

2	4	2	9	7	7	7	6	6	8	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	1	7	0	6	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

cégjegyzék száma

**Újbuda Andor 60 Kft.**

a vállalkozás megnevezése


1119 Budapest, Andor utca 60.

a vállalkozás címe, telefonszáma

201801.01 - 2018.12.31

## Egyszerűsített éves beszámoló

Dátum: Budapest, 2019.05.02

  
a vállalkozás képviselője

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT  
1119 Budapest, Andor u. 60.

P.H.

Ujbuda Andor 60 Kft.

Statistikai számjefe: 24297776-6820-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-170630

Beszámolási időszak: 2018.01.01-2018.12.31

Fordulónap: 2018.12.31

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(1)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF


Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítás	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)	39 459	0	35 993
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0		0
3	2. sorból Immateriális javak érték helyesbitése	0		0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	39 459		35 993
5	4. sorból Tárgyi eszközök érték helyesbitése			
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
7	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbitése			
8	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)	46 514	0	68 711
10	I. KÉSZLETEK	0		0
11	II. KÖVETELÉSEK	2 377		1 373
12	11. sorból Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPIROK	0		0
15	14. sorból Értékpapírok értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	44 137		67 338
17	C. Aktiv időbeli elhatárolások	12		71
18	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)	85 985	0	104 775

Források (passzívák)

19	D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)	67 894	0	88 301
20	I. JEGYZETT TŐKE	44 200		44 200
21	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
23	III. TÖKETARTALÉK	0		0
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	11 227		23 693
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
26	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0		0
27	Ebből: Érték helyesbités értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	12 467		20 408
30	E. Céltartalékok	0		0
31	F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)	16 752	0	16 474
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 000		0
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	14 752		16 474
35	Ebből: kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	G. Passzívák időbeli elhatárolások	1 339		0
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)	85 985	0	104 775

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT  
1119 Budapest, Andor u. 60.

Budapest, 2019.05.02

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Újbuda Andor 60 Kft.

Statistikai számjеле: 24297776-6820-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-170630

Beszámolási időszak: 2018.01.01-2018.12.31

Fordulónap: 2018.12.31

**Egyszerűsített éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
**(összköltség eljárással)**


(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	53 760		65 463
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE	0		0
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK	5 002		158
4	Ebből: visszairt értékvesztés	0		0
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	28 137		24 355
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	13 585		14 272
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 333		3 542
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 024		1 333
9	Ebből: értékvesztés	0		0
10	A. ÜZEMI (üzleti) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	12 683	0	22 119
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0		0
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		0
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	12 683	0	22 119
16	X. Adófizetési kötelezettség	216		1 711
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	12 467	0	20 408

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT  
1119 Budapest, Andor u. 60.

Budapest, 2019.05.02

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 24297776-6820-113-01  
Cégjegyzékszám: 01-09-170630

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ**

**ÚJBUDA ANDOR 60  
INGATLANHASZNOSÍTÓ  
KFT.**


**2018.01.01. - 2018.12.31.**

**EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ**

Budapest, 2019. május 2.

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT  
1119 Budapest, Andor u. 60.

P.H.

  
Kiss-Leizer Gábor  
ügyvezető

A Számviteli Törvény előírásainak megfelelően a kiegészítő mellékletben szöveges magyarázatokon és számszerű adatokon keresztül mutatjuk be a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét a 2018. évi mérleg és eredmény-kimutatás alapján.

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### A vállalkozás bemutatása:

<i>Cégforma:</i>	Korlátolt Felelősségű Társaság
<i>Alakulás időpontja:</i>	2013.05.08.
<i>Fő tevékenységi kör:</i>	6820*08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
<i>Székhelye:</i>	1119 Budapest, Andor u. 60.
<i>Statisztikai számjele:</i>	24297776-6820-113-01
<i>Cégjegyzékszám:</i>	01-09-170630
<i>Cég pénzforgalmi jelzőszámai:</i>	Budapest Bank Nyrt: 10102093-31561700-01003003
<i>Aláírási jogosult, egyben kötelezett személy: Név:</i>	Kiss-Leizer Gábor - Ügyvezető
	Lakóhely: 1203 Budapest, Rákóczi utca 51.
<i>A társaság tulajdonosa:</i>	Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
<i>A felügyelőbizottsági tagok:</i>	Jankó István (2014. december 1-től) Makra Károlyné (2016. november 1-től) Tóka Ágnes (2014. december 1-től)
<i>Jegyzett tőke:</i>	44.200 ezer Ft
<i>A Társaság könyvvizsgálója:</i>	Penner-Audit Könyvvizsgáló Kft. Nyilvántartási szám: 000645 Személyében felelős: Jónásné Penner Ágnes Kamarai tagsági szám: 001448 Cím: 2049 Diósd, Rákóczi u. 48.

A vállalkozó számára törvényi előírás szerint a könyvvizsgálat nem kötelező, erre a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján került sor.

<i>A Társaság könyvelője:</i>	A könyvelést és a beszámoló összeállítását a C.S.G. Control & Audit Kft. végzi. Címe: 1137 Budapest, Pozsonyi út 16. I/9. Személyében felelős: Csontos Gabriella Pm.reg.szám: 139905
-------------------------------	---

A Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyező.

