

SEM IX. Városfejlesztő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2011. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Budapest, 2012. március 28.

1. SZÁMVITELI POLITIKA

A SEM IX. Városfejlesztő Zrt. könyveit és nyilvántartásait a Számviteli törvényben foglaltaknak megfelelően kialakított számviteli politika szerint vezeti gépi adatrögzítéssel.

A mérlegkészítés időpontja 2012. február 15.

A Zrt. a tárgyi eszközök állományára vonatkozóan egyedileg határozta meg az amortizációs kulcsokat és számolta el az értékcsökkenési leírást.

Az eszközök a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek.

A tárgyi eszközök amortizációja a beszerzés - üzembe helyezés – napjától került elszámolásra. A 100 ezer Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök beszerzéskor egy összegben kerültek leírásra (2000. évi C. számú, a Számvitelről szóló törvény. 80. § (2) pont).

Befektetett eszközként szerepelnek a nyilvántartásban:

az immateriális javak

- a vásárolt szoftverek

az ingatlanok

- telek, tulajdoni hányadok
- iroda helyiség
- egyéb építmények

az egyéb berendezések, gépek

- irodai bútorok
- számítógépek
- egyéb berendezések
- hírközlő berendezések

A befektetett eszközöknél figyelembe vett éves amortizációs kulcsok az alábbiak:

iroda 2%

egyéb építmények 6%

vásárolt szoftverek 33%

irodai bútorok 14,5%

számítógépek 33%

egyéb berendezések 30%, és 14,5%

hírközlő berendezések 14,5% illetve 33%

A mérleg forduló napja 2011. december 31.

Az eredmény-kimutatás az „A” típusú összköltség eljárással készült.

A Társaság választott könyvvizsgálója Oláh Gábor, MKVK regisztrációs szám 000081

2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

A befektetett eszközök nettó értéke 2011. december 31-én 659.780 eFt volt. Ebből az immateriális javak értéke 225 eFt, a tárgyi eszközök értéke 659.555 eFt. A tárgyi eszközök értékéből 637.879 eFt az ingatlanok (a Csarnok tér 3-4. sz. alatt található iroda felújítása megtörtént), 21.676 eFt az egyéb berendezések felszerelések értéke.

Az ingatlanok sor részletezése:

Ingatlan megnevezése	Ingatlan nettó értéke (eFt)
Budapest IX. ker. Ráday u. 57. (telek)	231 000
Budapest IX. ker. Lónyai u. 56. (telek)	200 000
Budapest IX. ker. Lónyai u. 13/a (üzlethelyiség)	53 656
Balázs B. utca 16/a (telekhányad, iroda, parkolók)	14 033
Csarnok tér 3-4. fszt. 2. (iroda)	139 190
Összesen:	637 879

Az eszközök bruttó értékének változását 2011-ben a következő táblázat szemlélteti:

A növekedés ingatlanok esetében apportálást, aktiválást, míg eszközök esetében új eszközök megvásárlását, a csökkenés pedig az elavult, vagy elhasználdott eszközök leselejtezését jelenti.

Adatok: Ft

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	590 700	0	0	590 700
Vásárolt szoftverek	590 700	0	0	590 700
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	512 990 034	166 401 264	0	679 391 298
<i>- Ingatlanok</i>	<i>503 806 935</i>	<i>140 537 552</i>	<i>0</i>	<i>644 344 487</i>
Telek, tulajdoni hányadok	432 415 000	0	0	432 415 000
Csarnok tér 3-4. fszt. 2.	0	140 537 552		140 537 552
Balázs B. utcai iroda	15 031 935	0	0	15 031 935
Lónyai u. 13/A	54 800 000	0	0	54 800 000
Parkolók	1 560 000	0	0	1 560 000
<i>- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</i>	<i>8 069 380</i>	<i>22 774 095</i>	<i>0</i>	<i>30 843 475</i>
Képzőművészeti alkotás	562 000	0	0	562 000
Irodai bútorok	3 660 612	7 495 480	0	11 156 092
Számítógépek	2 266 248	10 437 715	0	12 703 963
Egyéb berendezések	1 204 520	4 840 900	0	6 045 420
Hírközlő berendezések	376 000	0	0	376 000
<i>- Kis értékű tárgyi eszközök</i>	<i>1 113 719</i>	<i>3 089 617</i>	<i>0</i>	<i>4 203 336</i>

