

**SZENTESI VÁROSFEJLESZTŐ,
BERUHÁZÓ
ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT**

2009. évi

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

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

Tárgy : a Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító KFT
2009. 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 Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító KFT feladatai közé.

Beruházás

2009. évben a társasházak önállóan pályáztak az iparosított technológiával épült épületek korszerűsítésére, valamint az egycsatornás gyűjtőkémények felújítására. Minden ház maga döntötte el, hogy kit bíz meg a bonyolítással, kivitelezéssel és műszaki ellenőrzéssel.

Takarékossági okok miatt a bonyolítást a közös képviselők vállalták fel, műszaki ellenőrt pedig közvetlenül bíztak meg, így a KFT ilyen irányú feladatot nem végzett.

Az Önkormányzattól beruházás bonyolítására megbízást nem kaptunk.

Ingatlankezelés

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 fizetőképtelenség, főleg ott, ahol komfortos, vagy összkomfortos lakásban laknak. A bérleti díj hátralék évről-évre folyamatosan emelkedik. A lakbérek esetében éventüli hátralék 7.319 eFt, éven belüli hátralék 8.690 eFt, összesen 16.009 eFt és túlfizetés 122 eFt.

2008. évben a hátralék teljes összege 12.684 eFt volt, a növekedés 3.325 eFt.

A hátralék növekedésének ilyen üteme évekre visszamenően megfigyelhető.

A **nem lakás célú bérlemények** esetében bérleti díj hátralék éventüli 119 eFt, éven belüli 3.355 eFt, összes hátralék 3.474 eFt és túlfizetés 5 eFt.

A 2009. december 31-én fennálló hátralék összege 225 eFt-tal több, mint az előző év végén.

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

A jog eszközeivel próbálunk érvényt szerezni a hátralékok behajtására, ennek megfelelően 2009. évben 156 db fizetési meghagyás kibocsájtását kértük a Bíróságtól, melyet követően 43 db végrehajtási eljárást indítottunk, amelyből 6.118 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 bérlők 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 Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító KFT által lebonyolított felújítási munkák 2009. évi alakulása:

Hely	Munka	Összeg
Bocskai u. 11.	homlokzat végfal felújítása, festés	2.332.544,-
Deák F. u. 55.	tetőfelújítás	1.399.425,-
Deák F. u. 76/a.	homlokzat, tető felújítása	2.278.644,-
Kossuth u. 14.	fűtésrendszer átalakítása	1.151.367,-
Rákóczi F. u. 61.	kerítés festés	1.551.504,-
Kosztai J. u. 4.	utcai homlokzat, tető felújítás	3.936.722,-
Lavotta u. 17.	Tetőfelújítás	811.481,-
Szent Imre h.u.7/1.	tető- és homlokzat felújítás	1.493.083,-
Tóth J. u. 5/a.	Tetőfelújítás	722.658,-
Tóth J. u. 9.	bontás utáni helyreállítás	1.625.384,-
Szent Imre h.u. 5.	Fsz.3. sz. tusoló, WC kialakítás	1.088.786,-
Összesen		18.391.598,-

Lakások visszaadásáért nyolc esetben kifizettünk összesen 8.470 eFt-ot.

A mátraszentimrei üdülő bérbeadásából 729.450,- 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.

2010-re tervezett feladatok :

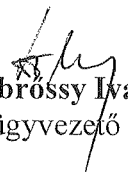
A Képviselő-testület 2010. április 06-án hozott döntése értelmében a KFT beolvad a Szentesi Városi Szolgáltató KFT-be, így 2010. évre a KFT-ben nem tervezünk feladatokat.

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, 2010. április 21.

**Szentesi Városfejlesztő
Beruházó és
Vagyonhasznosító Kft.**


Döbrössy Iván
ügyvezető

12691207-6820-113-06
Statisztikai számjel

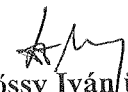
06-09-007507
Cégjegyzék száma

Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonh.Kft

**6600 Szentes, Vásárhelyi út 12.
63/560620**

Egyszerűsített éves beszámoló **2009**

Keltezés: 2010. április 21.


Döbrössy Iván ügyvezető
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**Szentesi Városfejlesztő
Beruházó és
Vagyonhasznosító Kft.**

12691207-6820-113-06

Statistikai számjel

Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonh.KFT

06-09-007507

Cégjegyzék száma

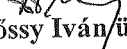
"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2009. 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	11757	0	9903
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	11757		9903
4	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
5	B. Forgóeszközök	21538	0	33164
6	I. KÉSZLETEK			
7	II. KÖVETELÉSEK	13593		17763
8	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
9	IV. PÉNZESZKÖZÖK	7945		15401
10	C. Aktív időbeli elhatárolások	11530		11053
11	Eszközök összesen	44825	0	54120

Keltetés: 2010. április 21.


