott önkormányzati és területfejlesztési támogatás elhatárolt összege, amely az üzembe helyezés után az amortizáció elszámolásakor kerül feloldásra (11.723 eft).

Az eredménykimutatás elemzése

Költségek részletezéseí.

	ezer Ft-ban	
	2007	2008.
Anyagköltség	39	32
Igénybevett szolgáltatás	3318	3374
Egyéb szolgáltatások	108	113
Közvetített szolgáltatások	165680	193587
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>169145</b>	<b>197106</b>
Béreköltség	5858	6366
Személyi jellegű kifizetések	21	7
Bérfjárulékok	1729	1939
<b>Személyi jellegű ráfordítások össz:</b>	<b>7608</b>	<b>8312</b>
Értékcsökkenési leírás	1854	1854
<b>Összesen:</b>	<b>178607</b>	<b>207272</b>

Az eredmény kimutatás adatainak részletezése

	ezer Ft-ban	
	2007	2008.
<b>Nettó árbevétel összesen:</b>	<b>180584</b>	<b>214567</b>
Aktivált saját teljesitm.érték		
Egyéb bevételek	7	8
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>180591</b>	<b>214575</b>
Anyagjell. ráfordítások	169145	197106
Személyi jellegű ráfordítások	7608	8312
Értékcsökkenés	1854	1854
Egyéb ráfordítások	353	486
<b>Üzemi (üzleti) tev. eredménye</b>	<b>1631</b>	<b>6817</b>

Pénzügyi műveletek eredménye

	ezer Ft-ban	
	2007	2008.
Pénzügyi műveletek eredménye	33	30

Eredmény megállapítása

	ezer Ft-ban	
Üzemi (üzleti) tev. Eredménye	1631	6817
Pénzügyi eredmény	33	30
Szokásos vállalkozási eredmény	<b>1664</b>	<b>6847</b>
<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>1848</b>	<b>1849</b>
<b>Rendkívüli ráfordítások</b>		
<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>1848</b>	<b>1849</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3512</b>	<b>8696</b>
Társasági adó	574	1591
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2938</b>	<b>7105</b>

Létszám és bérköltés alakulása

	ezer Ft-ban	
	2007	2008
Teljes munkaidőben fogl. áll.létszáma	1	1
Részmunkaidőben fog. áll.létszáma	1	1
Egyéb foglalkoztatottak (tiszt.dijas,megbízási dijas fogl.)	7	7
Bérköltés	5857	6366

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..

2008.évben a Panel-Plussz program keretében elvégzett 2008. évi energiatakarékos felújítások bonyolításából származó bevétel 2.180 eft.

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

2008. évi könyvvizsgálói díj összege: 300 eft/év (nettó)

A 3 tagú felügyelő bizottság részére folyósított tiszteletdíj éves összege 432 eft.

Szentés, 2009. május 05.



*Döbrössy Iván*  
Döbrössy Iván  
ügyvezető



**V.K.M. Könyvvizsgáló és  
Gazdasági Szolgáltató Kft**

6640 Csongrád, Csemegi Károly. u. 6.  
Tel: 63/570-130, Fax: 63/570-132

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

**Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2008. december 31-i Egyszerűsített éves beszámolójához**

Társaságunk elvégezte a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2008. december 31-i fordulónapra összeállított mérlegének - melyben az **eszközök és források egyező fősszege 44 825 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény 7 105 ezer Ft Ft nyereség** -, valamint a 2008. évi eredmény-kimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban, a mérleg, az eredmény-kimutatás, a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatások) vizsgálatát, melyeket a gazdálkodó szervezet 2008. évi egyszerűsített éves beszámolója tartalmaz.

Az éves beszámolóban 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 éves beszámoló 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.

Társaságunk felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.


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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.


**A könyvvizsgálat során a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2008. 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 2008. 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, 2009. május 05.