A 2011. évi értékcsökkenési leírás lineáris, tervszerinti alakulása

Adatok: Ft

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg
Összes amortizáció	11 415 590	9 207 501	0	20 623 091
I. Immateriális javak	347 731	138 689	0	486 420
Vásárolt szoftverek	347 731	138 689	0	486 420
II. Tárgyi eszközök	11 067 859	9 068 812	0	20 136 671
- <i>Ingatlanok</i>	<i>3 690 481</i>	<i>2 774 890</i>	<i>0</i>	<i>6 465 371</i>
Csarnok tér 3-4. fszt. 2.	0	1 347 050	0	1 347 050
Balázs B. utcai iroda	3 315 266	300 641	0	3 615 907
Lónyai u. 13/A	48 044	1 096 000	0	1 144 044
Egyéb építmények	327 171	31 199	0	358 370
- <i>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</i>	<i>6 263 659</i>	<i>2 903 544</i>	<i>0</i>	<i>9 167 203</i>
Irodai bútorok	3 282 245	838 778	0	4 121 023
Számítógépek	1 885 459	1 602 227	0	3 487 686
Egyéb berendezések	989 618	356 550	0	1 346 168
Hírközlő berendezések	106 337	105 989	0	212 326
- <i>Kis értékű tárgyi eszközök</i>	<i>1 113 719</i>	<i>3 390 378</i>	<i>0</i>	<i>4 504 097</i>

Az amortizáció elszámolása terv szerint történt.

A forgóeszközök 2011. december 31-i értéke 48.665 eFt, ebből a követelések értéke 20.422 eFt, a pénzeszközöké 28.243 eFt.

A követelések értékéből a vevők felé fennálló követelés 19.789 eFt (ebből Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata felé 16.289 eFt).

Az egyéb követelések értéke 633 eFt.

A pénzeszközök 28.243 eFt-os összegéből 372 eFt a házipénztár készpénzkészlete, a bankbetétek állománya 12.871 eFt, lekötött betét pedig 15.000 eFt.

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 74 eFt, ez a 2011. év során pénzügyileg rendezett, de elszámolás szempontjából 2012-et terhelő költségek.

Az összes eszközérték 2011. december 31-én 708.519 eFt.

A saját tőke értéke 698.333 eFt.

A társaság jegyzett tőkéje változatlan az előző évhez képest (513.100 eFt).

Az eredménytartalék összege 48.137 eFt, a bázis évhez képest a 2010. évi mérleg szerinti eredménnyel (5.701 eFt) növekedett.

A kötelezettségek összege 10.087 eFt, valamennyi rövid lejáratú.

Ebből a szállítók felé 801 eFt volt a társaság tartozása a mérleg fordulónapján.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 9.286 eFt állományának részletezése a következő:

- az állami költségvetés felé esedékes fizetési kötelezettségek együttes összege: 8.188 eFt (TA, ÁFA, SZJA, EBA, NYBA, késedelmi.)
- helyi iparüzési adó, melyet a fővárosi önkormányzat felé kell teljesíteni: 1.098 e Ft,

A passzív időbeli elhatárolás összege 99 eFt. Ezen a mérlegsoron kerültek kimutatásra azok a ráfordítások, amelyek a tárgyévet terhelik, de pénzkadásként csak 2012-ben jelentkeznek.

A források értéke 2011. december 31.-én 708.519 eFt.

3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

A belföldi értékesítés nettó árbevétele a IX. kerületi Önkormányzat által megbízási szerződés alapján fizetett átalánydíj, a telek-értékesítés és a beruházások bonyolítása után járó bevétel, illetve a közbeszerzési dokumentációk értéke összesen 141.525 eFt. Az egyéb bevételek összege: 25.371 eFt. Ezen a soron került elszámolásra Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata által a SEM IX. Zrt. működési költségeire jóváhagyott támogatás összege.

Az igénybe vett szolgáltatások **jelentősebb** tételei a következők:

Megnevezés	2010. évi adatok /eFt/	2011. évi adatok /eFt/
PR tevékenység	1 116	60
Jogi, gazdasági, műszaki szolgáltatás	6 700	8 140
JAT, Belső Ferencváros pályázata	32 630	0
Tagdíjak, bérleti díjak	246	5 711
Oktatás, továbbképzés, szakkönyv	461	514
Karbantartás, javítás	525	1 127
Belföldi utazási költség	347	275
Posta, telefon	1 270	1 994
Fénymásolás	385	142
Más szolgáltatások (vagyonvédelem, takarítás, jogdíj, szállítás,...)	1 702	9 374
Összesen	45 382	27 337

Az üzleti tevékenység 1.646 eFt eredménye a 84 eFt-os pénzügyi műveletek eredményével, valamint a rendkívüli eredményének -1.070 eFt értékével 660 eFt-os adózás előtti eredményt jelent.

A SEM IX. Zrt. társasági adófizetési kötelezettsége 364 eFt.

Társasági adóalapot növelő és csökkentő tételek:

Adatok: eFt

Megnevezés	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Amortizáció	9.208	9.208
Reprezentáció	1.220	
Megfizetett késedelmi kamat	626	
Összesen	10.954	9.208

4. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

A társaság részvényese:

- Budapest IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat, Budapest, Bakáts tér 14.

A részvények száma és névértéke:

Név	Részvények száma (db)	Névértéke
„A” sorozat	50.910	509.100.000
„B” sorozat	400	4.000.000
Összesen		513.100.000

A társaság vezető tisztségviselőinek száma összesen: 10 fő, az igazgatóság tagjainak száma 5 fő, a felügyelő bizottságé 5 fő.

Az alkalmazottak átlagos statisztikai állományi létszáma 13 fő.

A beszámolót az önálló cégjegyzési jogosultsággal rendelkező elnök-vezérigazgató Vörös Attila, (1094 Budapest, Ferenc krt. 1. I/9.) jogosult aláírni.

Az Éves beszámolót regisztrált mérlegképes könyvelő állította össze:

Horta Gábor gazdasági igazgató

PM regisztrációs száma: 180417

Az Éves beszámoló könyvvizsgáló ellenjegyzésével készült.

Budapest, 2012. március 28.

Vörös Attila
elnök-vezérigazgató

Cash-flow kimutatás
2011. december 31.

Adatok: e Ft

Megnevezés	2010	2011
<i>I. szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	-52.839	68.652
1. Adózás előtti eredmény	6.458	660
2. Elszámolt amortizáció	1.264	9.208
3. Elszámolt értékvesztés		
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6. Szállítói kötelezettség változása	-39	770
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-6.304	4.074
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	-552	-34
9. Vevőkövetelés változása	-1.073	2.644
10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-2.097	1.684
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-49.739	50.010
12. Fizetett adó (nyereség után)	-757	-364
13. Fizetett osztalék, részesedés		
<i>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	-1.383	-21.901
14. Befektetett eszközök beszerzése	-1.383	-21.901
15. Befektetett eszközök eladása		
16. Kapott osztalék		
<i>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</i>	5.085	0
17. Részvénykibocsátás bevétele		
18. Kötvénykibocsátás bevétele		
19. Hitelfelvétel		
20. Véglegesen kapott pénzeszköz		
21. Egyéb részesedés		
22. Forgatási célú értékpapírok		
23. Hiteltörlesztés, - visszafizetés	5.085	0
24. Véglegesen átadott pénzeszköz		
<i>IV. Pénzeszközök - változása</i>	-49.137	8.829

Budapest, 2012. március 28.

Vörös Attila
elnök-vezérigazgató