Döbrössy Iván /ügyvezető
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**Szentesi Városfejlesztő
Beruházó és
Vagyonhasznosító Kft.**

12691207-6820-113-06

Statistikai számjel

Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonh.KFT

06-09-007507

Cégjegyzék száma

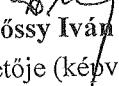
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2009. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
12	D. Saját tőke	5938	0	5938
13	I. JEGYZETT TŐKE	3000		3000
14	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
15	III. TŐKETARTALÉK			
16	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	2938		2938
17	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
18	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
19	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0		0
20	E. Céltartalékok			
21	F. Kötelezettségek	13404	0	24552
22	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
23	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
24	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	13404		24552
25	G. Passzív időbeli elhatárolások	25483		23630
26	Források összesen	44825	0	54120

Keltetés: 2010. április 21.


Döbrössy Iván ügyvezető
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**Szentesi Városfejlesztő
Beruházó és
Vagyonhasznosító Kft.**

12691207-6820-113-06

Statistikai számjel

Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonh.KFT

06-09-007507

Cégjegyzék száma

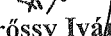
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2009. 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	214567		223715
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke			
3	III. Egyéb bevételek	8		4
4	IV. Anyagjellegű ráfordítások	197106		208602
5	V. Személyi jellegű ráfordítások	8312		8270
6	VI. Értécsökkenési leírás	1854		1854
7	VII. Egyéb ráfordítások	486		445
8	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	6817	0	4548
9	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	30		24
10	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			
11	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	30	0	24
12	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	6847	0	4572
13	X. Rendkívüli bevételek	1849		1849
14	XI. Rendkívüli ráfordítások			
15	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	1849	0	1849
16	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	8696	0	6421
17	XII. Adófizetési kötelezettség	1591		1230
18	F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	7105	0	5191
19	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0		0

Keltetés: 2010. április 21.


Döbrössy Iván ügyvezető
a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.
Szentesi Városfejlesztő
Beruházó és
Vagyonhasznosító Kft.

Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonghasznosító KFT
Szentes, Vásárhelyi út 12.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a 2009. évi beszámolójához

A Szentesi Beruházó és Vagyonghasznosító 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.
2009. november 11-i hatállyal a tulajdonos döntött a névváltoztatásról: Szentési Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonghasznosító Kft az új név, amelyet a cégbíróság 2009. 12.04-én bejegyzett.

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 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.

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 (összki költség 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					
Záró bruttó érték	50	14635	3901		18586
Nyitó értécsökk.	50	5352	1427		6829
Tárgyévi értécsökk.	0	1464	390		1854
Kivezetés					
Záró értécsökk.	50	6816	1817		8683
Nettó érték nyitó	0	9283	2474		11517
Nettó érték záró	0	7819	2084		9903

Készletek állománya:

A KFT 2009. december 31-én anyag- és árukészlettel nem rendelkezik.

Követelések:

A követelések állománya:

- következő időszakban visszaig.ÁFA	2.782 eft
- társasági adó túlfizetés	108 eft
- különadó túlfizetés	136 eft
- helyi iparüzési adó túlfizetés	43 eft
- ingatlankez.elszámolása (SzVSz Kft)	<u>14694 eft</u>
Összesen	17.763 eft

A pénzügyi rendezés a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént.

Aktív időbeli elhatárolások:

Egy tételből áll: a Szentes Város Önkormányzatával a december hónapra befolyt bérleti díjak elszámolása. Az elszámolási különbözet rendezése a mérlegkészítés időpontjáig megtörtént.

FORRÁSOK:**Saját tőke állománya**

A 2008. évet megelőzően keletkezett mérleg szerinti eredményt a tulajdonos eredménytartalékba helyezte, a 2009. évi adózott eredményt osztalékként kiveszi.

Céltartalékok

A mérlegbeszámolóban céltartalékot nem képeztünk.

Kötelezettségek

A KFT-nek hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

Rövid lejáratú kötelezettségek: a szállítói kötelezettségek összege 94 eft, az adóhatósággal szembeni adófizetési kötelezettség 1.013 eft, munkabér fizetési kötelezettség 239 eft, a Polgármesteri Hivatallal szembeni (ingatlankezelési elszámolásból adódó) kötelezettség összege 18.015 eft, valamint a tulajdonos felé kifizetésre kerülő tárgyévi adózott eredmény 5.191 eft.