**Az alkalmazott számviteli politika főbb vonásai:**

- A Kft a beszámolási és könyvvezetési kötelezettségét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásainak megfelelően készíti el.
- A Kft az egyszerűsített éves beszámoló „A” változatát készíti, amelynek részei:
  - „A” típusú Mérleg
  - Összköltség típusú Eredmény-kimutatás
  - Kiegészítő melléklet
- A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.
- Mérlegkészítés időpontja: 2019. február 28.
- Az eredmény-kimutatás tartalmára és tagolására vonatkozóan, a törvény 108. paragrafus (2) bekezdése alapján meghatározott módszert alkalmazza a Társaság (2. sz. melléklet „A” változat). A költségelszámolás rendszere összköltség eljárással, az 5. és 8. számlaosztályokban való könyveléssel történik.

**Tárgyi eszköz és amortizációs politika:**

Értékelési módok és eljárások:

Az alkalmazott elvek és eljárások a vállalkozás folytatásának elvén alapulnak.

Befektetett eszközök értékelése:

A Társaság a számviteli törvény előírásait figyelembe véve értékeli eszközeit és forrásait.

- az immateriális javaknál és tárgyi eszközöknél a számviteli törvény szerinti beszerzési értéken
- a követeléseknél a vevő által elismert számla szerinti értéken
- a kötelezettségeket pedig a számlában elismert összegben veszi nyilvántartásba.

Amortizációs politikáját tekintve a Társaság egyedi műszaki szakvélemény hiányában a számviteli törvény és a társasági adóról szóló törvény előírásait tekinti irányadónak, és annak leírási kulcsait alkalmazza, az értékcsökkenést időarányosan, napra számolja el.

A vállalkozás az amortizációt évente kétszer, félévkor és a fordulónapon számolja el költségként.

A 100.000,- Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti immateriális javakat és tárgyi eszközöket használatba vételkor, egy összegben számolja el értékcsökkenési leírásként.

Terven felüli értékcsökkenési leírást évente az ügyvezetés, vagy a tulajdonosok döntésének függvényében számol el a Társaság.

Vásárolt készletekről és saját termelésű készletekről év közben folyamatos nyilvántartást nem vezet a Kft, év végén tényleges leltár felvétellel a vásárolt készleteket legutolsó

beszerzési áron, a saját termelésű készleteket közvetlen önköltségen vesszük készletre, a termelésben résztvevő készletek vonatkozásában.

Értékvesztéseket a számviteli törvény alapján számoljuk el, a könyv szerinti érték és a piaci érték a Társaság tartós piaci megítélésének tendenciája, megtérülések figyelembevételével az ügyvezető, vagy a tulajdonosok által meghatározott mértékben és az általuk meghatározott tételre.

A Társaság selejteztét a rendeltetésszerűen nem használható, illetve a teljesen használhatatlan eszközök tekintetében számol el év közben.

Jelentős összegű hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A ki nem emelt eszközök és források értékelése, valamint a mérlegben való szerepeltetése a számviteli törvény általános előírásai szerint történik.

## II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ ÉRTÉKELÉSEK

### 1. Eszközök

A mérlegben a befektetett eszközök, a forgóeszközök és az aktív időbeli elhatárolások az aktívák között kerülnek kimutatásra.

#### **A. Befektetett eszközök:**

A befektetett eszközök csoportjában az immateriális javak, a tárgyi és a befektetett pénzügyi eszközök szerepelnek.

#### Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az immateriális javak között a vagyoni értékű jog, a szellemi termék, kutatás és fejlesztés aktivált értéke szerepel. Az értékelésük a beszámolóban az értékcsökkenéssel csökkentett előállítási költségen történik.

Tárgyi eszközök azok az anyagi javak (ingatlanok, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, műszaki berendezések, gépek, járművek, üzemi- és üzleti felszerelések, egyéb berendezések és beruházások, beruházásokra adott előlegek), amelyek tartósan- közvetlenül, vagy közvetetten- szolgálják a vállalkozás tevékenységét, függetlenül attól, hogy üzembe helyezték-e, vagy sem.



Immateriális javak és tárgyi eszközök állománya 2018. év

Befektetett eszközök mozgástáblája					
Bruttó érték (eFt)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	11				11
<b>Immateriális javak</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Építmények	51 209				51 209
Termelő gépek, berendezések		43			43
Egyéb gépek, berendezések	1 995				1 995
Irodai, igazgatási berendezések	379				379
Kisértékű tárgyi eszközök	172	33			205
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>53 755</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 831</b>

Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés (Eft)					
	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jogok	11				11
<b>Immateriális javak</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Építmények	13576	2 963			16 539
Termelő gépek, berendezések		43			43
Egyéb gépek, berendezések	422	377			799
Irodai, igazgatási berendezések	126	126			252
Kisértékű tárgyi eszközök	172	33			205
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>14 296</b>	<b>3 542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 838</b>

**B. Forgóeszközök:**

A forgóeszközök között a készletek, a követelések és a pénzügyi eszközök szerepelnek a mérlegben.

