

Kiegészítő Melléklet

2019. év

Készült az L. B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft. éves beszámolójának a részeként

Cég teljes neve: L. B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.

Rövidített név: L. B. Vetus Architect Kft.

Cég székhelye: 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.

Adószám: 13810287-2-43

Cégjegyzékszám: 01-09-874420 (Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, 2006.)

Bankszámlaszám: 11711065-21448935 (számlavezető pénzüintézet: OTP Bank Rt., Budapest XI. kerület, Rétköz utca 5 fiók)

Ügyvezető: (id.) Bibók László (anyja neve: Varga Eszter)

Könyvvizsgáló: 2019 év gazdálkodása nem lett könyvvizsgáló által felülvizsgálva! – könyvvizsgálattal nem alátámasztott a 2019. évről összeállított, elfogadott éves beszámoló

Könyvelő: ifj. Bibók László (anyja neve: Pap Mária) - 119172

A. A cég rövid bemutatása:

Az L. B. Vetus Architect Kft.-t 2006. évben alapították a tulajdonosok, 3 000 000 Ft jegyzett tőkével. A cég fő profilja a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele (6810).

Az L. B. Vetus Architect Kft. a Budapest XI. kerület, Mezőkövesd út 22. szám alatti terület (43587/11 hrsz. és 43587/17 hrsz.) hasznosítási lehetőségeinek kiaknázására létrehozott projektcég. A hivatkozott területet a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-vel, mint a terület másik résztulajdonosával közösen kívánják hasznosítani. A válság évei alatt gyakorlatilag „hibernálásra” került a megvalósítandó projekt, az ingatlanpiac 2015. évi élénkülésével azonban újra megcsillant a terület hasznosításának, fejlesztésének lehetősége. Sőt a 2015. évről készített beszámoló összeállítását megelőző hónapokban bekövetkezett események, úgymint az „Lágymányosi-öböl” v. más nevén Kopaszi gát térségének „kormányközeli” érdekeltségű csoport általi megvásárlása, valamint a CSOK bevezetése felértékelheti a térség

fejlesztési potenciálját. További igen kedvező hírek tekinthető a területtel kapcsolatban a beépítési lehetőségek bővülése, a 2018. nyarán hatályba lépett új KÉSZ, a szabályozási terv komplett anyaga megtekinthető a www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu/cikkek/szabalyozasi-terv-2018/ weboldalon.

Valamint kedvező hírek tekinthető a terület szempontjából, hogy:

- nem vetették el, sőt újra napirendre került új Duna hidak megépítésének lehetősége (pl.: Savoya-park magasságában),

További – a fővárosi ingatlanpiacot érintő változás – az ingatlanok értéknövekedésének, illetve az adásvételi tranzakciók megtorpanása, a korábbi években történt élénkülés, az ingatlanok árának folyamatos emelkedése után (azt még nem tudni, hogy egy egészséges korrekciónak, vagy egy újabb válság kezdetének vagyunk tanúi, avagy a kedvezményes Áfa-kulcs kifutása eredményez ilyen volumenű stagnálást).

2009. év óta minden évben elvégeztük az ingatlanok értékének felülvizsgálatot, több esetben külső – igazságügyi ingatlanforgalmi - szakértőt felkérve a forgalmi érték meghatározásának alátámasztására. Az igazságügyi magánszakértői véleményt minden esetben Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő készítette.

B. Az L. B. Vetus Architect Kft. számviteli politikájának ismertetése:

Számviteli Politika fogalma:

A számviteli törvény előírásainak gyakorlati végrehajtásához szükséges módszerek és eljárások összessége, amely az L. B. Vetus Architect Kft. adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli rendszer kialakítását alapozza meg.

Célja:

Az éves beszámolóban biztosítani az L. B. Vetus Architect Kft. vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről – a számviteli alapelvekre, az alapelveken alapuló értékelési előírásokra és a vezetés által kialakított számviteli politikára alapozva – a valóságos és megbízható összképet.

Módosítása:

Akkor szükséges, ha a jogszabályi előírások megváltoznak, illetve, ha a Kft. információs igényeinek változása szükségessé teszi.

Nyilvánossága:

A kiegészítő Mellékletben bemutatjuk a Számviteli politikánk alábbi főbb vonásait:

- Anyagokat, árukészleteket a mindenkori beszerzési áron értékeljük,
- Tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenését egységesen lineáris mód szerint számoljuk el
- A tárgyi eszközök maradványértékét általános esetben várható piaci értéken tartjuk nyilván
- A lineáris kulcsok mértékének megállapítása a számviteli törvény rendelkezései szerint történik
- Az 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor teljes egészében elszámoljuk értékcsökkenésként.

Számviteli politika tartalma (változás a korábbi évekhez képest)

1. A beszámolási forma meghatározása

A számviteli törvény vonatkozó része alapján korábbi években Egyszerűsített éves beszámolót készítettünk, 2018. évtől áttértünk az Éves Beszámoló alkalmazására.

2. A mérleg formája

A beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el.

3. Az eredménykimutatás formája

Az éves beszámoló összköltség eljárással készítjük el.

4. A beszámoló készítés időpontjának meghatározása

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja a tárgyévet követő hónap utolsó napja.