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolás a Szolgáltató KFT-vel később elszámolt, december havi befolyt bérleti díjak összegét tartalmazza (13.755 eft).

Halasztott bevétel a szauna építéséhez nyújtott önkormányzati és területfejlesztési támogatás elhatárolt összege, amely az üzembe helyezés után az amortizáció elszámolásakor kerül feloldásra (Önkormányzati támogatás maradvány 7.738 eft, a turisztikai célú támogatás maradványa 2.137).

Az eredménykimutatás elemzése

Költségek részletezései:

ezer Ft-ban

	2008.	2009.
Anyagköltség	32	37
Igénybevett szolgáltatás	3374	3574
Egyéb szolgáltatások	113	104
Közvetített szolgáltatások	193587	204887
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	197106	208602
Béreköltség	6366	6412
Személyi jellegű kifizetések	7	
Bérbírálatok	1939	1858
Személyi jellegű ráfordítások össz:	8312	8270
Értécsökkenési leírás	1854	1854
Összesen:	207272	218726

Az eredmény kimutatás adatainak részletezése

ezer Ft-ban

	2008.	2009.
Nettó árbevétel összesen:	214567	223715
Aktivált saját teljesítm. érték		
Egyéb bevételek	8	4
Bevételek összesen:	214575	223719
Anyagjell. Ráfordítások	197106	208602
Személyi jellegű ráfordítások	8312	8270
Értécsökkenés	1854	1854
Egyéb ráfordítások	486	445
Üzemi (üzleti) tev. eredménye	6817	4548

Pénzügyi műveletek eredménye

ezer Ft-ban

	2008.	2009.
Pénzügyi műveletek eredménye	30	24

Eredmény megállapítása

ezer Ft-ban

Üzemi (üzleti) tev. Eredménye	6817	4548
Pénzügyi eredmény	30	24
Szokásos vállalkozási eredmény	6847	4572
Rendkívüli bevételek	1849	1849
Rendkívüli ráfordítások		
Rendkívüli eredmény	1849	1849
Adózás előtti eredmény	8696	6421
Társasági adó	1591	1130
Adózott eredmény	7105	5191
Mérleg szerinti eredmény	0	0

Adóalap, adózott eredmény kiszámítása

ezer Ft-ban

Adózás előtti eredményt növelő tételek	2008.	2009.
Képzett céltartalék miatt		
Elszámolt értékcsökkenés	1854	1854
Behajthatatlan követelés		
Egyéb		
Összesen:	1854	1954
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek		
Adótörvény szerinti értékcsökk.	1902	1355
Helyi iparüzési adó miatti korrekció	419	376
Egyéb		
Összesen:	2321	1731
Társasági adóalap	8229	6544
Fizetendő társasági adó	1317	1047
Fizetendő különadó	274	183
Adózott eredmény	7105	5191

Létszám és bérköltség alakulása

ezer Ft-ban

	2008	2009.
Teljes munkaidőben fogl. áll.létszáma	1	1
Részmunkaidőben fog. áll.létszáma	1	1
Egyéb foglalkoztatottak (tiszt.dijas,megbízási dijas fogl.)	7	7
Bérköltség	6366	6412

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 Szentes Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok kezelői tevékenységét, ez a folyamatban lévő beruházások bonyolításán túl állandó bevételt jelent a KFT-nek..

2009.évben a Panel-Plussz program keretében végzett felújítások bonyolítását nem a Kft végezte.


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

2009. évi könyvvizsgálói díj összege: 300 eft/év (nettó)

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

Szentes, 2010. április 21.

**Szentesi Városfejlesztő
Beruházó és
Vagyonhasznosító Kft.**


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 Szentes Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2009. december 31-i Egyszerűsített éves beszámolójához

Társaságunk elvégezte a Szentes Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2009. december 31-i fordulónapra összeállított mérlegének - melyben az **eszközök és források egyező főösszege 54 120 ezer Ft, az adózott eredmény 5 191 ezer Ft nyereség, mérleg szerinti eredmény nulla Ft -**, valamint a 2009. évi eredmény-kimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban, a mérleg, az eredmény-kimutatás, a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatások) vizsgálatát, melyeket a gazdálkodó szervezet 2009. 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.

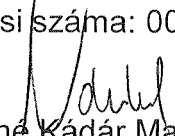
Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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

A könyvvizsgálat során a Szentesi Beruházó és Vagyonhasználó Kft 2009. 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 2009. 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.

Szentese, 2010. április 21.