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

  
Váriné Kádár Margit  
ügyvezető

**V.K.M. Könyvvizsgáló  
és Gazdasági Szolgáltató Kft.**  
6640 Csongrád, Csernegy K. u. 6.  
Tel.: 63/570-130; Fax: 63/570-132  
Adószám: 11097844-2-06  
Szlel: 10700158-42112204  
-61100005

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

## Kiegészítés a független könyvvizsgálói jelentéshez

### I.) A megbízás és teljesítése

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

A Kft könyvvizsgálatát a hatályos gazdasági társaságokról szóló 2006. 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 2008. december 31-i fordulónapra vonatkozóan:

a) **Az eszközök és források állományának összege egyezően 44 825 ezer Ft.**

A **befektetett eszközök** záró állománya 11 757 ezer Ft, az összes eszköz 26,2 %-a.

A **forgóeszközök** záró állománya 21 538 ezer Ft, mely a Kft összes eszközének 48,1 %-a. Ebből követelés összesen 13 593 ezer Ft, 7 945 ezer Ft pedig pénzeszköz. 2008. év végén vevőkövetelés nem volt, a követelésállomány az adó- illetve az ingatlankezelés elszámolásából keletkezett. A pénzeszköz záró értéke 3 747 ezer Ft-tal több az előző évi összegnél.

Az **aktív időbeli elhatárolások** a 11 530 ezer Ft a 2008. december havi lakbér és bérleti díj bevétel elszámolását tartalmazza.

A **jegyzett tőke** megegyezik a Cégbíróságon 2001. szeptember 19-én bejegyzett tőkével, 3 millió Ft. 2008. december 31-én a Kft saját tőkéje 13 043 ezer Ft, mely 29,1 %-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 6 299 ezer Ft, részaránya az összes forráson belül 14.1 %.

A **passzív időbeli elhatárolásokat** a számviteli előírásoknak megfelelően tartalmazza a beszámoló, részaránya az összes forráson belül 56,8 %.

A passzív időbeli elhatárolásból 13 760 ezer Ft a lakbér és bérleti díj bevétel. 9 186 ezer Ft pedig a szauna beruházáshoz fejlesztési célra - visszafizetési kötelezettség nélkül - kapott támogatás összegéből 2008. december 31-ig halasztott bevételként elszámolandó összeg, amelynek feloldására az amortizációs költség elszámolásával azonos mértékben kerül sor. 2 537 ezer Ft értékben szintén halasztott bevételt képez a turizmusfejlesztésre kapott támogatás.

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

A Kft **nettó árbevétele** 214 567 ezer Ft volt a beszámolási időszakban, amely 18,8 %-kal tovább növekedett az előző időszakhoz képest.

A beszámolási időszak költségeinek összes értékéből a legnagyobb hányadot, 193 588 ezer Ft-ot a **közvetített szolgáltatások** képviseltek, amely 16,8 %-kal növekedett az előző időszakhoz képest.

A Kft 2008. évi **üzleti tevékenysége eredménye** 6 817 ezer Ft nyereség. A 30 ezer Ft **pénzügyi műveletek bevétele** a kapott kamatbevétel összege volt. A 2008. évben elszámolt értékcsökkenési leírás tartalmaz 1 849 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 **8 696 ezer Ft nyereség**, melyet csökkent 1 591 ezer Ft fizetendő társasági adó, a **mérleg szerinti eredmény 7 105 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:	2007.	2008.
<u>Pénzeszközök</u>	4 198	7 945
Rövidlejáratú kötelezettségek	8 231 = 51,0 %	6 299 = 126,1 %.

2008. év végén a kötelezettségek teljes összegére rendelkezésre állt fedezetként számlán lévő pénz vagy készpénz, a Kft likviditási helyzete 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 vagyon 2008. december 31-i állapotáról, a 2008. 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, 2009. május 05.

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

## HATÁROZATI JAVASLATOK

...../ 2009. ( V. 22. ) KT. számú határozat

Szentes Város Önkormányzata mint tulajdonos, a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT ügyvezetőjének 2008. évről szóló beszámolóját elfogadja.

...../ 2009. ( V. 22. ) KT. számú határozat

Szentes Város Önkormányzata mint tulajdonos, a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT 2008. évről szóló egyszerűsített éves beszámolóját a könyvvizsgálói jelentéssel együtt elfogadja. A 7.105 eFt adózott eredményt a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT eredménytartalékába helyezi, belőle osztalékot nem fizet.

Szentes, 2009. május 22.

.....  
**Szirkik Imre**  
polgármester

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