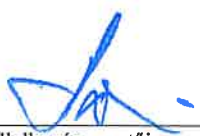


KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
Erzsébetvárosi Ingatlanfejlesztési Kft.
2019. évi egyszerűsített éves beszámolójához

Budapest, 2020. szeptember 15.

Erzsébetvárosi Üzemeltetési és
Ingatlanfejlesztési Kft.
1073 Budapest, Wesselenyi u. 57. fsz.1-2.
Adószám: 25890183-2-42.
1. sz. bélyegző



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

A Társaság azonosító adatai:

A Társaság neve:	Erzsébetvárosi Üzemeltetési és Ingatlanfejlesztési Kft.
A Társaság rövid neve:	Erzsébetvárosi Ingatlanfejlesztési Kft.
Székhelye:	1073 Budapest, Wesselényi utca 57. fszt. 1-2.
Iroda és levelezési címe:	1073 Budapest, Wesselényi utca 57. fszt. 1-2.
Az alapítás időpontja:	2017.02.01
A bejegyzés időpontja:	2017.03.07
Működési forma:	Korlátolt Felelősségű Társaság
A Társaság tagjai:	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
A Társaság fő tevékenysége:	6832 '08 Ingatlankezelés
Cégjegyzékszám:	01-09-294689
Adószám:	25890183-2-42
A vállalkozás képviselőre jogosult személy(ek) neve és székhelye aki az éves beszámolót	Dr. Halmai Gyula 1073 Budapest, Wesselényi utca 57. fszt. 1-2.
A beszámoló összeállításáért felelős személy és azonosítója:	Pál Irén 133355
A beszámoló könyvvizsgálója és azonosítója:	Juhász Imre MKVK: 005046

I. Általános jellegű kiegészítések

1. Tulajdonosi kör összetétele:

Tulajdonos	Arány	Jegyzett tőke összeg Ft)
Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata	100%	3 000 000
Összesen:	100%	3 000 000

2. Cégjellemzők:

A Társaságnál az Alapítói döntése alapján új ügyvezető került kinevezésre 2019. november 25. napjával. Az ügyvezető önálló cégjegyzési jogosultsággal, a kijelölt munkavállalók+C133 együttes cégjegyzési jogosultsággal rendelkeznek.

A Társaságnál 3 tagú Felügyelő Bizottság működik.

3. Tevékenységi kör:

A Társaság fő tevékenysége: **6832 Ingatlankezelés**

4. A vállalkozás számviteli politikája:

- a.) **A beszámolóra vonatkozó előírások:** Egyszerűsített éves beszámoló
A beszámoló formája: Mérleg "A"
A mérleg és eredménykimutatás formája: Eredménykimutatás "A" összköltség eljárással

A mérleg fordulónapja: Tárgyév december 31.
A mérlegkészítés időpontja: Tárgyév követő év augusztus 25.

b.) *A számviteli politika meghatározó elemei:*

Amortizáció politika:

Az immateriális javak értékelése-elszámolása:

A nyilvántartás alapja a beszerzési érték, az apport érték, ill. az előállítási költség.

Az értékcsökkenés elszámolási módja, terv szerinti, lineáris az alábbiak szerint:

A tárgyi eszközök értékelése-elszámolása:

A nyilvántartás alapja a beszerzési érték, az apport érték, ill. az előállítási költség.

Tartalma: számítástechnikai eszközök, gépek, berendezések, járművek, ingatlanok és befejezetlen beruházások.

Az értékcsökkenés elszámolási módja terv szerinti.

A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolási módja nem változott az előző évhez képest.

Az egy összegben elszámolható kis értékű tárgyi eszközök értékének felső határa a számviteli törvény szerinti értékkel megegyező.

Készletek értékelése:

A Társaság folyamatos készletnyilvántartást nem vezet, év végi vásárolt készleteit tényleges beszerzési áron értékeli.

Értékvesztés elszámolása:

A Társaság a követelések értékelése során a vontakozó törvény szerinti elveket alkalmazza.

c.) *Könyvvizsgálati kötelezettség:*

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett a Tulajdonos hatályos Vagyonderelete alapján.

A Társaság megválasztott könyvvizsgálója AUDITAX - 4J" Könyvvizsgáló, Adószakértő és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (3529 Miskolc, Perczel Mór út 26.).

A könyvvizsgálatért felelős személy Juhász Imre, MKVK tagsági száma: 005046 , lakcíme: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszkyút 5. 2.em.3.