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


Váriné Kádár Margit
ügyvezető

V.K.M. Könyvvizsgáló
és Gazdasági Szolgáltató Kft.
6340 Csornád, Csarnok u. 9.
Tel.: 63/570-130, Fax: 63/570-132
Adószám: 11087844-2-06
Szlel: 10700158-4211204
5710006


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 Szentés Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító Kft 2009. évi 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 2009. december 31-i fordulónapra vonatkozóan:

a) **Az eszközök és források állományának összege egyezően 54 120 ezer Ft.**

A befektetett eszközök záró állománya 9 903 ezer Ft, az összes eszköz 18,3 %-a.

A forgóeszközök záró állománya 33 164 ezer Ft, mely a Kft összes eszközének 61,3 %-a. Ebből követelés összesen 17 763 ezer Ft, 15 401 ezer Ft pedig pénzeszköz. 2009. év végén vevőkövetelés nem volt, a követelésállomány az adó- illetve az ingatlankezelés elszámolásából keletkezett. A pénzeszköz záró értéke 7 456 ezer Ft-tal több az előző évi összegnél.

Az aktív időbeli elhatárolások a 11 053 ezer Ft a 2009. december havi lakbér és bérleti díj bevétel elszámolását tartalmazza.

A jegyzett tőke megegyezik a Cégbíróságon 2001. szeptember 19-én bejegyzett tőkével, 3 millió Ft. 2009. december 31-én a Kft saját tőkéje 5 938 ezer Ft, mely 10,9 %-a az összes forrásnak.

A Kft-nek céltartalékot nem kellett képeznie.

A Kft ingatlankezelési elszámolással, szállítókkal, személyi juttatásokkal, adóhatósággal kapcsolatos rövid lejáratú kötelezettségének, valamint a tulajdonosnak a tárgyévi adózott nyereség tervezett kifizetése következtében keletkezett kötelezettség fordulónapi összes értéke 24 552 ezer Ft, részaránya az összes forráson belül 45.4 %.

A passzív időbeli elhatárolásokat a számviteli előírásoknak megfelelően tartalmazza a beszámoló, részaránya az összes forráson belül 43,7 %.

A passzív időbeli elhatárolásból 13 755 ezer Ft a lakbér és bérleti díj bevétel. 7 738 ezer Ft pedig a szauna beruházáshoz fejlesztési célra - visszafizetési kötelezettség nélkül - kapott támogatás összegéből 2009. december 31-én halasztott bevételként elszámolandó összeg, amelynek feloldására az amortizációs költség elszámolásával azonos mértékben kerül sor. 2 137 ezer Ft értékben szintén halasztott bevételt képez a turizmusfejlesztésre kapott támogatás.

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

A Kft **nettó árbevétele** 223 715 ezer Ft volt a beszámolási időszakban, amely 4,3 %-kal tovább növekedett az előző időszakhoz képest.

A beszámolási időszak költségeinek összes értékéből a legnagyobb hányadot, 204 887 ezer Ft-ot a **közvetített szolgáltatások** képviselték, amely 5,8 %-kal növekedett az előző időszakhoz képest.

A Kft 2009. évi **üzleti tevékenysége eredménye** 4 548 ezer Ft nyereség. A 24 ezer Ft **pénzügyi műveletek bevétele** a kapott kamatbevétel összege volt. A

2009. 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 **6 421 ezer Ft nyereség**, melyet csökkent 1 230 ezer Ft fizetendő társasági adó. A Kft **mérleg szerinti eredménye** - az adózott eredmény tulajdonos részére történő kifizetése figyelembe vételével - **nulla 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.	2009.
<u>Pénzeszközök</u>	<u>4 198</u>	<u>7 945</u>	<u>15 401</u>
Rövidlejáratú kötelezettségek	8 231 = 51,0 %	13 404 = 59,3 %	24 552 = 62,7 %.

2009. év végén a kötelezettségek teljes összegére ugyan nem állt rendelkezésre 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 2009. december 31-i állapotáról, a 2009. 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, 2010. április 21.


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

HATÁROZATI JAVASLATOK

...../ 2010. (IV.27.) KT. számú határozat

Szentes Város Önkormányzata mint tulajdonos, a Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító KFT ügyvezetőjének 2009. évről szóló beszámolóját elfogadja.

...../ 2010. (IV.27.) KT. számú határozat

Szentes Város Önkormányzata mint tulajdonos, a Szentesi Városfejlesztő, Beruházó és Vagyonhasznosító KFT 2009. évről szóló egyszerűsített éves beszámolóját a könyvvizsgálói jelentéssel együtt elfogadja. A 5.191 eFt adózott eredményt osztalékként elvonja a KFT-től.

Szentes, 2010. április 27.

.....
Szurbik Imre
polgármester

.....
Dr. Sztantics Csaba
jegyző