Készletek:

A vállalkozási tevékenységet közvetlenül, vagy közvetetten szolgáló aktívák, amelyek rendszerint egy egyedi tevékenységi folyamatban vesznek részt és a tevékenység folyamán elveszítik eredeti megjelenési formájukat, illetve a tevékenység alatt változatlan formában maradnak.

A Társaság 2018. december 31-én sem vásárolt, sem saját termelésű készletet nem tart nyilván könyveiben.

Követelések részletezése: (eFt)

Követelések:	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Vevőkövetelések	1 512	756	- 756
Költségvetéssel szembeni követelések	307	-	- 307
Egyéb követelések	558	617	59
<b>Összesen:</b>	<b>2 377</b>	<b>1 373</b>	<b>- 1 004</b>



Pénzeszközök alakulása: (eFt)

Pénzeszközök:	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Pénztár	264	89	- 175
Bankbetét	43 873	67 249	23 376
<b>Összesen:</b>	<b>44 137</b>	<b>67 338</b>	<b>23 201</b>

A Társaság 2018. december 31-én összesen 67.338.300,- Ft pénzeszközzel rendelkezik, melyből 9.549.272 Ft a bérlőktől kapott óvadék összege, így a mobilizálható pénzeszköz 57.789.028,- Ft.

**C. Az aktív időbeli elhatárolások:**

Aktív időbeli elhatárolásként – különösen – az olyan mérleg fordulónap előtt keletkező költségek kerülnek kimutatásra, amelyeket csak a következő évben lehet elszámolni, (és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2018. és 2019. évi költséget) csakúgy, mint az olyan bevételek, amelyek csak a mérleg fordulónap után esedékesek, azonban a lezárt év bevételei közé tartoznak, (és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2018. és 2019. évi bevételt).

A Társaságnak 2018. december 31-én 71 e Ft aktív időbeli elhatárolása keletkezett a 2019. évi költségek és ráfordítások vonatkozásában.

Aktív időbeli elhatárolások	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	12	71	59
<b>Összesen:</b>	<b>12</b>	<b>71</b>	<b>59</b>

**2. Források**

A mérlegben a forrás oldalon a saját tőke, a céltartalékok, a kötelezettségek és a passzív időbeli elhatárolások szerepelnek.

**D. Saját tőke:**

Saját tőkeként a Társaság csak olyan tőkerészt mutat ki, amelyet az alapító által rendelkezésre bocsátottak, ill. a jogelődötől kapott.

A saját tőke a befizetett tőkéből, a tőketartalékból, az eredménytartalékból, lekötött tartalékból, jegyzett tőkéből, értékelési tartalékból, és adózott eredményből áll.

Bejegyzett tőkének a cégbíróságnál bejegyzett saját tőkerész számít.

**A Társaság saját tőkéjének alakulása az előző év összehasonlítása alapján: (eFt)**

Saját tőke változásai	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Saját tőke	67 894	88 301	20 407
Jegyzett tőke	44 200	44 200	0
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	11 227	23 693	12 466
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	12 467	20 408	7 941

**E. Céltartalékok:**

Az előírások szerint három céltartalék szerepelhet a mérlegben: céltartalék várható kötelezettségekre, céltartalék a jövőbeni költségekre és az egyéb céltartalék.

A Társaság az előző évben nem képzett céltartalékokot.

**F. Kötelezettségek:**

Kötelezettségek azok a szállítási, -üzemi, -szolgáltatási és egyéb szerződésekből származó, pénzforgásban teljesítendő követelések, amelyek olyan szállításokkal, szolgáltatásokkal, pénznyújtásokkal kapcsolatosak, amelyeket a szállítók, vállalkozók, hitelezők, hitelnyújtók már teljesítettek és a Társaság elismert, illetve elfogadott.

Hátrasorolt kötelezettségek:

A Társaságnak 2018. december 31-én nincs hátrasorolt kötelezettsége.

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

A Társaságnak 2018. december 31-én nincs hosszú lejáratú kötelezettsége.

Rövid lejáratú kötelezettségek részletezése (Ft-ban):

Rövid lejáratú kötelezettségek:	2017. év	2018. év	Változás (eFt)
Szállítókkal szembeni kötelezettségek	2 825	3 088	263
Költségvetéssel szembeni kötelezettségek	1 027	3 293	2 266
Munkavállalókkal szembeni kötelezettségek	512	544	32
Tagi kölcsön rövid lejáratú része	2 000	-	- 2 000
Óvadék	8 388	9 549	1 161
<b>Összesen:</b>	<b>14 752</b>	<b>16 474</b>	<b>1 722</b>

### G. Passzív időbeli elhatárolások:

A passzív időbeli elhatárolások között kerülnek kimutatásra:

- a mérleg fordulónap előtt befolyó pénzbevételek, amelyek a következő időszakot érintik, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2018. és 2019. évi bevételt.
- az időszakot terhelő olyan költségek, amelyek csak a mérleg fordulónap után mutatkoznak kiadásként, és a kapcsolódó bizonylat vegyesen tartalmaz 2018. és 2019. évi költséget.

A Társaságnak 2018. évben nem keletkezett passzív időbeli elhatárolása.

A Társaság mérlegén kívüli követeléseket és kötelezettségeket nem tart nyilván.

### III. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ELEMZÉSEK:

Az eredménykimutatás tartalmazza a társaság adózott eredményének – a vállalkozónál maradó – részét, bemutatja az eredmény keletkezését befolyásoló fő tényezőket és annak alkotóelemeit.

Az adózott eredmény az üzemi eredmény és a pénzügyi műveletek eredménye (együtt adózás előtti eredmény), adóval csökkentett összege.

A pénzügyi tranzakciók eredménye a pénzügyi bevételek és a pénzügyi ráfordítások közötti különbség.

A Társaság 2018. évi eredményének alakulása az előző év összehasonlításával:  
(adatok eFt-ban)

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Megosztás	Tárgyév	Megosztás	Változás %
I/1	Bérelti díj	34 939	65%	41 653	64%	19%
I/2	Számítógépes hálózati szolgáltatás	533	1%	585	1%	10%
I/3	Telefoninformáció	9	0%	0	0%	-100%
I/4	Víz- és csatornadíj	57	0%	46	0%	-19%
I/5	Áram	1 545	3%	1 606	2%	4%
I/6	Egyéb költség (takarítás, portaszolgálat, karbantartás)	10 918	20%	13 815	21%	27%
I/7	Fűtési átalánydíj	5 590	11%	7 520	12%	35%
I/8	Targonca használat	94	0%	158	0%	68%
I/10	Kezelési költség (5%)	75	0%	80	0%	7%
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTO ÁRBEVÉTELE</b>	<b>63 760</b>	<b>100%</b>	<b>65 463</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
II.	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
III/4	Céltartalék felhasználása	5 000	100%	0	0%	-100%

III/8	Kerekítési különbözet	2	0%	5	3%	150%
III/10	Egyéb bevételek	0	0%	153	97%	0%
<b>III.</b>	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>5 002</b>	<b>100%</b>	<b>158</b>	<b>100%</b>	<b>-97%</b>
IV/1	Anyagköltség	4 155	15%	2 684	11%	-35%
IV/2	Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 268	65%	16 127	66%	-12%
IV/3	Egyéb szolgáltatások értéke	315	1%	335	1%	6%
IV/5	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 399	19%	5 209	22%	-4%
<b>IV.</b>	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>28 137</b>	<b>100%</b>	<b>24 355</b>	<b>100%</b>	<b>-13%</b>
V/1	Béreköltség	10 155	75%	10 963	77%	8%
V/2	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 022	7%	998	7%	-2%
V/3	Bérbírlatok	2 398	18%	2 311	16%	-4%
<b>V.</b>	<b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>13 585</b>	<b>100%</b>	<b>14 272</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>
VI/1	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	3 333	100%	3 465	98%	4%
VI/2	Egyösszegű értékcsökkenési leírása	0	0%	77	2%	0%
<b>VI.</b>	<b>ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>3 333</b>	<b>100%</b>	<b>3 542</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>
VII/4	Céltartalék képzése	0	0%	0	0%	0%
VII/9	Önkormányzati adók, illetékek	884	86%	1 151	86%	30%
VII/10	Innovációs járulék	133	13%	173	13%	30%
VII/11	Kerekítési különbözet	7	1%	9	1%	29%
<b>VII.</b>	<b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>1 024</b>	<b>100%</b>	<b>1 333</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>
<b>VIII.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>12 683</b>	<b>100%</b>	<b>22 119</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>
<b>IX.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>X.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>XI.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>XII.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>12 683</b>		<b>22 119</b>		<b>74%</b>
<b>XIII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>216</b>	<b>2%</b>	<b>1 711</b>	<b>8%</b>	<b>692%</b>
<b>XIV.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>12 467</b>		<b>20 408</b>		<b>64%</b>

A Társaság 2018. évi adózott eredménye az előző évhez képest 64 %-kal növekedett, melynek oka a nettó árbevétel növekedése, és az anyagjellegű ráfordítások csökkenése. Az igénybevett szolgáltatások és az egyéb bevételek csökkenésének összefüggő oka van, mégpedig az, hogy az előző évben az ingatlanon elvégzett jelentős mértékű javítási és

karbantartási munkálatokra a céltartalék feloldása nyújtott fedezetet bázisidőszakban, de tárgyévben nem voltak jelentős mértékű karbantartások.

Az egyéb ráfordítások növekedését az okozza, hogy tárgyévben keletkezett magasabb eredmény miatt magasabb iparűzési adót kell fizetni.

**Társasági adó levezetése:**

Társasági adó levezetése		Jövedelem-(nyereség-) minimum levezetése	
Adózás előtti eredmény	22 119	Összes bevétel	65 621
Adóalap csökkentő tételek	6 654	Bevételt növelő tétel	
Adóalap növelő tételek	3 542	Bevételt csökkentő tétel	
Adóalap	19 007	Jövedelem-(nyereség-) minimum alapja	1 312
Adó	1 711	Adó	118

Amennyiben az adózás előtti eredmény és az adóalap közül az egyik magasabb, mint a jövedelem-(nyereség)minimum alapja, úgy a fizetendő adó összegét az adóalap segítségével állapítjuk meg.