5. **A vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete:**

a.) **A Társaság eszközeinek összetétele**

M e g n e v e z é s	2018.12.31		2019.12.31		Változás összege ezer Ft	Index %
	Összeg	Megoszlás	Összeg	Megoszlás		
	ezer Ft	%	ezer Ft	%		
Befektetett eszközök	184	0,37	452	0,69	268	245,7%
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	7 918	15,96	39 848	60,95	31 930	503,3%
Pénzeszközök	28 004	56,45	20 279	31,02	-7 725	72,4%
Aktív időbeli elhatárolások	13 506	27,22	4 798	7,34	-8 708	35,5%
Eszközök összesen	49 612	100,00	65 377	100,00	15 765	131,8%

b.) **A Társaság forrásainak összetétele**

M e g n e v e z é s	2018.12.31		2019.12.31		Változás összege ezer Ft	Index %
	Összeg	Megoszlás	Összeg	Megoszlás		
	ezer Ft	%	ezer Ft	%		
Saját tőke	5 323	10,73	1 347	2,06	-3 976	25,3%
Céltartalékok	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	39 559	79,74	39 559	60,51	0	100,0%
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 730	9,53	22 634	34,62	17 904	478,5%
Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00	1 837	2,81	1 837	-
Források összesen	49 612	100,00	65 377	100,00	15 765	131,8%

Előző évi eredmény az eredménytartalékban elszámolásra került.

c.) A saját tőke összetétele

M e g n e v e z é s	2018.12.31		2019.12.31		Változás összege	Index
	Összeg	Megoszlás	Összeg	Megoszlás		
	ezer Ft	%	ezer Ft	%		
Jegyzett tőke	3 000	56,36	3 000	222,71	0	100,0%
Jegyzett tőke be nem fizetett része	0	0,00	0,00	0,00	0	-
Tőketartalékok	0	0,00	0,00	0,00	0	-
Eredmény tartalék	2 292	43,06	858	63,70	-1 434	37,4%
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	31	0,58	-2 511	-186,41	-2 542	-8100,0%
Saját tőke összesen	5 323	100,00	1 347	100,00	-3 976	25,3%

II. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A 2019. évi mérlegbeszámoló összeállítása során feltárt hibák és hiányosságok számbavételét követően az ügyvezetés szükségesnek látta a Társaság 2017. és 2018. évi ismételt könyvelését és mérlegbeszámolójának felülvizsgálatát, melyek ismertetése a V.1. pontban található.

A 2017. és 2018. évi közzétett beszámolót alátámasztó dokumentumok és analitikák nem állnak rendelkezésre teljeskörűen, ennek következtében a kiegészítő melléklet nem tudja bemutatni minden tekintetben a bázis adatokhoz való viszonyítást.

A 2019. évi mérlegbeszámoló összeállítása során feltárt hibák és hiányosságok számbavételét a mérlegbeszámoló 2017. évre és 2018. évre vonatkozó középső oszlopa tartalmazza.

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök alakulása:

adatok: ezer Ft-ban

M e g n e v e z é s	B r u t t ó é r t é k				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	0	0	0
Üzemi gépek, berendezések	0	0	0	0	0
Irodai, informatikai berendezések	204	339	0	0	543
Egyéb gépek, berendezések	0	0	0	0	0
Befejezetlen beruházások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	204	339	0	0	543
M e g n e v e z é s	É r t é k c s ö k k e n é s				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	0	0	0
Üzemi gépek, berendezések	0	0	0	0	0
Irodai, informatikai berendezések	20	71	0	0	91
Egyéb gépek, berendezések	0	0	0	0	0
Befejezetlen beruházások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	20	71	0	0	91
M e g n e v e z é s	N e t t ó é r t é k				
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	0	0	0	0
Üzemi gépek, berendezések	0	0	0	0	0
Irodai, informatikai berendezések	184	339	71	0	452
Egyéb gépek, berendezések	0	0	0	0	0
Befejezetlen beruházások	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	184	339	71	0	452

A tárgyi eszközök állománya analitikus nyilvántartással egyező.
A beszámolási időszakban a tárgyeszközök beszerzése egy számítógép beszerzésére korlátozódott.
A tárgyévben egy összegben elszámolt értékcsökkenés összege 142 eFt volt, ami irodai informatikai eszközök beszerzéséből tevődött össze.
A Társaságnak nincs a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköze.
A Társaságnak nincs lízingbe vett eszköze. A tárgyi eszközök finanszírozása saját forrásból történt.

