

Kiegészítő Melléklet

2020. év

Készült az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. 2020. évről készített éves beszámolójához

Cég teljes neve: CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.

Rövidített név: CZADO Kft.

Cég székhelye: 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.

Adószám: 14619065-2-43

Cégjegyzékszám: 01-09-912160 (bejegyezte: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, 2009.)

Bankszámlaszám: 65200067-10016752 (számlevezető pénzüintézet: Takarékbank Zrt.)

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

Könyvvizsgáló: - tárgyévi beszámoló könyvvizsgálattal nincs alátámasztva

Könyvelő: ifj. Bibók László (1112 Budapest, Törökbálinti út 2., reg. sz.: 119172)

A. A cég rövid bemutatása:

Az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-t 2009. évben alapította a korábbi tulajdonos, 3 000 000 Ft jegyzett tőkével. A jegyzett tőke összege még az alapítás évében 500.000 Ft-ra lett leszállítva. 2016. május 17-én - a jogszabályi előírásoknak megfelelően - a jegyzett tőke összegét 3.000.000 Ft-ra egészítették ki a tulajdonosok.

A cég fő profilja a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele (6810).

A korábbi tulajdonostól 2009. december 04-én a cég 100%-os üzletrészt megvásárolták a jelenlegi tulajdonosok (2 magánszemély tulajdonos 50-50%-os tulajdonrészrel).

A CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. 2009-2020. években rövidtávon árbevétel eredményező tevékenységet nem végzett, azonban jelentős -és elhelyezkedése miatt hatalmas felértékelődési potenciállal rendelkező - ingatlantulajdonnal rendelkező cég.

2009. év szeptember hónapja során a CZADO Kft. megvásárolta a Budapest XI. kerület, Mezőkövesd út 22. szám alatt található 43587/11 hrsz. alatti ideiglenes felépítményes telek ingatlan 11125/13262-ed részét (11.125 négyzetméter terület). Az ingatlan Budapest területén, közvetlenül a Duna-partnál található (Újbuda/Albertfalva).

2018. évben történt, a CZADO Kft. szempontjából fontosnak értékelhető események:

- a cég tulajdonát, és egyben fő vagyonelemét képező ingatlan (Budapest XI., 43587/11 hrsz. alatti telek 11125/13262-ed része) beépíthetőségében jelentős javulást eredményezett a Budapest XI. kerület, Újbuda Önkormányzatának (a Fővárosi Önkormányzat álláspontjával összhangban elkészített) új szabályozási terve (16/2018. (VI.6.) XI. ÖK rendelet),

a telek a VI-2-XI-10 építési övezetbe tartozik, beépíthetőségének határértékei: szintterületi mutató összesen: 3,85 (!), beépítettség legnagyobb mértéke: - terepszint alatt: 60 %, - terepszint felett: 50 %, legnagyobb épületmagasság: 25 m (ezekből a sarokszámokból a legjelentősebb változás, hogy pl.: lakások építése esetén a korábbi 1,00 szintterületi mutató helyett 2,55+1,3 szintterületi mutató alkalmazható!),

- a beépíthetőségben történt jelentős változások (l. fent), illetve a cég üzletrészeinek megvásárlására irányuló érdeklődések miatt, már év közben (2018. augusztus) indokoltnak láttuk a telek ingatlan értékbecslésének, érték-tanúsítványának elkészíttetését, melyet a cégben jelentős tulajdonrészrel rendelkező Bibók László 2018. augusztusában meg is tett, felkérte Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt (IM 4847/1996) az érték-tanúsítványt is magában foglaló igazságügyi magánszakértői vélemény elkészítésére,

megjegyzés: a fentebb felsorolt dokumentációk mind megtekinthetők a fejlesztési területet bemutató www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu weboldalon, illetve az ott megjelölt hivatkozásokon keresztül.

- 2018. augusztus 15-ik napján a cég tulajdonosai a CZADO Kft-ben lévő ingatlanrészeik értékesítésére üzletrész adásvételi szerződést kötöttek, azonban az adásvétel bonyolításának elhúzódása – különös tekintettel a pénzügyi elszámolás, pénzügyi tranzakciók mérleg fordulónapig meg nem történte miatt -, a Kiegészítő Mellékletben ennek az ügyletnek a részletezésére nem térek ki (részben folyamatban lévő ügy).