Amennyiben az adózó adóalapja, vagy az adózás előtti eredménye közül a nagyobb érték nem éri el a jövedelem-(nyereség)minimum összegét, akkor az adó összegét a jövedelem-(nyereség)minimum alapján állapítjuk meg.

**Adóalapot módosító tételek bemutatása:**

Ssz.	Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
01.	Előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	3112
02.	Céltartalék felhasználása	0
04.	Adótörvény szerinti értékcsökkenés	3 542
<b>Összeg</b>	<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen</b>	<b>6 654</b>

Ssz.	Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
02.	Számviteli tv. Szerinti értékcsökkenés	3 542
<b>Összeg</b>	<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen</b>	<b>3 542</b>

A következő évre átvihető alapot csökkentő elhatárolt veszteség összege: 0 e Ft.

#### IV. A TÁRSASÁG VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE ( az adatok eFt-ban értendők )

##### Eszközök és források összetételének alakulása:

Megnevezés	Előző év	Megosztás	Tárgy év	Megosztás	Változás
Befektetett eszközök	39 459	46%	35 993	34%	-9%
Immateriális javak	0	0%	0	0%	0%
Tárgyi eszközök	39 459	100%	35 993	100%	-9%
Befektetett pénzügyi eszközök		0%		0%	0%
Forgóeszközök	46 514	54%	68 711	66%	48%
Készletek		0%		0%	0%
Követelések	2 377	5%	1 373	2%	-42%
Értékpapírok		0%		0%	0%
Pénzeszközök	44 137	95%	67 338	98%	53%
Aktív időbeli elhatárolások	12	0%	71	0%	492%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>85 985</b>	<b>100%</b>	<b>104 775</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
Saját tőke	67 894	79%	88 301	84%	30%
Jegyzett tőke	44 200	65%	44 200	50%	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke		0%		0%	0%
Tőketartalék		0%		0%	0%
Eredménytartalék	11 227	17%	23 693	27%	111%
Lekötött tartalék		0%		0%	0%
Értékelési tartalék		0%		0%	0%
Adózott eredmény	12 467	18%	20 408	23%	64%
Céltartalékok	0	0%	0	0%	0%
Kötelezettségek	16 752	19%	16 474	16%	-2%
Hátrasorolt kötelezettségek		0%		0%	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 000	2%	0	0%	-100%
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 752	17%	16 474	16%	12%
Passzív időbeli elhatárolások	1 339	2%	0	0%	-100%
<b>Források összesen</b>	<b>85 985</b>	<b>100%</b>	<b>104 775</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>



A vagyoni helyzet elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőkeerősség mutatója	78,94	84,28	1,07
Számításának módja: Saját tőke/Mérlegfőösszeg. A mutató a saját tőke és az összes forrás arányát fejezi ki. A társaság eszközeinek 84,28 %-a saját forrásból finanszírozott. Ez az általában javasolt 40%-tól magasabb, finanszírozási szerkezete stabil. A növekedés egyrészt a jegyzett tőke növelésének, másrészt az adózott eredmény jelentős növekedésének köszönhető.			
Saját tőke növekedésének mértéke	28,21	46,17	1,64
Számításának módja: Adózott eredmény/Jegyzett tőke. A mutató az adózott eredmény és a jegyzett tőke arányának változását mutatja. Bázisidőszakhoz viszonyítva növekedés figyelhető meg			
Kötelezettségek részaránya	19,48	15,72	0,81
Számításának módja: Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg. A mutató arra enged következtetni, hogy a társaság összes forrásából mekkora hányadot tesznek ki a rövid és a hosszú lejáratú, valamint a hátrasorolt kötelezettségek. A mutató szintén a mérlegfőösszeg 15,72%-át a kötelezettségek teszik ki.			
Befektetett eszközök fedezete	172,06	245,33	1,43
Számításának módja: Saját tőke/Befektetett eszközök. A befektetett eszközök és a saját forrás összhangját mutatja. Ha a mutató értéke több, mint 100%, ami azt jelenti, hogy a saját tőke lefedi a tartósan lekötött eszközök értékét.			

A pénzügyi helyzet elemzése			
Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás a bázisévhez viszonyítva
Tőke forgási sebessége	0,79	0,74	0,94
A likviditás a vállalkozás azon képessége és készsége, hogy kötelezettségeit azok esedékességekor milyen mértékben tudja kiegyenlíteni. Ezen elemzés során választ kapunk arra, hogy a vállalkozás a különféle lekötött eszközeiben rejlő pénzt várhatóan milyen gyorsasággal képes átváltoztatni szabadon felhasználható pénzeszközzé, és vállalt kötelezettségeit ebből mikor, milyen ütemezésben képes kiegyenlíteni. <b>A tőke forgási sebessége számításának módja: Értékesítés nettó árbevétele/Saját tőke.</b> Az alaptervekenységen keresztül a vállalkozás saját tőkéje 0,74-szer temelődött vissza a 2018-as évben, 2017-ben kicsit magasabb volt az értéke a mutatónak			
Likviditási mutató I.	3,15	4,17	1,32
Számításának módja: Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek. A likviditási mutatók alapján biztonsággal mondható, hogy van fedezet a kötelezettségek kiegyenlítésre, számolva egy esetlegesen nem várt újabb kötelezettséggel is. 1 fölötti értéke kívánatos			
Likviditási mutató II.	3,15	4,17	1,32
Számításának módja: (Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lejáratú kötelezettségek. A második likviditási mutató kiszűri a legkevésbé likvid forgóeszközök - a készletek - hatását, viszont a mutató értéke nem változott, ugyanis készletekkel a vállalkozás nem rendelkezik.			