2. **Befektetések :**

A Társaság befektetésekkel nem rendelkezik

3. **Készletek összetétele:**

A Társaság készletekkel nem rendelkezik

4. **Követelések összetétele:**

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Követelések összesen:	39 848
1. Vevői követelések	32 341
2. Belföldi követelés értékvesztése	0
3. Adó/adójellegű követelés (TAO, IPA)	7 351
2. Előleg (munkavállalók)	100
4. Egyéb követelés (téves kifizetés miatt)	56

A vevői követelésből 31.950,5 eFt az Önkormányzattal szembeni követelés, melyből a mérlegkészítés lezárásig 31.783,5 eFt realizálódott, a ki nem egyenlített 36 e Ft összeg egy téves (dupla) kompenzálásból adódik és 131 eFt összegű függő számlából áll. A Társasházakkal szemben fennálló - korábbi évek - követelésének összege 391 eFt.

5. **Pénzeszközök összetétele:**

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Összes pénzeszköz:	20 279
Ebből bankszámlaegyenleg	14 866
Ebből elkülönített bankszámla egyenleg	5 413

6. **Aktív időbeli elhatárolások :**

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Aktív időbeli elhatárolások:	4 798
Ebből bevételek aktív elhatárolása	4 798
Ebből költségek aktív elhatárolása	0

7. **Kötelezettségek összetétele:**

Hosszúlejáratú kötelezettségek összetétele

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Kötelezettségek könyv szerinti értéke:	39 559
Ebből kölcsön tartozás Önkormányzat	39 559

Az Alapító tagi kölcsön formájában biztosított kölcsönt 2020. december 31. lejáratával.

Rövidlejárató kötelezettségek összetétele

M e g n e v e z é s	2019.12.31
	ezer Ft
Kötelezettségek könyv szerinti értéke:	22 634
Ebből kölcsön tartozás Magyar Telekom	85
Ebből szállítói tartozás	632
Ebből adó és TB tartozás	21 519
Ebből kötelezettség munkavállalókkal szemben	322
Ebből egyéb kötelezettség (téves utalás)	76

8. Passzív időbeli elhatárolások:

M e g n e v e z é s	2019.12.31
	ezer Ft
Passzív időbeli elhatárolások	1 837
Ebből költségek passzív elhatárolása	1 837
Ebből bevételek elhatárolása	0

III. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Az árbevétel alakulása:

M e g n e v e z é s	2019.12.31
	ezer Ft
Árbevétel	128 282
Ebből bonyolítói jutalék bevétele	1037
Ebből továbbbszámlázott szolgáltatások bevétele	81 250
Ebből bonyolítói bevétele	44 694
Ebből társasház kezelés bevétele	1 208
Ebből bonyolítói bevétele	93

A Társaság Feladatellátási szerződésben rögzített feltételek szerint realizálja a továbbbszámlázott szolgáltatásainak bevételeit, míg külön bonyolítói szerződések alapján végezte az Önkormányzat megízásából az ingatlan felújításokat, melyek után jutalékot realizált.

Tárgyévben a Tulajdonos döntése alapján társasházkezelési tevékenysége a Társaságnak megszűnt.

2. Aktivált saját teljesítmények érték elszámolás nem volt.

3. Egyéb bevételek:

M e g n e v e z é s	2019.12.31
	ezer Ft
Egyéb bevételek	81 840
Ebből bér és járulék bevételek (Önkormányzat)	81 828
Ebből különféle egyéb bevételek	12

A Társaság Feladatellátási szerződésben rögzített feltételek szerint jogosult a bér és járulékterhek továbbbszámlázására.

4. Anyagjellegű ráfordítás:

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Összes anyagjellegű ráfordítás:	126 952
Anyagköltség	0
Igénybe vett szolgáltatások	5
Ebből egyéb szolgáltatás (posta)	5
Egyéb szolgáltatások	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Továbbszámlázott szolgáltatások	81 405
Ebből Anyagköltség	3 203
Ebből Egyéb igénybevett szolgáltatások	68 589
Ebből Igénybevett szolgáltatások	9 613
Alvállalkozók - Bonyolítói szerződések	44 741
Ebből Társasházi alvállalkozók	801

5. Személyi jellegű kiadások:

M e g n e v e z é s	2019. év ezer Ft
Alkalmazotti bér	55 315
Betegszabadság	373
Megbízási díj	12 889
Összes bér:	68 577
Egyéb juttatások	1 664
Reprezentáció	110
Egyéb személyi jellegű juttatások	1 843
Személyi jell. egyéb kifizetések:	3 617
Bérfizetések	13 028
Személyi jellegű kifizetések összesen:	85 222
Átlagos statisztikai létszám (fő)	11

6. Értéksökkenés alakulása:

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Értéksökkenés	213
Ebből tervszerinti értéksökkenés	71
Ebből azonnali értéksökkenés	142