- 2018. évben a CZADO Kft. egyszerűsített éves beszámoló helyett éves beszámolót nyújt be, az áttérés gond nélkül megoldható volt, az évek közötti objektív, valós összehasonlítás lehetősége biztosított,

- mivel 2018. évben jelentős változás történt a cég fő vagyonelemét képező ingatlan esetében (szabályozási terv változás), ezért eltérve a korábbi évek (2014-2017) gyakorlatától, és visszatérve a 2009-2010, 2013 évek gyakorlatához, a Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti területről igazságügyi magánszakértői véleményt készítettünk.

- *Felkértük, megbíztuk Losonczy Tiborné könyvvizsgálót – az igazságügyi magánszakértői vélemény és érték-tanúsítvány alapján végrehajtott – értékhelyesbítés felülvizsgálatára, valamint a 2018. év gazdálkodásáról összeállított 2018. évi Éves Beszámoló könyvvizsgálatára.*

2019. évben történt, a CZADO Kft. szempontjából fontosnak értékelhető események:

- 2019. évben a cég történetében, gazdálkodásában jelentősnek nevezhető esemény, sőt eseménynek nevezhető esemény sem történt (bankszámla fenntartást kivéve).

2020. évben történt, a CZADO Kft. szempontjából fontosnak értékelhető események:

- a 2018-ban „érkezett”, a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft., mint jelentős ingatlanvagyonnal rendelkező társaság iránt érdeklődőn felül 2020. évben több más befektető is érdeklődött a cég megvásárlása, részleges megvásárlása iránt, azonban úgy tapasztaltuk, hogy a COVID-19 vírushelyzet, valamint a változó gazdasági környezet miatt az érdeklődők kivárnak (2020. évben még biztosra nem vehető, illetve kidolgozás alatt lévő gazdaságpolitikai és politikai lépések: újra 5%-os ÁFA az új építésű lakásokra, az ún. rozsdadozotti területek kiemelt szerepével kapcsolatos befektetői várakozások, a 2021-től életbe lépő új családpolitikai támogatási elemek (mint a fejlesztendő ingatlanon megvalósítandó lakások iránt feltételezhetően potenciálisan érdeklődő, ezen – családpolitikai, támogatási - elemek igénybevételében érintett egyik korcsoport), kedvező hitelfelvételi konstrukciók életben maradása, illetve színre lépése).

B. Az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. számviteli politikájának ismertetése:

CZADO Kft. Számviteli Politikája

Fogalma:

A számviteli törvény előírásainak gyakorlati végrehajtásához szükséges módszerek és eljárások összessége, amely a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli rendszer kialakítását alapozza meg.

Célja:

Az éves beszámolóban biztosítani a CZADO Ingatlanfejlesztő 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 cég 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
- A 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor teljes egészében elszámoljuk értékcsökkenésként.

Számviteli politika tartalma

1. A beszámolási forma meghatározása

A számviteli törvény 9.§ (2) bekezdése alapján éves beszámolót készítünk.

2. A mérleg formája

A beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el.

3. Az eredménykimutatás formája

Éves beszámolónk eredménykimutatását összköltség eljárással készítjük el.

4. A beszámoló készítés időpontjának meghatározása

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31. napja. A beszámolókészítés napja a tárgyévet követő év február hónapjának második 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 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 csak 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 készletcsoporthoz 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 beszámoló eredeti példányát a Cégeknapun keresztül – elektronikus úton – megküldjük. Valamint a cég

székhelyén -előzetes időpont egyeztetést követően bárki megtekintheti, illetve másolatot kérhet az éves beszámolóról (kérésre e-mailben is megküldjük), de a <http://www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu> (vagy www.dunapartiingatlan.hu weboldalon is megtekinthető, illetve letölthető.

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 CZADO Kft. 2009. december 31-től érvényben lévő -időközben történt módosításokkal korrigált, egységes szerkezetbe foglalt-, a mérlegkészítés időpontjában is hatályos Pénzkezelési Szabályzatának kivonata:

Pénzkezelési szabályzat

Cégnév: CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.