5. Termelőeszközök, értékpapírok besorolása

A számviteli törvény 23. § (4) bekezdése szerint a termelőeszközöket a befektetett eszközök, illetve a forgóeszközök közé rendeltetésük, használatuk alapján soroljuk be.

A forgóeszközök között mutatjuk ki mindazokat az eszközöket, amelyek nem tartósan szolgálják a Kft. tevékenységét, vagyis egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználódnak, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor a besorolást meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg és ennek alapján vesszük állományba a befektetett pénzügyi eszközök vagy a forgóeszközök között. Módosításra (átcsoportosításra) is csak az ügyvezetés döntése alapján kerül sor a tárgyévet érintően legkésőbb mérlegkészítéskor.

6. Az értékcsökkenési leírás módszere

A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással 3-7 év alatt számoljuk el.

A tárgyi eszközök értékcsökkenését a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt lineáris kulcsok alkalmazásával (14,5%, 20%, 33%, 50%) évente számoljuk el.

Az immateriális javak közül a 100.000 Ft egyedi érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét, valamint a 100.000 Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatba vételkor számoljuk el értékcsökkenési leírásként. Továbbiakban analitikus nyilvántartást vezetünk róluk.

7. A készletek értékelésének módja

Készleteinkről év közben folyamatos mennyiségi nyilvántartást vezetünk. A leltár értékelése mindenkor – egyedileg ténylegesen hozzárendelhető – beszerzési értéken történik. A részletes szabályozást az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

8. Az értékvesztések és visszairások elszámolása

Az értékvesztések, a terven felüli értékcsökkenések elszámolását, számítási módját és információs bázisát az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

A Kft. nem él az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés elszámolásának lehetőségével.

9. Céltartalék képzési az adózás előtti eredmény terhére

A Kft. céltartalékot csak a számviteli törvény 41.§-ban előírt kötelezettségekre képez.

10. Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák

- a) Jelentős összegű hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke meghaladja a mérleg főösszegének 2 százalékát.
- b) Nem jelentős összegű hibának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt, adott üzleti évre vonatkozó hibák és hibahatások (előjeltől független) összege nem haladja meg a mérleg főösszeg 2 százalékát.
- c) Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt jelentős összegű hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke a hiba feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét több, mint 20 százalékkal növeli vagy csökkenti.
- d) Kis összegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés összege.
- e) Az értékvesztés elszámolása szempontjából jelentősnek és tartósnak tekintjük
 - a befektetett- és forgóeszközök között nyilvántartott tulajdoni részt jelentő befektetések könyv szerinti és piaci értéke közötti veszteségjellegű különbözetet,
 - a vevők és adósok minősítése és a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapított követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülési összege közötti veszteségjellegű különbözetet,
 - vásárolt készleteknél a könyv szerinti érték és a mérlegkészítéskor fennálló piaci érték különbözetét, ha a könyv szerinti érték a magasabb.

A fenti esetek mindegyikére egységesen jelentős összegűnek tekintjük az értékvesztést, ha az a könyv szerinti értéknek több, mint 10 százaléka.

 - a terven felüli értékcsökkenés meghatározásánál a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözetét akkor tekintjük jelentősnek, ha annak összege magasabb, mint az 1 évi terv szerinti értékcsökkenés összege
 - tartósnak tekintünk minden olyan változást, ami 1 éven túli változást mutat.
- f) Fajlagosan kis értékűnek tekinthetjük azokat a készleteket, amelyeknek a könyv szerinti értéke – vállalkozó által kialakított készletcsoportokon belül

(főkönyvi számlánként) – nem haladja meg az adott készletcsoportéhoz tartozó készletek könyv szerinti értékének 5%-át.

g) A rendkívüli bevételek és rendkívüli kiadások tételei közül azokat tekintjük az eredményre gyakorolt hatásuk szempontjából jelentősnek, amelyek a szokásos vállalkozási eredmény 5 százalékát meghaladják.

11. A Számlarend összeállítása

Számlarendünk két részből áll:

- Számlatükör,
- Számlaosztályonkénti szöveges magyarázat.

A számlarend a Számviteli politika részeként külön szabályzatban áll rendelkezésre.

12. Eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata

Számviteli politika részeként külön szabályzatban áll rendelkezésre.

13. Az elszámolások bizonylati rendje

Számviteli politika részeként külön szabályzatban áll rendelkezésre.

14. Kiegészítő melléklet tartalmának meghatározása

A Kiegészítő Melléklet az alábbi fő témákat tartalmazza:

Általános kiegészítések:

- Vállalkozás bemutatása
- Számviteli politika főbb vonásai

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása (mutatók)

Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Tájékoztató kiegészítések.

15. Éves beszámoló közzététele

A közzétételi kötelezettségnek úgy teszünk eleget, hogy az Éves beszámolót a Cégeknapon keresztül feltöltjük, valamint a cég székhelyén biztosítjuk az egyszerűsített éves beszámolóhoz történő hozzáférést (továbbá a www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu weboldalra is feltöltésre kerül, onnan le is tölthető -a cég korábbi egyszerűsített éves beszámolóit, valamint a 2019. évről készített éves beszámolója-, illetve székhelyünkön is – előzetes

egyeztetést követően – *biztosítjuk a korábbi egyszerűsített éves beszámolókat, illetve a beszámoló megtekintésének lehetőségét* (egyébként a www.e-cegjegyzek.hu weboldalon is bármikor megtekinthetőek, letölthetőek, nyomtathatók a beszámolókat).

16. Könyvviteli zárlat

Évente készítünk könyvviteli zárlatot. Negyedévente készítünk főkönyvi kivonatot is, amelynek elkészítési határideje a negyedévet követő hónap 15-e.

A könyvviteli zárlat tartalmát a Számlarend keretében szabályozzuk.

A vállalkozás valós pénzügyi és jövedelmi helyzetének értékelése:

Az L. B. Vetus Architect Kft. pénzügyi helyzete rendezett. A beszámoló készítés fordulónapján (2019.12.31.) a cég tárgyi eszközei között szerepel egy Budapest XI. kerületi, telek ingatlan, illetve ingatlanrész (Budapest XI., Mezőkövesd út 22, 43587/17 helyrajzi szám egésze, illetve 43587/11. hrsz. alatti ingatlan 2137/13262 része), éves beszámoló szerinti összesített értéke *-érték helyesbítéssel növelten-*: 2.100.234 e Ft).

A forgóeszközök között 69 e Ft összegű követelés szerepel (ennek összetétele: 36 e Ft társasági adónemen lévő túlfizetés, 33 e Ft ÁFA adónem időszakról átvihető követelés), a házipénztárban 2009. szeptember 24-e óta nem tartunk készpénzt, bár a cég bankszámláját korábban ideiglenesen megszüntettük, 2017. évben (2017.03.13) újra nyitottunk bankszámlát. 2019. évben a pénztárban forgalmazás nem történt, átlagos napi készpénzkészlet összege: 0 Ft. (Ennek ellenére természetesen az L. B. Vetus Architect Kft. rendszeresen aktualizált Pénzkezelési Szabályzattal rendelkezik, a házipénztár engedélyezett záróállományának megállapításánál a mindenkor hatályban lévő jogszabályoknak is megfelelnünk.) Bankszámla záróegyenlege 2019. december 31.-én (2019.12.31.-én): 37.169,- Ft.

Az L. B. Vetus Architect Kft. mérlegének forrásoldala az alábbi tételekből áll össze: 3.000.000 Ft összegű jegyzett tőke (cégbíróságnál nyilvántartott adatokkal egyezően), 1.618.038 Ft összegű I. tőketartalék, -100.259.955 Ft összegű eredménytartalék, 1.865.072.940 Ft összegű értékelési tartalék, és -16.529 Ft összegű adózott eredmény (veszteség).

2019. december 31-i állapot szerint tagi kölcsönök egyenlege: 330.925.960 Ft (ebből hosszú lejáratú kötelezettség: 330.925.960 Ft, előző évhez viszonyítva nem történt változás).

Mivel az L. B. Vetus Architect Kft. tulajdonát képező területen továbbra is ingatlanfejlesztést tervezünk (lakások szálloda funkcióval, szolgáltató egységek, üzlethelyiségek), ennek finanszírozásához (elsődlegesen) külső –tőkeerős- tulajdonostársat keresünk (pl.: üzletrész értékesítés keretében), vagy (másodsorban) banki hitelt vennénk fel.

A fejlesztési területen megvalósuló projekt egy részét értékesíteni és részben bérbe adni szeretnénk (43587/17 hrsz. alatti területen megépülő üzlethelyiségek, irodák), másik részét – melynek az L. B. Vetus Architect Kft. már csak részben tulajdonosa - 2009. évben történt telekrész értékesítés miatt- pedig (43587/11 hrsz. alatti területen megépülő apartman-hotel, esetleges magánklinikai résszel, étterem, sportlétesítmények) értékesíteni, illetve részlegesen üzemeltetni szeretnénk.

Továbbra is fenntartják az L. B. Vetus Architect Kft. tulajdonosai, hogy az elhúzódó gazdasági világválság, majd a projekt megvalósításának előre nem látható pénzügyi igénye miatt felmerült nehézségek okán -megfelelő ajánlat esetén- akár az L. B. Vetus Architect Kft.-ben meglévő teljes tulajdonrészüket is értékesítenék. 2014.-2019. években több érdeklődővel is tárgyaltunk a fejlesztési terület értékesítéséről, illetve a területen megvalósítandó projekt közös megvalósításáról, 2018. II. félévében egy külföldi érdeklődőtől vételi szándéknyilatkozatot fogadott be a cég két magánszemély tulajdonosa, a tulajdonrészük egy részének vagy egészének megvásárlására, az ezzel kapcsolatos egyeztetések folyamatban vannak, 2019. évben az üzletrész vételi szándékát ügyvéd előtt tett nyilatkozattal újra megerősítette a vevő, a mérleg fordulónapjáig az ügylettel kapcsolatosan újabb előrelépés nem történt.

Az egyszerűsített éves beszámoló összeállításánál alkalmazott eljárások:

- könyvelés, egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, főkönyvi listák, napló készítése az "Infotéka Kontír.NET" számítógépes program segítségével történt,
- a mérleg az „A” változat szerint készült,
- az eredménykimutatás összköltség eljárás szerint készült.

Az értékcsökkenés elszámolásának módszere:

- a 100.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök esetén azonnali egyösszegű leírással (2019. évben sem került sor kis összegű tárgyi eszköz beszerzésre).

Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák:

2019. év folyamán nem került feltárássra jelentős összegű hiba (ahogyan az előző években sem).

Cash-flow kimutatás:

A kiegészítő melléklet 17. oldalán!

D. A számviteli szerint előírt egyéb adatok a kiegészítő melléklethez:

1. bekezdéshez:

a. gazdasági társaságok megnevezése, melyek az L. B. Vetus Architect Kft.-nek leányvállalatai: nincs ilyen gazdasági társaság,

b. gazdasági társaságok, melyeket az L. B. Vetus Architect Kft. más vállalkozóval közösen vezet: nincs ilyen gazdasági társaság,

c. gazdasági társaságok, melyek az L. B. Vetus Architect Kft.-nek társult vállalkozásai: nincs ilyen társaság,

d. gazdasági társaságok, melyek az L. B. Vetus Architect Kft. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásai: nincs ilyen vállalkozás.

e. vezető tisztségviselők üzleti évre járó járandósága: 0 Ft/év.

f. a vállalkozó képviselőjére jogosult személy, aki az éves beszámolót köteles aláírni: Bibók László (lakcím: 2251 Tápíószező, Hársfa u. 5., anyja neve: Varga Eszter).

g. a saját tőke éven belüli változása: nem volt ilyen változás.

h. A tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma: 0 fő, bérköltség: 0 Ft, személyi jellegű egyéb kifizetés: 0 Ft, bérjárulékok 0 Ft.

i. azon összegek melyek a társasági adó megállapításánál módosító tételként figyelembe lettek véve:

a.) adóalap növelő tétel: 0 Ft,

b.) adóalap csökkentő tételek: 0 Ft,

j. vállalkozások, melyek az L. B. Vetus Architect Kft. szemszögéből kapcsolt vállalkozásnak tekintendők: Bibók és Társa Kft., Czado Ingatlanfejlesztő Kft., L. B. Hungarchitect Kft.

- tárgyi eszközök értékcsökkenése 2019. évben (adatok Ft-ban):

Megnevezés:	Bruttó érték 2019.12.31	Nettó érték 2019.12.31	Tárgyévi értékcsökkenés
Immateriális javak:	0	0	0
Ingtatlanok	235.161 e Ft*	235.161 e Ft	0 Ft
Műszaki berendezések, gépek, jármű:	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, jármű	0	0	0
Egyösszegű leírás			0

Az ingatlanok könyv szerinti érték helyesbítésének összege: 1.865.073 e Ft 2019. december 31-én.

2018. évben a tárgyi eszközök értéke esetében bekövetkezett változás oka: az ingatlanok értékének érték helyesbítése 2018. december 31-én, alapja: érték-tanúsítványok (2018.08.15.).

2019. évben a tárgyi eszközök összetételében és értékében változás nem történt, érték-tanúsítvány elkészíttetését nem láttuk szükségesnek, illetve a cég jelenlegi helyzetében gazdaságilag racionálisnak (teljes bef. eszk. leltár: 3 évente, következő: 2022.12.31.).

Tárgyévben a tárgyi eszközök között nem került sor átsorolásra.

A befektetett eszközök, mint a cég eszközeinek meghatározó eleme, összetételét tekintve az L. B. Vetus Architect Kft. esetében 2019. december 31.-én az alábbi telekrészből és telekből áll:

- Budapest, XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti telek ingatlan 2137/13262-ed része, *nyilvántartási értéke a valós forgalmi értékre történő érték helyesbítési korrekcióval: 367.950.820 Ft,*
- Budapest, XI. kerület, 43587/17 hrsz. alatti telek ingatlan 1/1-ed része, *nyilvántartási értéke a valós forgalmi értékre történő érték helyesbítési korrekcióval: 1.732.283.465 Ft.*

A Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített „Igazságügyi Magánszakértői Vélemény”-ek megtekinthetők a www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu weboldalon. *A dokumentációk elkészítésének dátuma: 2018. augusztus 15., készítette: Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, H-1139 Budapest, Kartács u. 6. IV/18., engedély szám: IM 4847/1996.*

A befektetett pénzügyi eszközök, a készletek, a forgóeszközök között kimutatott értékpapírok értékelése kapcsán értékvesztés sem az előző évben, sem a tárgyévben nem lett elszámolva, így ehhez kapcsolódóan nincs bemutatandó adat.

Az éves beszámoló mérlegsori adatainak összehasonlítása a tárgyév és az előző időszak viszonylatában:

- *A befektetett eszközök között a tárgyi eszközök esetében mennyiségi változás nem történt, sem beszerzés, sem aktiválás, sem értékesítés, sem selejtezés.*
- *Az immateriális javak, valamint a befektetett pénzügyi eszközök értéke mindkét évben (2018. és 2019.) mérlegsoronként 0 Ft (változás nem történt),*
- *A készletek, követelések esetében nem történt változás az előző évhez képest, a készletek értéke: 0, a követelések összege: 69 e Ft (adónem túlfizetés, illetve ÁFA átvihető követelés),*
- *pénzeszközök összegében történt változás oka: a bankszámla fenntartásának költsége (11.529,- Ft), valamint az 5.000 Ft-os kamarai hozzájárulás (mintegy: adó) megfizetése csökkentette a bankszámla egyenlegét. A cég házipénztárában 2019. december 31.-én (és egész évben is) 0 Ft volt, a cég a bankszámláját az OTP Bank Nyrt.-nél.*

A források esetében a jegyzett tőke összegében az évek között változás nem történt, az változatlanul 3.000 e Ft, az eredménytartalék összegében az évek között minimális változás (-16 e Ft) történt (eredménytartalék 2018.12.31.-én: -100.244 e Ft, eredménytartalék: 2019.12.31.-én: -100.260 e Ft), oka: előző évi adózott eredmény átvezetésre került az eredménytartalékba.

A cég tulajdonosai még 2009. márciusában a saját tőke kiegészítése mellett döntettek, melynek teljesítése, az L. B. Vetus Architect Kft. bankszámlájára történő befizetése (1.618 e Ft) 2009. március hónapjában meg is történt. A mérleg tőketartalék sora ezt az összeget tartalmazza, mind 2018, mind 2019 évek tekintetében.

- értékelési tartalék mérlegsoron 2009. évben az ingatlanok értékhelyesbítése miatti különbözet értéke (700.278 e Ft) szerepel, ez 2010. év december 31-re 698.556 e Ft-ra csökkent, és 2011., valamint 2012. december 31-i fordulónapon is változatlanul 698.556 e Ft maradt a tárgyévi ingatlan értékbecslés alapján végrehajtott értékhelyesbítés miatt, 2013. december 31-i fordulónappal összeállított egyszerűsített éves beszámoló esetében viszont, a fordulónapra elkészített ingatlan értékbecslés alapján a cég ingatlanjainak értékhelyesbítését elvégezve az értékelési tartalék 654.701 e Ft-ra változott, ez 2014-2016 években nem került módosításra *-mivel az adott években az ingatlanpiacot megvizsgálva (környező területeken, hasonló adottságú telkek esetében) nem tapasztaltunk sem áremelkedést, sem az árcsökkenést, a vizsgálatot fajlagos négyzetméterárakra vetítve, összehasonlítás módszerét igénybe véve végeztük el – a www.ingatlan.com weboldalon fellelt hirdetések alapján -, így a 2016. évi, majd a 2017. évi egyszerűsített éves beszámolóban is 654.701 e Ft értékkel szerepel, a 2018. augusztus hónapjában elkészített újabb ingatlan értékelések, forgalmi értékbecslések alapján 2018. december 31-én a Budapest XI. ker., 43587/11 hrsz. 2137/13262-ed részének, valamint a Budapest XI. ker., 43587/17 hrsz. 1/1 részének együttes értéke 2.100.234 e Ft-ra lett változtatva (érték helyesbítés módszerével), 2019. évre vonatkozó beszámoló összeállításakor a 2018. évre megállapított értékekkel dolgoztunk tovább (ok: a legutolsó rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés már a 2018. évi beszámoló összeállításakor is rendelkezésre állt, azóta újabb értékbecslés az ingatlanokra nem készült, így mindkét évnél (2018. és 2019.) ez lett figyelembe véve, mivel az ingatlanpiac stagnálásra váltott 2019. évben nem láttuk indokoltnak új értékbecslés, érték-tanúsítvány elkészíttetését, már csak annak anyagi vonzatai miatt sem).*
- 2018. évben a bankszámla fenntartása miatt 11 e Ft összegű banki költsége volt az L. B. Vetus Kft.-nek, 2019. évben 12 e Ft összegű banki költség (számla fenntartás költsége), valamint 5 e Ft összegű kamarai hozzájárulás terhelte a céget (mindkét évben).
- A kötelezettségek összegében nem történt változás az előző évhez viszonyítva. A hosszú lejáratú tagi kölcsönök értéke mind 2018.12.31-én: 330.926 e Ft, mind 2019.12.31-én 330.926 e Ft. A rövid lejáratú kötelezettségek értéke mindkét évben: 0 Ft.

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása tevékenységenkénti megbontásban:

2008. évben az értékesítés nettó árbevétele: 0 Ft volt, 2009. évben az értékesítés bevétele: 860 e Ft, 2010. évben az értékesítés nettó árbevétele: 600 e Ft, 2011. évben az értékesítés bevétele: 1.800 e Ft, míg 2012. évben az értékesítés nettó árbevétele 600 e Ft volt, mely bevételek a befektetett eszközök között nyilvántartott egyik telek ingatlanon található ideiglenes felépítmény egy részének a bérbeadásából keletkezett. 2013. évben az értékesítés nettó árbevétele Nulla, azaz 0 Ft volt, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 és 2019 években az értékesítés nettó árbevétele az előző évvel egyezően Nulla, azaz 0 Ft, ezt nevezhetjük stagnálásnak is, de tekinthetjük úgy is, hogy a cég ebben az időszakban minden évben megfizerezte az értékesítés nettó árbevételét az előző évhez viszonyítva.

Anyagjellegű ráfordítások összege 2012. évben: 255 e Ft, 2013. évben: 292 e Ft, 2014. évben: 61 e Ft (az előző évi érték 20,89 %-a, 79,11%-os csökkenés az előző évhez viszonyítva., 2015. és 2016. években: 0 Ft, 2017. évben: 4e Ft (összetétele: 100%-ban banki költség), 2018. évben 16 e Ft (ebből: 11 e Ft bankszámla fenntartási költség, 5 e Ft kamarai hozzájárulás), 2019. évben: 17 e Ft (ebből: 12 e Ft a bankszámla fenntartási költsége, 5 e Ft a kötelező - ellenszolgáltatás nélküli (kvázi adó) kamarai hozzájárulás.

Egyéb ráfordítások összege 2012. évben: 10 e Ft, 2013. évben: 1 e Ft, 2014. évben szintén 1 e Ft (2013. évhez viszonyítva nincs változás, változás mértéke: 0%), 2015, 2016 években az anyagijellegű ráfordítások értéke: 0 Ft, 2017. évben: 4 e Ft, és 2018 évben: 16 e Ft volt, 2019. évben: 17 e Ft.

Pénzügyi műveletek bevétele és ráfordítása sorokon, valamint rendkívüli bevételek és ráfordítások sorokon nem szerepel 0-tól eltérő adat (sem tárgyévben, sem az azt megelőző évben).

Eredménykimutatás egyéb sorai:

	<u>Előző időszak:</u>	<u>Tárgyév:</u>
- Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	-16 e Ft	-17 e Ft
- adózás előtti eredmény:	-16 e Ft	-17 e Ft
-adófizetési kötelezettség:	+0 e Ft	+0 e Ft
-adózott eredmény:	-16 e Ft	-17e Ft

2008. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2009. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2010. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2011. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2012. évre jóváhagyott osztalék, 2013. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2014. évre jóváhagyott osztalék 0 Ft, 2015. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2016. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2017. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2018. évre jóváhagyott osztalék: 0 Ft, 2019. évre jóváhagyott osztalék összege: 0 Ft. Elmondhatjuk, hogy az évenként jóváhagyott osztalék összege kiegyensúlyozottnak tekinthető ☺.

Egyéb lényegesnek ítélt információk:

A Pénzkezelési Szabályzatban a napi készpénz állomány záróállományának maximális mértéke a jogszabályi előírásokkal összhangban, a vállalkozás sajátosságainak figyelembe vételével: 500.000 Ft. Mely azonban különleges, indokolható esetekben 5.000.000 Ft-ra emelhető, azzal a kitételrel, hogy a mindenkor hatályos jogszabályi, törvényi előírásoknak, korlátozásoknak meg kell felelni!

Minden szabályzat esetében figyelembe kell venni, hogy az L. B. Vetus Architect Kft.-nél a szabályzatokban leírtak ajánlásoknak tekintendők, és amennyiben a vonatkozó jogszabályok, törvények a vállalkozás, illetve a vállalkozás tulajdonosai számára kedvezőbbek, mint a szabályzatokban szereplő előírások (ajánlások), akkor kötelezően a jogszabályi, törvényi minimum teljesítése az elvart, a szabályzati előírás (ajánlás) pedig csak ajánlott. Amennyiben a szabályzatok, illetve a számviteli politika egy-egy része érvénytelen, vagy jogszabályba ütköző lenne, az nem jelenti azt, hogy a szabályzat, vagy számviteli politika teljes egésze érvénytelen lenne, csak az esetleg jogszabályba ütköző részt kell érvénytelennek tekinteni.

Mutatószámok: (2019. december 31-i állapot szerint)

- termelési érték:

- értékesítés nettó árbevétele: 0 Ft,
- saját előállítású eszközök aktivált értéke: 0 Ft
- saját előállítású készletek állomány változása: 0 Ft
- -----
- Termelési érték: 0 Ft

- tárgyi eszközök mutatószámai:

- tárgyi eszköz hatékonysága: termelési érték / tárgyi eszközök bruttó értéke: 0 Ft / 2.100.234 e Ft = 0
- tárgyi eszköz igényességi mutató: tárgyi eszközök bruttó értéke / termelési érték: 2.100.234 e Ft / 0 Ft x 100 = értelmezhetetlen, 0-val osztani nem lehetséges (jelenlegi ismereteink (2020.01.31.) szerint),

- tárgyi eszköz elhasználódási mutató: tárgyi eszköz nettó értéke / tárgyi eszköz bruttó értéke X 100 : 2.100.234 e Ft / 2.100.234 e Ft X 100 = 100 % (elhasználódás: 0 %)

- készletek mutatószámai:

- készletek hatékonysága: értékesítés nettó árbevétele / készletek értéke : mivel a készletek értéke 0, és 0-val osztani nem lehetséges, ezért az L. B. Vetus Kft. esetében jelen mutatószám értelmezhetetlen,
- készlet igényességi mutató: készletek értéke / értékesítés nettó árbevétele : 0 Ft / 0 Ft X 100 = értelmezhetetlen, 0-val osztani nem lehetséges.

- források összetételének alakulása:

○ :	TÁRGYÉVI	ARÁNY:	TÁRGYÉVI	ARÁNY:
○ MEGNEVEZÉS:	NYITÓ ÉRTÉK:		ZÁRÓ ÉRTÉK:	
○ saját tőke:	1.769.431 e Ft	84,24 %	1.769.414 e Ft	84,24 %
○ kötelezettség:	330.926 e Ft	15,76 %	330.926 e Ft	15,76 %
○ -----	-----	-----	-----	-----
○ ÖSSZESEN:	2.100.357 Ft	100 %	2.100.340 e Ft	100 %

- saját tőke és az idegen források aránya:

○ :	TÁRGYÉVI	ARÁNY:	TÁRGYÉVI	ARÁNY:
○ MEGNEVEZÉS:	NYITÓ ÉRTÉK:		ZÁRÓ ÉRTÉK:	
○ saját tőke:	1.769.431 e Ft	84,24 %	1.769.414 e Ft	84,24 %
○ kötelezettség:	330.926 e Ft	15,76 %	330.926 e Ft	15,76 %
○ -----	-----	-----	-----	-----
○ ÖSSZESEN:	2.100.357 e Ft	100 %	2.100.340 e Ft	100 %

- tőke ellátottsági mutató alakulása: saját tőke / befektetett eszközök + készletek : 1.769.414 e Ft / 2.100.234 e Ft X 100 = 84,2484 % (2019.12.31-i állapot),

- pénz jövedelem mutató: adózott eredmény + értékcsökkenés: -17 e Ft (2019.12.31-i állapot),

- Likviditási mutató I.: (pénzeszközök + követelések + rövid lejáratú értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek: 106 e Ft / 0 e Ft = értelmezhetetlen, 0-val történő osztás nem lehetséges (2019. december 31.-én),
- Likviditási mutató II.: (pénzeszközök + követelések + rövid lejáratú értékpapírok + készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek = 106 e Ft / 0 e Ft = értelmezhetetlen (2019. december 31.-én).

Egyéb információk:

- az L. B. Vetus Architect Kft. által megálmodott projekt honlapja elérhető a www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu webcímen, itt nem csak a fejlesztési területről kaphat információt, hanem a terület tulajdonosainak egyszerűsített éves beszámolóit, cégkivonatait stb. is megtekinthetők, illetve pdf formátumban letölthetők.
- az L. B. Vetus Architect Kft. nem végzett és nem végez környezetszennyező tevékenységet,
- az L. B. Vetus Architect Kft. nem tárol sem környezetszennyező, környezetre veszélyt jelentő, sem veszélyesnek minősülő anyagokat, berendezéseket, hulladékot,
- az L. B. Vetus Architect Kft. nem foglalkoztat alkalmazottakat,
- az L. B. Vetus Architect Kft. pártsemlegesen, illetve vallás szempontjából is semlegesen, de a keresztény értékrend végzi tevékenységét,
- az L. B. Vetus Architect Kft. magyar tulajdonosokkal rendelkező, magyarországi székhelyű céggént működik, a magyar nemzet és a magyar családok érdekeit mindenkor szem előtt tartva,
- az L. B. Vetus Architect Kft. 2010. II. félévében újabb beépítési paramétereket tisztázó elvi építési engedélyeket készített, az azóta eltelt időszakban viszont nem készült újabb elvi építési engedély,
- 2018. évben elkészült, és hatályba is lépett a cég ingatlanjait érintő új KÉSZ, mely jelentős változásokat hozott a korábbi állapothoz képest, ennek teljes dokumentációja megtekinthető a www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu oldalon, valamint Újbuda Önkormányzatának honlapján.

Egyéb érdemi, a vállalkozás valós vagyoni, pénzügyi helyzetének bemutatása szempontjából lényegesnek minősülő információról nincs tudomásom.

A beszámolóban szereplő információk leltárral és különböző nyilvántartásokkal alátámasztottak, befektetett eszközök esetében az egyéni tárgyi eszköz nyilvántartó lapok összesített összegével egyeznek a mérleg sorok. Forgóeszközök esetében a követelések összege (mivel csak adónemekkel kapcsolatos követelésekről van szó) megegyezik a kapcsolódó bevallások és adófolyószámla-kivonatok korrigált összegeivel. Vevőkkel szembeni lejárt esedékességű követelésünk a fordulónapon nincs, ha lenne csak az elfogadott követelések összegét szerepeltetnénk a mérleg nyomtatványban. Követelések között csak adófolyószámlán lévő túlfizetések, valamint átvihető ÁFA követelés szerepel. A pénzeszközök értéke 37 e Ft, mely megegyezik a bankszámla 2019. év végi egyenlegével (a házipénztárban lévő pénzeszközök összértéke változatlanul: 0 Ft).

A saját tőke esetében a jegyzett tőke mérleg sorának összege megegyezik a cégbírósági nyilvántartásban szereplő jegyzett tőke összegével, a tőketartalék összege az előző időszakban a tagok által befizetett saját tőke kiegészítés összegével. Az eredménytartalékban lévő összeg a korábbi évek mérleg szerinti eredményeinek halmozott összegeivel egyező. Az adózott eredmény a tárgyidőszakról készített eredménykimutatás azonos megnevezésű sorával egyező. Hosszú lejáratú kötelezettségek összege megegyezik a tagi kölcsönök analitikus nyilvántartásában szereplő tagi kölcsönök összegével.

Cash flow kimutatás (2019):

I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás:	-17 e Ft
1. Adózás előtti eredmény:	-17 e Ft
2. Elszámolt amortizáció:	0 Ft
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás:	0 Ft
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete:	0 Ft
5. Befektetett eszköz értékesítésének eredménye:	0 Ft
6. Szállítói kötelezettség változása:	0 Ft
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása: (-1 e Ft)	0 Ft
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	0 Ft
9. Vevőkövetelés változása	0 Ft

10. Forgóeszközök változása (vevőköv. és pénzeszk. nélkül):	0 Ft
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	0 Ft
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	0 Ft
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0 Ft

II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás: 0 Ft

14. Befektetett eszköz beszerzése	0 Ft
15. Befektetett eszköz eladása	0 Ft
16. Kapott osztalék, részesedés	0 Ft

III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás 0 Ft

17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0 Ft
18. Kötvény, hit.visz. megt. értékpapír kibocsátás bevétele	0 Ft
19. Hitel és kölcsön felvétele	0 Ft
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és b.betét törlesztése	0 Ft
21. Véglegesen kapott pénzeszköz	0 Ft
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0 Ft
23. Kötvény és hitelvisz. megtestesítő ért.papír visszafizetése	0 Ft
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0 Ft
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankb.	0 Ft
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	0 Ft
27. Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hossz. lej. kötel. változás	0 Ft

IV. Pénzeszközök változása (I.+II.+III.): -17 e Ft

Rövid összefoglaló a 2019. év gazdálkodásáról, illetve egyéb – a cég szempontjából fontosnak ítélt - eseményeiről:

Az L. B. Vetus Kft. 2019. évi gazdálkodása során a saját bankszámlájának fenntartásán (12 e Ft), illetve a BKIK kamarai hozzájárulás megfizetésén (5 e Ft) kívül egyéb költségek, ráfordítások nem merültek fel. A cég kötelezettségeinek eleget tett, esedékes beállításait benyújtotta.

A cég 2 db budapesti telek ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, ezek beazonosítása:

- Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. 2137/13262-ed része,
- Budapest, XI. kerület, 43587/17 hrsz. 1/1 része.

Mindkét ingatlan értékét 2009. évtől évente felülvizsgáljuk (3 évente teljeskörűen), több esetben érték helyesbítéssel módosítottuk. Azokban az években melyekben az ingatlanpiac szereplőinél megtalálható hasonló ingatlanoknál nem láttunk fajlagos árváltozást (piaci összehasonlító módszer),

nem készítettünk külön Érték-tanúsítványt, szakértői jelentést, viszont azokban az években, melyekben változást láttunk, felkértünk egy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a fentebb nevezett telek ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

2018. év nyarán egy speciális helyzet állt elő, a kerületi önkormányzat – a Fővárosi Önkormányzattal összhangban – elkészítette a területeket magába foglaló kerületrész új szabályozását (18/2018. (VI/6.)XI. ÖK rendelet), mely jelentős beépíthetőségi változásokat (pozitív irányban) hozott. Ezért már év közben a cég egyik tulajdonosa – magánszemélyként – megrendelte Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőtől mindkét fent nevezett ingatlan igazságügyi magánszakértői véleményének elkészítését. Az elkészült szakvéleményt, szakértői jelentést, érték-tanúsítványt Bibók László a cég rendelkezésére bocsátotta. Ez alapján 2018. december 31.-én a cég mindkét telek ingatlana esetében értékhelyesbítést hajtott végre, az ingatlanok értékét a könyvekben – az év közben jelentősen felértékelődött - forgalmi értékre korrigálta. Ezért 2018. december hónapban a társaság taggyűlésének döntése alapján – elsősorban az értékhelyesbítés felülvizsgálata miatt – úgy döntött, hogy a 2018-as gazdasági évet, különös tekintettel értékhelyesbítés helyessége szempontjából – könyvvizsgálóval vizsgálattja felül. De a tárgyévi gazdálkodás többi összetevőit, a társaság könyvelését, beszámolóját is célszerűnek találtuk könyvvizsgálat alá helyezni.

A könyvvizsgáló tiszteletdíját Bibók László – tag – rendezte pénzügyileg.

2019. évben az ingatlanokra vonatkozó érték-tanúsítvány újbóli elkészítését nem láttuk szükségesnek, indokoltnak, észszerűnek. Várhatóan a következő érték-tanúsítvány a cégek részleges vagy teljes tulajdonrészének értékesítésekor, esetleges újabb kerületi KÉSZ változtatáskor, vagy újabb gazdasági válság kirobbanásakor, vagy újabb ingatlanpiaci boom bekövetkezésekor, illetve 2022. december 31.-ei mérleg fordulónappal készítendő beszámoló összeállításakor készül el.

Budapest, 2020. január 31.

.....
Bibók László
ügyvezető

Kiegészítő Melléklet 2019. évről

-----L. B. Vetus Kft.-----

Jelen dokumentum a 2019-es gazdasági évről készített Éves Beszámoló része!