- Kutatás, kísérleti fejlesztés nem volt.
- A számviteli törvény előírásaitól való kivételes eltérést nem kellett alkalmazni, ugyanis ezen eszköz alkalmazása nélkül is a beszámoló a megbízható és valós képet mutatja a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
- Össze nem hasonlítható adatokat nem tartalmaz a beszámoló, a mérleg és eredménykimutatás sorainak sem bővítése, sem összevonása nem történt 2018. évben.


**Összegzés:**

Értékesítés nettó árbevétele:	65 463 ezer Ft
Mérleg főösszeg:	104 775 ezer Ft
Adózott eredmény:	20 408 ezer Ft

Budapest, 2019. május 2.

ÚJBUDA ANDOR 60 KFT  
1119 Budapest, Andor u. 60.

P.H.

  
Kiss-Leizer Gábor  
Ügyvezető



---

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Újbuda Andor 60 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosának

### Vélemény

Elvégeztük az Újbuda Andor 60 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság („a Társaság”) 2018. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 104.775 E Ft, az adózott eredmény 20.408 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóinak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a

**PENNER-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.**

☒ 2049 Diósd Rákóczi u. 28. Cg.: 13-09-132083

Adószám: 11238151-2-13

☎ 06-30-211-3945 fax: 06-23-390-130 E-mail: penner.agnes@penneraudit.hu

véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. május 14.

**PENNER-AUDIT**  
Könyvvizsgáló KFT. (2)  
2049 Diósd, Rákóczi u. 28.  
Adószám: 11238151-2-13

Jónásné Penner Ágnes  
Penner-Audit Könyvvizsgáló Kft.  
2049 Diósd Rákóczi u. 28.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 000645

Jónásné Penner Ágnes  
kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK tagsági szám: 001448

KIVONAT  
az Újbuda Andor 60 Kft.  
Felügyelő Bizottságának  
2019. május 8-i Ülésének Jegyzőkönyvéből

**FB/1/2019.(05.08.) számú határozat**

A Felügyelő Bizottság a május 8.-i ülésén elfogadásra javasolja a Gazdasági Bizottságnak az Újbuda Andor 60 Kft. 2018. évi mérlegét és eredménykimutatását 65.463 eFt nettó árbevétellel, és 22.119 eFt mérleg szerinti adózás előtti eredménnyel.


**FB/2/2019.(05.08.) számú határozat**

A Felügyelő Bizottság a május 8.-i ülésén úgy határozott, javasolja a Gazdasági Bizottságnak, hogy az Újbuda Andor 60 Kft. eredményét hagyja a társaság eredménytartalmában.

**FB/3/2019.(05.08.) számú határozat**

A Felügyelő Bizottság 3 egyhangú szavazattal, úgy határozott, hogy az ügyvezető által az Újbuda Andor 60 Kft. 2019. évi várható eredményéről bemutatott üzleti tervet tudomásul veszi, és azt elfogadásra javasolja a Gazdasági Bizottságnak.

Újbuda, 2019. május 8.

  
Kiss-Leizer Gábor  
ügyvezető  
Újbuda Andor 60 Kft.

Újbuda Andor 60 Kft.  
Felügyelő Bizottsága

## Jegyzőkönyv

**Idő:** 2019. május 8.

**Helyszín:** Budapest, XI. Andor utca 60. „C” épület iroda

**Jelen vannak:** Jankó István Felügyelő Bizottsági elnök

Tóka Ágnes, Makra Károlyné Felügyelő Bizottsági tagok

Kiss-Leizer Gábor a Kft. ügyvezető igazgatója

Lőrinc Tamásné Jegyzőkönyv vezető

### Az ülés napirendje:

1. a társaság 2018. évi beszámolója, eredmény és mérleg elfogadása
2. a társaság 2019. évi üzleti tervének tárgyalása
3. egyébek

Az FB egyhangú szavazattal elfogadta a napirendi pontokat.

Az elnök megállapítja, hogy az FB határozatképes.

### 1. Napirend pont

Az Újbuda Andor 60 Kft. 2018. évi beszámolója, eredmény és mérleg elfogadása

**Elnök:** kérem az ügyvezető igazgató urat, a kiküldött anyaghoz, ha van kiegészíteni valója, kérem tegye meg.

**Kiss-Leizer Gábor:**

Gazdálkodásunk hasznosságát, az üzleti év számmutatóit kizárólag a hasznosításunkban lévő ingatlanvagyonnal való gazdálkodás eredményessége, ezen belül a bérbeadás, valamint az üzemeltetés - működtetés költségszintje határozza meg, illetve jelentősen befolyásolja az ingatlanvagyon után elszámolandó nagyságrendileg 3,5 MFt összegű értékesítkenes.

A telep feltöltöttségi szintje az elmúlt évek hektikus mozgása után, amely a tavalyi év első kétharmadában is folyamatosan változott, azonban a harmadik harmadévre állandósult.

Az üzleti évre tervezett árbevétel 60.679 e Ft volt, 9.886 e Ft adózás előtti, illetve adózott eredményt előirányozva, amelyet sikerült elérnünk, illetve a nettó árbevételt kis mértékben teljesítettük túl, míg az adózott eredmény tekintetében jelentősen meghaladtuk az előirányzatot. A 2018-as üzleti évben a csatolt eredménykimutatás szerint a társaság nettó árbevétele 65.463 e Ft volt, amely 22.119 e Ft adózás előtti, illetve 20.408 e Ft adózott eredménnyel párosult.

A tavalyi üzleti év sikeres zárásának megelőlegezésül a 340/GB/2018 által hozott határozat szerint a cég működésére 2013 évben folyósított, és addig is rendszeresen törlesztett magi kölcsön hátralévő részét egy összegben a társaság június 29.-én visszafizette.

Az üzleti év végével az ügyvezető megbízása a határozott időtartam lejártával véget ért, azonban a KT a decemberi ülésén a 198/2018 határozattal 2019 január 01 és 2023 december 31 között ismételten megbízott az ügyvezetői teendők ellátásával.

A 2018 évi üzleti tervben az alábbi célokat tűztük ki:

- *Az ingatlanegységek folyamatos magas kihasználtsági rátával történő bérbeadása, a teljes feltöltöttség megőrzése.*  
A saját magunk által használt területeket kivéve szeptember végére elértük a teljes feltöltöttséget, ami a megelőző időszakban is 95 – 98 % között mozgott. A felszabaduló területek kihasználatlansági aránya alacsony volt, a megüresedett területek vonatkozásában ebben az évben összesen 10 írásos ajánlatot bocsajtottunk ki, amelyből ugyanannyi szerződést kötöttünk. A megkötött új szerződések közül kettő érkezett kapun kívülről.
- *A társaság működési költségeinek - a feltöltöttséggel arányos - szintentartása.*  
A feltöltöttséggel arányosan nőttek a közüzemi költségeink, mint az áramdíj, víz és csatornahasználat, szemétszállítás, illetve az idei évben a portaszolgálatot márciustól ellátó vállalkozóval a megbízási díj is ismételten korrekcióra került. A közös területek fenntartási (fűtési – takarítási), tervvilágítás költségei nem emelkedtek, azaz a fajlagos hasznosság hasonlóan alakult a megelőző évhez képest.
- *Tovább folytatjuk a telephely közös használatú helyiségeinek – közösségi tereinek homlokzati nyílászáróinak javítását, felújítását, vagy cseréjét.*  
A portahelyiségre kértünk be ajánlatot a funkcióhoz jobban igazodó homlokzati nyílászáró cseréjére, amelyet december hónapban rendeltünk meg, a megvalósítás áthúzódik a következő évre.
- *A „D” épületben lévő elektromos tűzvédelmi főkapcsoló cserével történő szabványosításának elvégzését tervezzük, az áramtalanító főkapcsoló portahelyiségbe történő kiépítésével.*  
A feladatot árajánlatot kértünk be a telephelyen korábban az erőáviteli berendezések cseréjét kivitelező vállalkozótól, azonban kapacitás lekötöttségre hivatkozva az árajánlat megküldéséig sem jutottunk el, így a berendezés nem került beépítésre.

- *A telephelyen az épületek megtáplálását biztosító víz nyomóvezeték szakaszainak cseréjét tervezzük megvalósítani több ütemben a működés folyamatos biztosítása mellett a meglévő acélvezetésekről kővezetésekre történő kiváltással. A víz betáplázóvezetékek cseréje mellett a tűzvíz gerinchálózat földben vezetett acélvezetékeinek kiváltását tervezzük kővezetékkel.*
- *Az „I” épületben lévő vízzel és csatornával ellátott helyiségsoport csatornabekötésének cseréjét tervezzük annak folyamatos meghibásodása miatt.*
- *A nyomóvezetékek cseréjéhez a telephelyen gépjárművel használt utak is átvágásra kerülnek. Folyamatos probléma, hogy a bevezetett forgalmi rend szerint a telephelyen belül sebességkorlátozás van bevezetve, azonban ennek a betartatása nehézkes, így a keresztkben felvágott útszakaszok helyreállításakor forgalomlassító akadályokat fogunk kialakítani.*

A fenti munkákat komplexen kezelve kértünk be ajánlatokat a feladat elvégzésére. Az építőiparra ebben az évben jellemző leterhelt kapacitások miatt a megkeresett négy szakkivitelező cég közül a folyamatos ígéretek ellenére három egyáltalán nem adott be ajánlatot, az egyetlen írásban érkezett ajánlat pedig olyan mértékű volt, illetve szeptember végén érkezett, hogy ezt a tervezett feladatot már nem tudtuk elvégeztetni.

- *Az önatos becslés elve alapján a csatolt előzetes számításaink szerint a 2018 évre szóló tervezett eredménykimutatás alapján 9,9 M Ft-os adózott eredménnyel zárja az évet a társaság. Amellyel szemben a könyvvizsgálattal is alátámasztott eredményünk a csatolt melléklet szerinti, amely köszönhető a magas kihasználtsági rátának.*

#### **FB/1/2019.(05.08.) számú határozat**

A Felügyelő Bizottság a május 8-i ülésén elfogadásra javasolja a Gazdasági Bizottságnak az Újbuda Andor 60 Kft. 2018. évi mérlegét és eredménykimutatását 65.463 eFt nettó árbevétellel, és 22.119 eFt mérleg szerinti adózás előtti eredménnyel.

#### **FB/2/2019.(05.08.) számú határozat**

A Felügyelő Bizottság a május 8-i ülésén úgy határozott, javasolja a Gazdasági Bizottságnak, hogy az Újbuda Andor 60 Kft. eredményét hagyja a társaság eredménytartalékában.

## 2. Napirendi pont

### Az Újbuda Andor 60 Kft. 2019. évi üzleti terve

Kiss-Leizer Gábor.

- Az ingatlanegységek folyamatos magas kihasználtsági rátával történő bérbeadása, a teljes feltöltöttség lehetőség szerinti megtartása.
- A kintlévőségek minimális szintre történő csökkentése a fizetési fegyelem fokozott betartatásával.
- A társaság működési költségeinek - a feltöltöttséggel arányos - szinten tartása, ugyanakkor ez mellett a munkatársak bérezésének inflációt meghaladó érték követése.
- Megbízási szerződés módosítása vagy új vállalkozási szerződés megkötése a telephely portaszolgálatát ellátó szakcéggel, melynek célja, hogy a szerződött partner a telepen foglalkoztatottaktól közvetlen munkaviszonyban foglalkoztassa.
- Tovább folytatjuk a telephely közös használatú helyiségeinek – közösségi tereinek homlokzati nyílászáróinak javítását, felújítását, vagy cseréjét.
- A „D” épületben lévő elektromos tűzvédelmi főkapcsoló cserével történő szabványosításának elvégzését tervezzük, az áramtalanító főkapcsoló portahelyiségbe történő kiépítésével.
- A telephelyen az épületek megtáplálását biztosító víz nyomóvezeték szakaszainak cseréjét tervezzük megvalósítani több ütemben a működés folyamatos biztosítása mellett a meglévő acélvezetésekről kpe vezetésekre történő kiváltással.
- A víz betáplálóvezetékek cseréje mellett a tűzvíz gerinchálózat földben vezetett acélvezetékeinek kiváltását tervezzük kpe vezetékkel.
- Az „F” épületben lévő vízzel és csatornával ellátott helyiségesoport csatornabekötésének cseréjét tervezzük annak folyamatos meghibásodása miatt.
- A nyomóvezetékek cseréjéhez a telephelyen gépjárművel használt utak is átvágásra kerülnek. Folyamatos probléma, hogy a bevezetett forgalmi rend szerint a telephelyen belül sebességkorlátozás van bevezetve, azonban ennek a betartatása nehézkes, így a keresztben felvágott útszakaszok helyreállításakor forgalomlassító akadályokat fogunk kialakítani.
- A szétválás időpontját megelőző 2013-as év első 5 hónapját érintő NAV vizsgálat hatékony segítése.



- Az óvatos becslés elve alapján a csatolt előzetes eredménytervezetünk szerint a 2019 évre szóló tervezett eredménykimutatás alapján, 69,7 M Ft árbevétel mellett, 20,8 MFt-os adózott eredménnyel zárja az évet a társaság.


Makra Károlyné: Kérdése, hogy a 158e Ft egyéb bevétel miből adódott.

Kiss-Leizer Gábor: Az egyéb bevétel jogelődötől visszamaradt óvadék kivezetése 5 éves elévülés miatt 138e Ft volt, kerekítési különbözet 5 eFt és 15 eFt fel nem használt Szép kártya visszautalásából adódik.

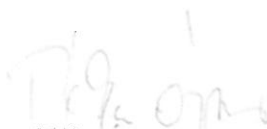
### FB/3/2019.(05.08.) számú határozat

A Felügyelő Bizottság 3 egyhangú szavazattal, úgy határozott, hogy az ügyvezető által az Újbuda Andor 60 Kft. 2019. évi várható eredményéről bemutatott üzleti tervet tudomásul veszi, és azt elfogadástá javasolja a Gazdasági Bizottságnak.


Újbuda, 2019. május 8.



Jankó István  
FB elnök



Tóka Ágnes  
FB tag



Makra Károlyné  
FB tag



Kiss-Leizer Gábor  
ügyvezető