7. Egyéb ráfordítások alakulása:

M e g n e v e z é s	2019.12.31 ezer Ft
Egyéb ráfordítások	244
Ebből késedelmi kamat, bírság és pótlék	217
Ebből adók, illetékek	27

IV. Társasági adó és eredmény

1. A Társaság a 2019. évet veszteséggel zárta, ami egyben az adózott eredménnyel azonos.

2. **A veszteség okai**

A Társaság Feladatellátási szerződés teljesítéséből adódóan a meg nem térített költségekből tevődik össze a veszteség, ami a meghíúsult bonyolítói szerződés költségéből, az amortizációból, bírságokból, késedelmi kamatokból, egyéb jutattást terhelő adóból és reprezentációs költségéből áll.

V. Tájékoztató rész

1. **A 2017. és 2018. évi mérlegbeszámoló módosításának bemutatása:**

A 2019. évi mérlegbeszámoló összeállítása során feltárt hibák és hiányosságok két fő csoportba sorolhatók, számviteli hibák, illetve adó elszámolási és bevallási hibák.

1. A tárgyi eszközök: Feladatellátás és bonyolítói szerződések keretében beszerzett eszközök (2017. és 2018. év) a Társaság saját eszközeként lettek elszámolva tévesen.

2. A Társaság által kibocsátott számlák egyezősége nem állt fenn a könyveléssel és az áfa-bevallásokkal, ennek hatása 2017., 2018. és 2019. éveket egyaránt érinti. Ennek következtében módosításra került az árbevétel, az áfa-fizetési kötelezettség, az aktív-passzív időbeli elhatárolások, vevői előlegek, vevői követelések. A számla kibocsátás nem megfelelő kezeléséből adódó hibák.

3. A munkavállalókkal szembeni kötelezettségek elszámolása során feltárt hibák: téves számfejtések, számfejtés hiánya, téves számfejtésből adódó hibás bevallások, ki nem fizetett járandóságok, be nem azonosítható levonások, munkaruha és kávéterület elszámolásai, utalások. Magánszemélyekhez nem köthető jutattások elszámolási, adóbevallási és adóteljesítési hiánya, érintett évek 2017., 2018. és 2019.

4. A számviteli nyilvántartások vezetése nem volt összhangban a Társaság tevékenységét meghatározó Feladatellátási és bonyolítói szerződésekben rögzített feltételekkel, a továbbszámolt költségek elkülönített kezelése nem valósult meg.

2. **Részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal folytatott tranzakciók:**

A Társaság nem rendelkezik:

- Tartós részesedéssel kapcsolt vállalkozásban,
- Tartósan adott kölcsönrel kapcsolt vállalkozásban,
- Tartós, jelentős tulajdoni részesedéssel,
- Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban,
- Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban.

A Társaságnak nincs követelése:

- Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben.

A Társaság bevételeinek 99 %-a az Önkormányzattól, az Alapítótól származik. Ezen túl más önkormányzati érdekeltségekkel a Társaságnak nem volt számottevő tranzakciója.

3. **Egyéb kötelezettségvállalások:**

A Társaságnak nincs a környezetszennyezéssel kapcsolatos kötelezettsége és a tevékenységi kör miatt ilyen nem is várható.

A Társaság veszélyes hulladékot nem kezel, ezzel kapcsolatos kötelezettsége nincs.

Vállalt garanciák, kezességek, jelzálogok, egyéb mérlegen kívüli kötelezettségek nincsenek. 5 éven túl lejáró egyéb jogok, kötelezettségek nincsenek.

4. **Ügyvezetés, Felügyelő Bizottság:**

A Társaság vezetését ügyvezető látja el, továbbá három tagú Felügyelő Bizottság támogatja a vezetés szakmai munkáját.

A Társaságnál Igazgatóság nem működik.

5. **A megválasztott könyvvizsgálóra vonatkozó információk**

A Társaság megválasztott könyvvizsgálója AUDITAX - 4J" Könyvvizsgáló, Adószakértő és Közgazdasági Tanácsadó Kft. megbízása 2019. évre szól, az éves megbízási díja 950 eFt nettó.

A megválasztott könyvvizsgáló a beszámolási időszakban egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat nem végzett Társaságunknak, ilyen jogcímen díjazásban nem részesült.

6. **Egyéb információk:**

Felmértük és értékeltük a mérleg fordulónapját követően bekövetkezett COVID-19 járványügyi helyzet hatását – figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket is – a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére.

Felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére és az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amelyek lényegesen befolyásolnák, vagy lényegesen bizonytalanná tennék a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében.