

**XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2012. ÉVI BESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

Készült: Budapest, 2013. április 30.

.....
dr. Palatka Livia
vezérigazgató

Az éves beszámolót összeállította:

Zsalakóné Lajtai Erzsébet
főkönyvelő
Nyilvántartási szám: 123281

Elfogadta: XIII. Kerületi Közzszolgáltató Zrt Felügyelőbizottsága
.....sz. FB határozatszámmal

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A társaság bemutatása.....	3
2.	Számviteli politika	4
2.1.	Eszközök	4
2.2.	Források	5
3.	A Részvénytársaság vagyoni pénzügyi helyzetének alakulása.....	6
3.1.	A befektetett eszközök elemzése	6
3.1.1.	Befektetett eszközök bruttó értékének változása.....	6
3.1.2.	Befektetett eszközökre elszámolt értékcsökkenés.....	7
3.2.	A forgóeszközök értékének és összetételének változásai	8
3.2.1.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8
3.2.2.	Egyéb követelések	8
3.3.	Aktív időbeli elhatárolások	9
4.	Források összetételének és értékének alakulása	9
4.1.	A források értékének és összetételének változása	9
4.1.1.	A saját tőke.....	10
4.1.1.1.	Céltartalék	11
4.1.1.2.	Rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek	11
4.1.2.	Passzív időbeli elhatárolások.....	12
5.	Eredmény-kimutatás értékelése	14
5.1.	Árbevételek alakulása a főbb tevékenységi körök szerint.....	14
5.2.	Egyéb bevételek	16
5.3.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	16
6.	Költségek és ráfordítások.....	16
6.1.	Anyagjellegű ráfordítások alakulása.....	17
6.2.	Személyi jellegű ráfordítások alakulása.....	18
6.3.	Értékcsökkenés	19
6.4.	Ráfordítások.....	19
6.4.1.	Egyéb ráfordítások	19
6.4.2.	Rendkívüli ráfordítások	20
6.5.	Az adózott eredményhez kapcsolódó mutatószámok	20
7.	Adóalapot befolyásoló tényezők.....	21
8.	Működési jelentés	22
9.	Egyéb tájékoztató adatok	24
9.1.	Tisztségviselőkre vonatkozó általános adatok	24
9.2.	Munkavállalókra vonatkozó általános adatok.....	24

1. A társaság bemutatása

Cég neve	XIII. Kerületi Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 2012. 01.01-től működik a cég ezen a néven
Alakulás időpontja	1995. július 1.
Működési formája	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Tulajdonos	Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat 100%-ban tulajdonos
Társaság székhelye	1131 Budapest, Béke utca 65.
Az alaptőke nagysága	1 270 000 E Ft
Részvények	
Száma	ISIN –kód HO 0000071501
Típusa	névre szóló
Értéke	1 270 000 E Ft
Cégjegyzékszám	01-10-042850
Adószáma	12052585-2-41

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett, szerződést a Prudent-Audit Könyvvizsgáló és Adószakértő Korlátolt Felelősségű Társasággal, HU 2721 Pilis, Jókai Mór utca 1/B kötött (kamarai nyilvántartási száma: 002687). A könyvvizsgálói teendőket Fiel Edit könyvvizsgáló végzi, kamarai nyilvántartási száma: 005251.

Az éves beszámoló aláírására jogosult

dr. Palatka Livia

Vezérigazgató

Lakcím: 1133 Budapest, Véső utca 10. III. em. 4.

Főbb tevékenységi körei

1. Főtevékenység: 6810'08 TEAOR: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

Az Önkormányzat lakás és helyiségvagyonának kezelése, fenntartása, ezen vagyon felújítási, karbantartási feladatainak felmérése, és lebonyolítása. Kiemelt önkormányzati beruházások, ezen belül bérlakás építési projektek, intézményi beruházások, fejlesztések megvalósításának szervezése, műszaki irányítása, szakmai felügyelete. Az önkormányzat helyett és nevében eljárva gondoskodik a közterületek üzemeltetéséről, bonyolítja a fejlesztéseket és felújításokat is, beszedi a pakolás tekintetében a várakozási és pótdíjakat. Szervezi a kerületi lakosság részére a kultúrával és sporttal kapcsolatos a tulajdonos elvárásai szerinti tartalommal a lakosság felé Saját vagyonának bővítése, annak kezelése, hasznosítása.

2. Számviteli politika

A mérlegkészítés időpontja: A számviteli politikánk szerint 03.15.-e. 2012-ben el kellett térni ettől, mert a Lehel Csarnok Üzemeltetési Kft beolvadása, a Sima Út Út és Közműépítő Kft beolvadásával kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatala érdekében a beszámoló elfogadásának időpontját a tulajdonos Képviselő Testület áprilisra határozta meg. A főkönyvi zárás időpontját ezért a Zrt. a 2011 évre vonatkozóan 2012. 02.20-i időpontra rögzítette.

Beszámolási kötelezettségünket a kettős könyvvitel rendszerében éves beszámolóval azon belül összköltség típusú eredmény-kimutatással teljesítjük.

A részvénytársaság könyvelését, nyilvántartásait - a 2000. évi C. Számviteli Törvényben meghatározott előírások alapján kidolgozott - számviteli politika szerint vezetjük.

Az elmúlt évben, a társaság gazdálkodásában olyan esemény nem történt és nem volt olyan törvényi változás sem, amely a korábban érvényes számviteli politika módosítását tette volna szükségessé. A legfontosabb könyvvezetési és értékelési elvek az előző évvel egyezően az alábbiak:

Alkalmazott értékelési eljárások:

Amennyiben a vagyoni értékű jog, szellemi termék, tárgyi eszköz, tulajdoni részesedést jelentő befektetés piaci értéke jelentősen meghaladja az adott eszköz könyv szerinti értékét, akkor a piaci érték és a könyv szerinti érték közötti különbözetet az eszközök között „Értékhelyesbítés”-ként, a saját tőkén belül „Értékelési tartalék”-ként mutatjuk ki.

Az alapítás- átszervezés költségeit egy összegben számoljuk el, a felmerülés évében az eredmény terhére.

Jelentős összegű hiba: a hiba feltárásának évében – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének, előjeltől független összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot. A jelentős összegű hibákat a mérlegben és az eredmény-kimutatásban külön oszlopban kell kimutatni.

Vevőnként, adósonként kis összegű követelésnek azt tekintjük, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés.

A rendkívüli tételek jelentős eredményhatásának küszöbértékét az üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékének 20%-ában határoztuk meg.

Amortizációs politika: az amortizáció mértékét a számviteli politikánk eszközcsoportonként tartalmazza az alábbiak szerint:

2.1. Eszközök

Befektetett eszközök

- Az immateriális javak között szellemi termékeket, vagyoni értékű jogokat és tanulmányokat tartunk nyilván.

Tanulmányok esetében a leírási kulcs 0 %.

Szoftverek (vagyoni értékű jogok) esetén a Microsoft™ termékek esetén a hasznos élettartam 4 év (leírás 25 %), egyéb szoftvereknél 7 év, azaz a leírási kulcs: 14,5%

- Tárgyi eszközök:

Az ingatlanok és műszaki gépek, berendezések között az építmények esetében határoztuk meg maradványérték elszámolását. Az eszközök nyilvántartásba vétele nettó értéken történik. Az értékcsökkenés elszámolása a hasznos élettartamra vetített - maradványértékkel csökkentett - bekerülési összegre vonatkozóan lineáris módon havi elszámolásban történik.

Értékcsökkenést az üzembe helyezés napjától a kivezetés napjáig számolunk el.

Az egyedileg 100 000 Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket az Zrt. egy összegben, a rendeltetésszerű használatbavétellel egy időben, költségként számolja el.

- Befektetett pénzügyi eszközök:

Az Zrt. a gazdasági társaságokban meglévő tulajdoni részesedését megtestesítő befektetéseket a társasági szerződésben meghatározott értéken szerepelteti, illetve ennél alacsonyabb értékre akkor értékeli le, ha az adott társaság piaci megítélése tartósan, a mérlegkészítés napját megelőzően egy éven keresztül folyamatosan csökkent. Ebben az esetben a befektetés értékét a piaci értékre csökkenti.

Forgóeszközök

- *Készletek:*

Anyagkészletek értékét átlagáron tartjuk nyilván, a késztermékeket a bekerülési értéken – önköltségszámítás alapján meghatározott értéken, míg az árukat a beszerzési értéken. Készletekre akkor számolunk el értékvesztést, ha a készletek forgási sebessége meghaladja az egy évet. Készleten lévő ingatlanok esetén egyedi értékelés alapján akkor számolunk el készletérték csökkenést, ha a piaci érték tartósan és jelentősen alacsonyabb a nyilvántartási értéknél.

- *Követelések:*

A december 31-i fordulónapon a követelések egyedi értékelésre kerülnek a kétes követelésekre értékvesztést számolunk el. Mind a vevői, mind az egyéb követelésekről analitikus nyilvántartást vezetünk.

- *Értékpapírok:*

Értékelésük szintén egyedileg történik. Az értékelésnél figyelembe vesszük az értékpapírok piaci árait és az egy éven túli árfolyamcsökkenést. Ha szükséges értékvesztést számolunk el.

Időbeli elhatárolások

A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolást alkalmazunk.

2.2. Források

Saját tőke

Jegyzett tőke:

A társasági szerződésben rögzített és a cégbíróságon bejegyzett névérték szerint meghatározott összeg.

Eredménytartalék:

Nyilvántartás szerint, a megelőző években keletkezett adózott eredmény osztalék kifizetésére fel nem használt, a tulajdonosi döntés alapján saját tőkét növelő tartalék.

Mérleg szerinti eredmény:

A saját tőkéhez való hozzájárulás, egyezően az eredmény-kimutatás összegével.

Kötelezettségek

Rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki azokat a kötelezettségeket, melyek a mérlegzárás időpontjában más vállalkozással, költségvetéssel, vagy kapcsolt vállalkozással szemben fennálltak.

3. A Részvénytársaság vagyoni pénzügyi helyzetének alakulása

Az eszközök értékének és összetételének változása (adatok E Ft)*¹

	Bázis adatok	Megoszlás %	Tárgyévi adatok	Megoszlás %
Befektetett eszközök	1 136 508	53,7	1 190 361	55,1
Forgóeszközök	969 159	45,8	961 991	44,5
Aktív időbeli elhatárolások	10 600	0,5	8 427	0,4
Eszközök összesen	2 116 267	100,0	2 160 779	100,0

3.1. A befektetett eszközök elemzése

3.1.1. Befektetett eszközök bruttó értékének változása

	2012.01.01. nyitó bruttó érték	Tárgyévi bruttó érték növekedés	Tárgyévi bruttó érték- csökkenés	2012.12.31. záró bruttó érték
Vagyoni értékű jogok	6 500	0	0	6 500
Vagyoni értékű jogok (licenc)	67 215	2 904	0	70 119
Szellemi termék	4 000	728	0	4 728
Immateriális javak összesen	77 715	3 632	0	81 347
Telkek	168 633	0	0	168 633
Építmények	935 718	74	0	935 792
Bérelt ingatlanon végzett beruházás	1 105	70 722	1 105	70 722
Ingatlanokkal kapcsolatos vagyoni értékű jog	0	0	0	0
Műszaki gépek, berendezések	0	3 727	0	3 727
Egyéb berendezések és felszerelések	152 638	23 819	21 554	154 903
Beruházások	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	1 258 094	98 342	22 659	1 333 777

¹ Az éves beszámolóban szereplő valamennyi adat ezer forintra kerekítve van megadva, ahol ettől eltérünk, azt külön jelezzük.

3.1.2. Befektetett eszközökre elszámolt értékcsökkenés

	2012.01.01. nyitó érték- csökkenés	Tárgyévi érték- csökkenés növekedés	Értékesítés miatti csökkenés kivezetés	2012.12.31. záró érték- csökkenés
Vagyoni értékű jogok	929	943	0	1 872
Vagyoni értékű jogok (licenc)	48 545	5 722	0	54 267
Szellemi termékek	2 253	659	0	2 912
Immateriális javak összesen	51 727	7 324	0	59 051
Építmények	39 287	9 761	0	49 048
Bérelt ingatlanon végzett beruházás	147	5 335	168	5 314
Ingatlanokkal kapcsolatos vagyoni értékű jog	0	0	0	0
Műszaki gépek, berendezések	0	2 587	0	2 587
Egyéb berendezések és felszerelések	116 912	19 278	18 578	117 612
Tárgyi eszközök összesen	156 346	36 961	18 746	174 561
Befektetett eszközök összesen	208 073	44 285	18 746	233 612
ebből 100 E Ft alatti tárgyi eszközök értékcsökkenése		10 298	0	10 298

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei a Zrt-nek nincsenek, a vállalászási tevékenység folytatása során veszélyes hulladék nem keletkezett.

A befektetett eszközök esetében Lehel Csarnok Üzemeltető Kft. és a Sima Út Út és Közmműépítő Kft Zrt-be történő beolvadása és a bekerült eszközök vagyommérleg szerinti értékének rögzítése jelentett változást. A Lehel Csarnok 75 514 E/Ft-tal növelte a befektetett eszközök állományát, melyből 70 722 E Ft került az idegen ingatlanon végzett beruházások közé. Az átvett állományból 2 683 E Ft-ot számoltunk el kis értékű eszközként.

A Sima Út Út és Közmműépítő beolvadásával 13 250 E Ft nagyságrendben befektetett eszközt vettünk át, Ebből 100 E/Ft egyedi érték alatti összesen 4 686 E Ft-nyi összeg.

2012-ben decemberében kiveztettük (1 105 E Ft) a Tomori köz 6. bérelt ingatlanok között nyilvántartott beruházás könyv szerinti értékét. Az ingatlant a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ használja.

3.2. A forgóeszközök értékének és összetételének változásai

	Bázis adatok	Megoszlás %	Tény adatok	Megoszlás %
Készletek	189 068	19,5	155 778	16,2
Követelések	30 285	3,1	327 885	34,1
Értékpapírok	1 655	0,2	0	0
Pénzeszközök	748 151	77,2	478 328	49,7
Összesen	969 159	100,0	961 991	100,0

A készleteken belül a
Műhely anyagkészlet értéke

2 238 E Ft

Befejezetlen termelés
ebből: Frangepán u. 75/A.

47 062 E Ft
47 062 E Ft

Késztermékek
ebből: Jász u. 65.
Kisgömb u. 14-16.

83 819 E Ft
30 276 E Ft
53 543 E Ft

Állatok

10 E Ft

Áruk
ebből: ingatlan árukészlet

22 649 E Ft
22 649 E Ft

A készleten lévő állat egy kutya, amely a Margitszigeti ifjúsági táborban lát el őrző-védő feladatokat.

A készletek között - az átértékelés után - 83,8 millió Ft összegben ingatlanokat tartunk nyilván, melyek a Zrt. által épített két lakóépületben az eladatlan garázsok és tárolók értéke. Az ingatlanpiaci válság miatt indokoltnak láttuk független értékbecslővel a készletek értékét minősíteni és a szükséges értékcorrekciót elszámolni. A késztermékekre elszámolt értékvesztés nagyságrendje 52 millió Ft. Az átértékelés következtében kialakult piaci áron reményeink szerint a készletek értékesíthetők lesznek.

3.2.1. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A tulajdonossal szemben fennálló követeléseink: 9 605 E Ft, vevő számla, melynek kiegyenlítése 2013-ban megtörtént.

3.2.2. Egyéb követelések

Az egyéb követelések összege 310 505 E Ft, ebből

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Béren kívüli juttatásból adódó elszámolások	3 303
Rövid lejáratú lakásépítési és felújítási munkáltatói kölcsön	989
Különféle egyéb követelések	279 712
Szállítóknak tartozás	897
OEP-el kapcsolatos elszámolás	1 089
Gázmérő leszerelés	124
Társasági adó elszámolás	8 423
Fizetendő helyi iparüzési adó	15 968

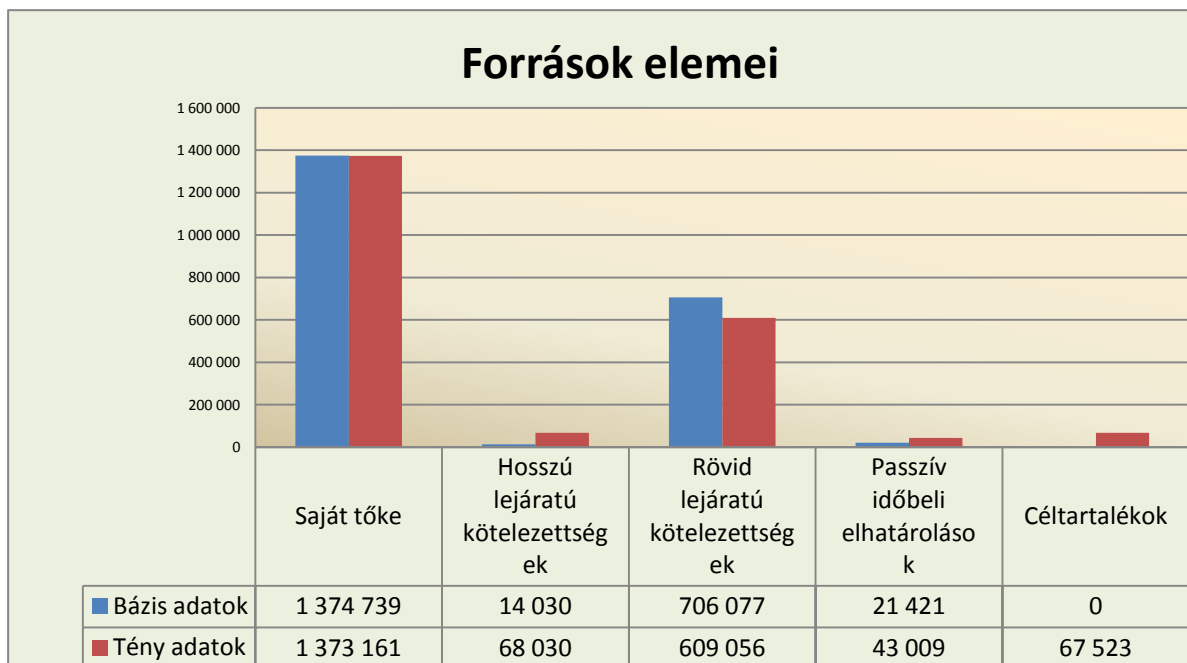
3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A kiadások aktív időbeli elhatárolásának összege 8 427 E Ft, főbb tételei:

- a munkáltató által térített 2013. évi éves bérletek megvásárlása 6 876 E Ft összegben,
- 2013. évi előfizetési díjak 637 E Ft összegben.
- A TEMPUS Közalapítvány támogatási keretéből felhasznált összeg 914 E Ft.

4. Források összetételének és értékének alakulása

4.1. A források értékének és összetételének változása



XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

	Bázis adatok	Megoszlás %	Tény adatok	Megoszlás %
Saját tőke	1 374 739	65,0	1 373 161	63,5
Hosszú lejáratú kötelezettségek	14 030	0,7	68 030	3,2
Rövid lejáratú kötelezettségek	706 077	33,3	609 056	28,2
Passzív időbeli elhatárolások	21 421	1,0	43 009	2,0
Céltartalékok	0	0	67 523	3,1
Összesen	2 116 267	100,0	2 160 779	100,0

4.1.1. A saját tőke

A Zrt. saját tőkéjének összetétele 2012-ben a beolvadások könyvelése után szinte az összes elemében változott. Módosult a tőketartalék, az eredménytartalék, a lekötött tartalék és a mérleg szerinti eredmény is.

A Társaság 2012 évi gazdálkodása tőke oldalon nem indokolta tartalékok képzését, így a 2012. december 31-i fordulónappal készült beszámoló nem tartalmaz lekötött- illetve értékelési tartalékot. A várható kötelezettségekre céltartalékot képeztünk.

A tőke tartalék a Lehel Csarnok Üzemeltetési Kft beolvadásával 40 000 E Ft-tal, a Sima Út Út és Közműépítő beolvadásával 30 000 E Ft-tal növekedett. A beolvadó Társaságok jegyzett tőkéjének és tőketartalékának megfelelő összeggel.

A Zrt. korábbi eredmény tartaléka a Lehel Csarnok Üzemeltetési Kft beolvadásával 11 398 E Ft-tal, míg a Sima Út Út és Közműépítő esetében 82 370 E/Ft-tal csökkent. A 2012 évi eredménytartalékot növelte a Sima Út Út és Közműépítő által, fejlesztési célra 2010 évben képzett fejlesztési tartalékának a feloldása.

A Társaság a 2012. gazdálkodási évet 19 770 E Ft mérleg szerinti eredménnyel zárta.

A saját tőke belső szerkezete:

	Bázis adatok	Tény adatok	Változás
Saját tőke	1 374 739	1 373 161	-1 578
Jegyzett tőke	1 270 000	1 270 000	0
Tőke tartalék	23 422	93 422	70 000
Eredmény tartalék	80 486	-10 031	-90 517
Mérleg szerinti eredmény	831	19 770	18 939

4.1.1.1. Céltartalék

A képzett céltartalékok felsorolása és indokolása:

A Társaság az óvatosság elvének megfelelően 2012-ben 52 133 E Ft céltartalékot képzett. A várható kötelezettségek fedezetére 17 119 E Ft-ot, a Sima Út Út és Közműépítő Kft-től a beolvadással átvett garanciális kötelezettségre 16 552 E Ft-ot, óvadékfizetési kötelezettségre 567 E Ft-ot.

2013 évi telephely, székhely változás kapcsán várható költségek fedezetére 35 014 E Ft céltartalékot képeztünk.

4.1.1.2. Rövid és hosszúlejáratú kötelezettségek

Rövid és hosszúlejáratú kötelezettségeink a vevőkkel, szállítókkal és a költségvetéssel szemben állnak fenn.

A hosszúlejáratú kötelezettségek között az egy éven túl teljesítendő tételek szerepelnek.

Azokat a kötelezettségeket, amelyek a hosszú lejáratú kötelezettségből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belüli esedékes törlesztések átvezették a rövid lejáratúak közé.

Hosszú lejáratú kötelezettségek összege 68 030 E Ft, amelyből a Lehel Csarnok bérlőitől a Lehel Csarnok Üzemeltetési Kft által az önkormányzat nevében beszedett óvadék 58 592 E Ft.

A lakásért életjáradék elszámolási számla egyenlege és a Zrt. lakásainak bérbeadása miatt a bérlők által fizetett óvadék: 9 438 E Ft.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen 609 056 E Ft.

Rövid lejáratú kölcsön kapcsolt vállalkozással szemben	27 333
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 878
Vevőktől kapott előlegek	6 350
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	570 495

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Kötelezettség vevőknek (átszorolás)	153
Téves befizetések	15 824
Óvadék – Simaút Kft beolvadása miatt	18 421

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Szakszervezeti tagdíjak	16
Tempus Közalapítvány	3 780
NAV illeték elszámolási számla	33
Fizetendő SZJA	31 745
Fizetendő rehabilitációs hozzájárulás	2 943
Fizetendő ÁFA	41 078
Egészségbiztosítási és munkaerő piaci járulék	14 379
Egyéni járulékok	13 557
Jövedelem elszámolási számla	1 168
Szociális hozzájárulási adó	46 885
Százalékos eho	1 894
Szakképzési alap	2 617
Építési pályázati óvadék	950
Házmesteri lakások elszámolása	30 149
Beruházásokhoz mosogató és tűzhelyvásárlás elszámolási számla	1 076
Teljesítési biztosíték – közbeszerzéshez kapcsolódó	3 000
Közjegyzői díj elszámolása	287
Ök. bankszámla elszámolási ellenszámla	339 609
Címjegyzékes felújítások letét	931
Összesen	570 495

4.1.2. Passzív időbeli elhatárolások

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása 43 009 E Ft.

A költségek közül azokat a 2013. évben beérkezett számlákat és áthúzódó kifizetéseket tettük időbeli elhatárolásba, amelyek teljesítése 2012. évet érinti és a mérlegkészítés időpontjáig tudomásunkra jutott.

Prudent- Audit Kft. könyvvizsgálói díja	230
Műszaki ellenőrzési tevékenység	420
Béke utca 65. takarítás díja	680

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Közüzemi díjak	1 685
Béke utca 65. biztonsági tevékenység díja	764
Posta költség	39
Gépkocsi használat	687
Cégautó adó	221
Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	694
2012 évi bér és járulékai	34 711
Egyéb igénybe vett szolgáltatás elhatárolása	2 287
Költségek passzív időbeli elhatárolása	43 009

Az eszközök és források között számszerűsítve mindazon tételek bemutatásra kerültek, amelyek a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének megítélésénél fontosak.

A Zrt-nek jelzálogjoggal biztosított kötelezettsége nincs, az adóhivatal felé nincs lejárt határidejű tartozása (szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban).

A Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetének elemzésére az alábbi mutatószámokat képeztük

Eladósodottsági mutató (kötelezettségek/saját tőke*100)	$\frac{677\,086}{1\,373\,161}$	49,3
Tőkeerősség (saját tőke/mérlegfőösszeg*100)	$\frac{1\,373\,161}{2\,160\,779}$	63,5
Likviditási mutató (forgóeszközök/rövidlejáratú kötelezettségek*100)	$\frac{961\,991}{609\,056}$	157,9
Likviditási gyorsráta (Forgóeszközök-készletek/rövid lejáratú kötelezettségek*100)	$\frac{961\,991-155\,778}{609\,056}$	132,4

A fenti mutatók értékelése:

1. Eladósodottsági mutató: a társaság megítélésében fontos szerepet játszik, azt mutatja, hogy a saját források hány %-át teszik ki a kötelezettségek.
2. Tőkeerősség mutató azt jelenti, hogy a társaság eszközeit milyen arányban finanszírozza saját tőke (a mutatóban szereplő saját tőke nem tartalmaz idegen forrást).
3. Likviditási mutató arról tájékoztat, hogy a különböző likviditási fokú eszközök összege hány százalékát fedezi a rövid távú kötelezettségnek.

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

4. Likviditási gyorsráta: a teljesen mobil pénzeszközök arányát mutatja a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyítva. Ez lényegében arról tájékoztat, hogy a rövid lejáratú kötelezettségek mekkora hányadára nyújt fedezetet a likvid pénzeszköz.

5. Eredmény-kimutatás értékelése

A beszámoló alapján a Társaság a 2012. évi gazdálkodását 23 509 E Ft üzemi-, 5 656 E Ft pénzügyi- és 24 753 E Ft adózás előtti eredménnyel zárta. A tárgyévi társasági adófizetési kötelezettsége 4 983 E Ft. Az adózás utáni eredmény 19 770 E Ft.

5.1. Árbevételek alakulása a főbb tevékenységi körök szerint – bázisadat hasonlításal

Árbevétel (E Ft)			
Sor	Megnevezés	2011. éves tény	2012. éves tény
1	A Közszolgáltatási szerződés szerinti alapeladatok bevétele	604 447	1 536 223
<i>1/a</i>	<i>Bérbevételből kapott ellentételezés</i>	<i>500 000</i>	<i>491 637</i>
	Lakás és helységgazdálkodás	402 500	395 736
	Lakóépületek karbantartása	97 500	95 901
<i>1/b</i>	<i>Bérbevételből kapott egyéb ellentételezés</i>	<i>104 447</i>	<i>100 979</i>
	HBO	51 200	43 551
	Felújítás 5%	5 247	9 428
	Intézményi üzemeltetés	48 000	48 000
<i>1/c</i>	<i>2012.01.01.-től nyújtott közszolgáltatási feladatok ellátásának ellentételezése</i>	<i>0</i>	<i>943 607</i>
	Lehel csarnok		154 352
	Közútkezelő		60 885
	Környezetgazdálkodás		48 204
	Parkolás		316 482
	Kultúra		195 428
	Sport		168 256
2	A Közszolgáltatási szerződés szerinti egyéb feladatok bevétele	137 879	151 445
	Műhely árbevétele	80 879	87 365
	Intézményi felújítások és a passzív ház építésének bonyolítói díja	57 000	64 080
3	Közvetített szolgáltatásból származó bevétel	562 603	19 934
4	Vállalkozási tevékenység bevétele összesen	114 639	174 137
	Lakás, helyiségbérleti díj	30 219	27 656
	XIII. Kerületi Egészségügyi Nkft. részére nyújtott szolgáltatás árbevétele:		28 014

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

	Nkft-k tulajdonában lévő eszközök hasznóbérleti díjának elszámolása – közfeladat ellátásához		80 245
	Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	0	5 491
	Gépjármű bérbeadásához kapcsolódó egyéb árbevétel	0	724
	Egyéb árbevétel	33 294	11 371
	Ingatlan értékesítés árbevétele	50 880	20 636
	Közös képviselői ellátásából származó árbevétel	246	
5	Egyéb bevétel	2 422	67 127
6	Saját előállítású készletek aktivált értékének változása	0	-52 579
7	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	52 579
8	Összesen	1 421 990	1 948 866

A közszolgáltatási szerződés szerinti alapfeladatok ellátásáért a Zrt összesen 1 536 223 E Ft kompenzációt kapott. Az összes bevétel úgy oszlik meg, hogy a 943 607 E Ft-ot a 2012. január 1-től átvett tevékenységek folytatásának finanszírozására és 491 637 E Ft-ot a lakás és helyiség bérleti díj bevételek terhére került számlázásra. A táblázatban azoknál a jogcímeknél, ahol a Zrt. korábbi évek beszámolója alapján kimutatott bázisadat értelmezhető volt, az összehasonlíthatóság érdekében feltüntettünk ezt az értéket is. A 2012-ben átvett tevékenységek esetében csak a tárgyévi tényadatok kerültek kimutatásra.

A közvetített szolgáltatás a bázis szerint 562.603 E Ft, ugyanakkor a 2012 évi tény bevétel ezen a jogcímen mindösszesen 19.934 E Ft. A jelentős különbségnek az az oka, hogy az intézmények közüzemi számláinak elszámolási módszerét módosítottuk. Míg 2011-ben a Zrt. nevére érkeztek a számlák és az iskolák, egyéb intézmények részére szakmai teljesítésgazolás után továbbszámláztuk. 2012-ben a számla címzettje az intézmény maga és a Zrt csupán a szakmai teljesítést igazolja.

A vállalkozási tevékenységünk között is olyan típusú bevételek jelentek meg, amelyek kapcsolódnak az alapfeladatokhoz. A megszűnő Nkft-k tulajdonában lévő eszközöket béreltük, annak érdekében, hogy a közszolgáltatási feladatokat el tudjuk látni. Karbantartási és számviteli szolgáltatást végeztünk az Egészségügyi Nkft részére.

A felsoroltakon túl, a korábbi évekhez hasonlóan további vállalkozási bevételt is realizáltunk, saját tulajdonú ingatlanjaink értékesítéséből és bérbeadásából.

A saját termelésű készletek piaci értékre történő átminősítése kapcsán kellett értékvesztést elszámolni, melynek értéke állományváltozásként kerül rögzítésre.

Az egyéb bevételek részletesen az alábbi táblázatban láthatók:

5.2. Egyéb bevételek

Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök bevétele	5 040
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	952
Kapott késedelmi kamat	135
Követelések visszaírt értékvesztése	45 129
Készletekre visszaírt értékvesztés	2 207
Előző évi elhatárolás kivezetése	4 887
Különféle bevételek	8 777
Összesen	67 127

A Társaság 2012 évi eredmény kimutatása 67 127 E Ft egyéb bevételt tartalmaz a fenti részletezésében. A visszaírt értékvesztés összege 45 129 E Ft, mely a Lehel Csarnok átalakulása miatti 3 900 E Ft-ból, és a Sima Út Út és Közműépítő Kft. beolvadásához kapcsolódó, Dagály Sétány Béta Ingatlan Kft. - 41 229 E Ft összegű értékvesztett követelés kivezetéséből adódik.

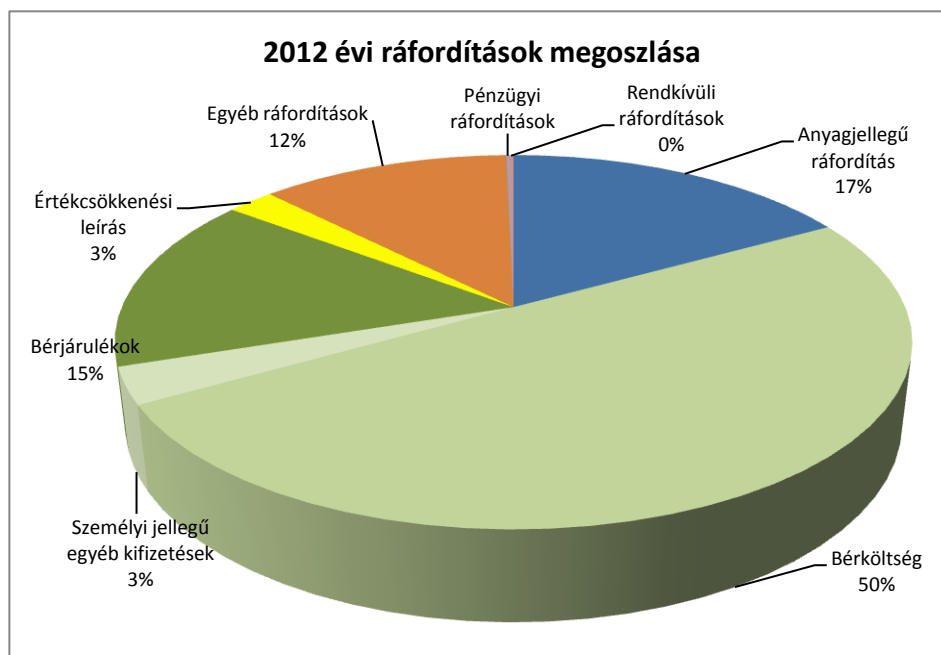
A különféle bevételek a beolvadó cégekkel kapcsolatos egyéb bevételeket tartalmazza, melynek összege 7 300 E Ft.

5.3. Pénzügyi műveletek bevételei

A bankszámláinkon meglévő készpénz állomány után 7.736 E Ft kamatot realizáltunk, a pénzügyi műveletek egyéb bevételei 37 E Ft, mely deviza számlán lévő pénzkészlet év végi átértékelési különbözetéből adódik.

6. Költségek és ráfordítások

A gazdálkodás során felmerülő költségeket továbbra is az elsődleges költségnem elszámolás módszerével rögzítjük. A vezetői kontrolling kívánalmainak megfelelő analitikát a munkaszámok rendszerének kidolgozásával és alkalmazásával biztosítjuk.



A 2012. évi költségek és ráfordítások alakulása:

Anyagjellegű ráfordítás	327 949
Személyi jellegű ráfordítás	1 318 826
Értékcsökkenési leírás	44 285
Egyéb ráfordítások	234 297
Pénzügyi ráfordítások	2 117
Rendkívüli ráfordítások	4 412
Összesen	1 931 886

6.1. Anyagjellegű ráfordítások alakulása

Anyagköltség	66 865
Igénybevett szolgáltatások értéke	206 509
Egyéb szolgáltatások értéke	20 845
Eladott áruk beszerzési értéke	13 928

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Közvetített szolgáltatások értéke	19 802
Összesen	327 949

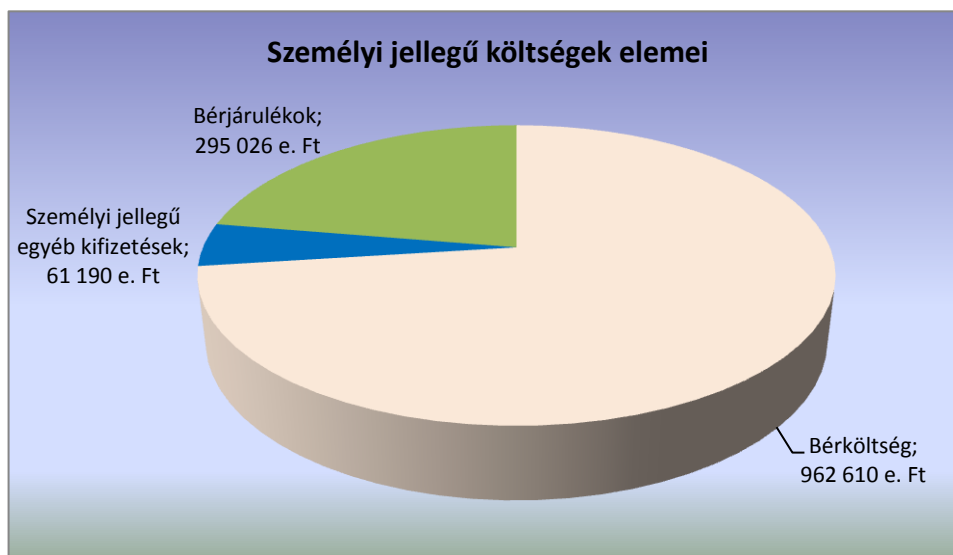
6.2. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

Személyi jellegű egyéb költségek között az alábbi tételeket számoltuk el

Betegszabadság	4 090
Vállalatot terhelő táppénz 1/3-a	1 310
Végkielégítések	0
Egyes meghatározott juttatások (SZJA 70§)	3 308
Béren kívüli juttatás	32 626
Személygépkocsi használat költségtérítés	15 935
Iskolakezdési támogatás, segély	1 299
Telefon költség SZJA törvény által vélelmezett magáncélú használat része	2 497
Reprezentáció, üzleti ajándék	125
Összesen	61 190

Személyi jellegű ráfordítások összesen

Béreköltség	962 610
Személyi jellegű egyéb kifizetések	61 190
Bérfelrakások	295 026
Összesen	1 318 826



6.3. Értékcsökkenés

A befektetett eszközök után 2012-ben 44 285 E Ft értékcsökkenést számoltunk el, melyből a kis értékű eszközök utáni amortizáció 10 298 E Ft volt.

6.4. Ráfordítások

6.4.1. Egyéb ráfordítások

Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök nyilvántartás szerinti értéke	3 177
Késedelmi kamat, kötbér szállítóknak (Simaút Kft beolvadásához kapcsolódó összeg 5 692 E Ft)	5 927
Késedelmi pótlék, bírságok (APEH)	762
Késedelmi pótlék, bírságok (EGYÉB)	11
Egyéb adóhoz kapcsoló ráfordítások	4 571
Céltartalék képzés várható kötelezettség fedezetére	17 119
Céltartalék képzés jövőbeni költségek fedezetére	35 015
Készletek elszámolt értékvesztése	52 863
Követelések elszámolt értékvesztése	13 136
Tárgyi eszközre elszámolt terven felüli értékcsökkenés	735
Le nem vonható ÁFA	5 909

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Építményadó	3 831
Innovációs Járulék	5 366
Súlyadó, gépjármű adó	369
Iparüzési adó	35 772
Cégautó adó	671
Környezetterhelési díj	13
Behajthatatlannak minősített követelés leírt összege	41 522
Egyéb ráfordítások	6 295
Elengedett vevői követelések	1 233
Összesen	234 297

A készletek elemzésekor már jeleztük, hogy az ingatlanpiaci helyzet miatt a könyvekben szereplő garázsok és tárolók készletértékét csökkentettük független értékbecslő által kapott elemzés alapján. Ugyancsak a források bemutatásakor a képzett céltartalékokat is felsoroltuk. Az egyéb ráfordítások tartalmazzák mindazon könyvelt összegeket, melyek a beolvadó cégektől (elsősorban a Sima Út Út és Közműépítő Kft-től) átvett követelés-, kötelezettség állomány évvégi minősítése kapcsán került elszámolásra. Az így könyvelt tételek a Zrt. tevékenységéhez nem kapcsolódnak, de hatásuk a tárgyévi eredményt befolyásolják. Céltartalékot képeztünk garanciális kötelezettségek miatt 17 119 E Ft összegben, A behajthatatlannak minősített követelés, ami kivezetésre került a Dagály Sétány Béta Ingatlan Kft vevői követelése, összege: 41 522 E Ft.

6.4.2. Rendkívüli ráfordítások

A rendkívüli ráfordítás 2012-ben 4 412 E Ft volt, mely az átalakulás kapcsán megszűnt Lehel Csarnok Üzemeltetési Kft vevői követelésének kivezetéséből adódik.

6.5. Az adózott eredményhez kapcsolódó mutatószámok

Tőkearányos jövedelmezőség (Adózott eredmény/saját tőke *100)	1,44
Árbevétel arányos jövedelmezőség (Adózott eredmény/nettó árbevétel *100)	1,05

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Eszközarányos jövedelmezőség (Adózott eredmény/ eszközök összesen *100)	0,91
--	------

A fenti mutatószámok értelmezése:

1. Tőkearányos jövedelmezőség: arról tájékoztat, hogy egységnyi lekötött tőkével mekkora eredményt ért el a társaság.
2. Árbevétel-arányos jövedelmezőség: A társaság jövedelmezőségét méri egységnyi árbevételre vetítve.
3. Eszközarányos jövedelmezőség: arról tájékoztat, hogy egységnyi lekötött eszközzel mekkora eredményt ért el a társaság.

7. Adóalapot befolyásoló tényezők

A társasági adóbevallásban az alábbi adóalap növelő és csökkentő tételeket számolta el a Zrt.

Adózás előtti eredmény	24 753
Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Adótörvény szerinti értékcsökkenés, és az eszköz kivezetésekor nyilvántartott érték	52 982
Követelésekre visszaírt értékvesztés	45 129
Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek összesen	98 111
Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenési leírás, tárgyi eszközök kivezetésének könyv szerinti értéke	49 294
Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék összege	52 133
Adóévben követelésekre elszámolt értékvesztés	13 136
Elengedett vevői követelés	1 233
Nem a vállalkozási bevételt szerző tevékenységgel kapcsolatos költségek	6 019
Egyéb növelő jogcímek	1 371
Növelő jogcímek összesen	123 186
Korrigált adóalap	49 828
Fizetendő társasági adó	4 983

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

A részvénytársaság 2012. adóévben a tényleges adó alap szerinti adózást választja, mivel ez magasabb, mint a minimum adóalap lenne.

A 2012 évi jövedelem- (nyereség-) minimum megállapítása:

Összes bevétel (Tao. tv. 4. § 29. pont)	1 956 638
Összes bevételt csökkentő tételek összege (Tao. tv. 6. § (8)).	33 730
Összes bevételt növelő tételek összege (Tao. tv. 6. § (9)).	0
Korrigált összes bevétel	1 922 908
Jövedelem- (nyereség-) minimum megállapítása (2%)	38 458

8. Működési jelentés

Beszámoló a közszolgáltatási tevékenységről és ezen tevékenység ellátásáért kapott kompenzáció felhasználásáról

A XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat által alapított társaság, melynek közszolgáltatási feladatai - a teljesség igénye nélkül - az alábbiak:

- Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiség állománynak a kezelése, üzemeltetése és hasznosítása; hátralékok behajtása, lakáspályázatok, árverések, szanálások bonyolítása.
- A Lehel Csarnok hasznosítása, üzemeltetése.
- Közútkezelői feladatok ellátása, környezetgazdálkodással kapcsolatos üzemeltetési és felújítási feladatok bonyolítása.
- Kerületi parkolási helyek üzemeltetése, várakozási díj és pótdíj bevételek beszedése és behajtása.
- Kulturális intézmények működtetése, a kerület kulturális programjainak szervezése.
- Sportlétesítmények és a szálló üzemeltetése, a kerületi sport rendezvények szervezése, iskolások nyári táboroztatása.
- Önkormányzat által működtetett intézmények üzemeltetése, címjegyzékes felújítás.

A két szervezet közszolgáltatási szerződést kötött, mely részletesen tartalmazza az ellátandó feladatokat. A szerződés értelmében a feladatok ellátásáért az Önkormányzat a Társaságnak a tevékenységgel kapcsolatban felmerülő költségeit megtéríti. A konkrét ellenérték meghatározása az üzleti tervben történik, melyet a Képviselő-testület az éves üzleti terv elfogadásával hagy jóvá.

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

A 2012 évi összesített adatokat az alábbi táblázat tartalmazza.

A közszolgáltatási feladat, amelyre a gazdasági társaság a támogatást kapta	kompenzáció összege	felhasznált kompenzáció	Bevétel arányos ésszerű nyereség felosztása
Ellentételezés (közszolgáltatási szerződés szerinti kompenzáció) összege	943 607	943 607	6 303
Ebből:			
Lehel csarnok üzemeltetése	154 352	154 352	1 031
Közútkezelői feladatok ellátása	60 885	60 885	407
Környezetgazdálkodással kapcsolatos üzemeltetési és felújítási feladatok bonyolítása	48 204	48 204	322
Kerületi parkolási helyek üzemeltetése, várakozási díj bevételek beszedése és behajtása	316 482	316 482	2 114
Kulturális intézmények működtetése, a kerület kulturális programjainak szervezése, stb	195 428	195 428	1 305
Sportlétesítmények és a szálló üzemeltetése, a kerületi sport rendezvények szervezése, iskolások nyári táboroztatása, stb	168 256	168 256	1 124
Bérbevétel (közszolgáltatási szerződés szerinti kompenzáció) összege	491 637	491 637	3 284
Ebből:			0
Beruházó divízió (intézmények üzemeltetése, címjegyzékes felújítás)	95 901	95 901	641
Ingatlanguzdevitel divízió Lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelése, üzemeltetése, hasznosítása. Hátralékok behajtása, lakáspályázatok, árverések, szanálások bonyolítása. TEÁOR: 6832	395 736	395 736	2 644
Bérbevétel (közszolgáltatási szerződés szerinti egyéb kompenzáció) összege	100 979	100 979	675
Ebből:			
HBO	43 551	43 551	291

XIII. KERÜLETI KÖZSZOLGÁLTATÓ ZRT.

Felújítás 5 %	9 428	9 428	63
Intézményi üzemeltetés	48 000	48 000	321
Kapott kompenzáció összesen:	1 536 223	1 536 223	10 262

2012-ben túl kompenzáció társaságunk felé nem történt.

9. Egyéb tájékoztató adatok

9.1. Tisztségviselőkre vonatkozó általános adatok

A társaság Felügyelő Bizottsága tagjainak részére 2012. évben előleget, illetve hitelt nem folyósított, nevükben garanciavállalás nem történt.

Kifizetett járandóságok összege összesen	40 320 E Ft
Felügyelő Bizottsági tagok részére	9 650 E Ft
Vezérigazgató részére	30 670 E Ft

Könyvvizsgálók részére kifizettünk összesen 4 282 E Ft-ot, mely összeg tartalmazza az átalakulással kapcsolatban felmerült független könyvvizsgálati díjat, melynek nagyságrendje 1 575 E Ft volt.

9.2. Munkavállalókra vonatkozó általános adatok

	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Béreköltség (E/Ft)	Személyi jellegű kifizetések (E/Ft)
Fizikai dolgozó	79	187 370	19 414
Személyi foglalkozású munkavállaló	170	775 240	41 776
Összesen	249	962 610	61 190