Adószám: 14619065-2-43

Székhely címe: 1112 Budapest, Törökbálinti út 2.

Jelen Pénzkezelési Szabályzat a Kft. valamennyi bankszámláján és a házipénztárában (házipénztárakban) történő pénzkezelés módját szabályozza, beleértve a valutapénztárakat, a bolti pénztárt/pénztárakat (pénztárgépeket) és a készpénz-helyettesítő eszközöket (bankkártyákat) is.

A házipénztár a cég székhelyén működik (zárt pénzkazetta).

Valutapénztárak a következő valutanemekben és helyeken működnek:

A vállalkozásnak nincs valutapénztára!

A vállalkozás pénzforgalmi bankszámlái a következők:

Számlavezető pénzintézet: Nagykáta és Vidéke Takarékszövetkezet – 2016. novembertől Mátra Takarékszövetkezet, majd Centrál Takarékszövetkezet, majd pedig: Takarékbank Zrt.

A cég bankszámlaszáma: 6520067-10016752-00000000

IBAN szám: HU82 6520 0067 1001 6752 0000 0000

Számlavezető pontos megnevezése és adatai a beszámoló összeállításakor:
Takarékbank Zrt., 0101 – Nagykáta fiók, 2760 Nagykáta, Dózsa György út 10.

BIC kód: TAKBHUHB

Azonosító: 12TG0Z05Y0Z4191200

A pénzkezeléssel kapcsolatos szabályokat a Számvitelről szóló 2000. évi C törvényben, a Személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII törvényben, az Adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII törvényben, valamint a Pénzforgalomról, a pénzforgalmi szolgáltatásokról és az elektronikus fizetési eszközökről szóló 232/2001. (XII.10.) Korm. rendeletben és a Számla, az számla és a nyugta adóigazgatási azonosításáról, valamint a nyugta adását biztosító pénztárgép és taxaméter alkalmazásáról szóló 24/1995. (XI.22.) PM rendeletben szabályozottak szerint állítottam össze.

A pénzkezelési szabályzat folyamatos karbantartásáról, a benne foglaltak betartásáról, beleértve az ellenőrzés megszervezését is az ügyvezető felelős.

A cég pénzkezelése pénzforgalmi bankszámlán keresztül, valamint a házipénztárban: készpénzben történik.

A készpénz-helyettesítő eszközt (bankkártyát) használókról – ha lesz ilyen, jelenleg a cégnek nincs bankkártyája - nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a bankkártya számát, a bankkártyát átvett dolgozó nevét, beosztását, a bankkártya átvételének és visszaadásának napját.

A cég köteles a készpénzben teljesítendő fizetések céljára szolgáló pénzeszközök kivételével pénzeszközöket pénzforgalmi bankszámlán tartani.

1. Házipénztári pénzkezelés

1.1. Általános pénzkezelési szabályok

1.1.1. A házipénztár feladata

A házipénztár a cég működéséhez szükséges készpénz forgalmának lebonyolítására szolgál. A pénztárban

- – értékpapírok kezelése
- – értékpapírok és egyéb értékek kezelése,

is történhet (jelenleg - a szabályzat elkészítésekor - csak készpénzforgalom bonyolítás történik a házipénztárban).

1.1.2. A pénzkezelés személyi és tárgyi feltételei

Az ügyvezető köteles gondoskodni arról, hogy a pénztárosi munkával összefüggő teendők ellátására arra alkalmas büntetlen előéletű, erkölcsi bizonyítvánnyal rendelkező személyeket bízjon meg (a jövőben, ha a cégnek esetleg alkalmazottai lesznek, jelenleg, és a közeljövőben minden pénzkezeléssel kapcsolatos feladatot az ügyvezető lát el).

A pénzkezeléssel megbízott személyek

A cégnél pénzkezeléssel az ügyvezető van megbízva.

Összeférhetlenségi kritériumok: jelenleg nincsenek, hiszen minden a pénzkezeléssel kapcsolatos funkciót az ügyvezető tölt be.

A cégnél a pénzkezeléssel az ügyvezető van megbízva.

Házipénztár elhelyezése

A működéshez szükséges készpénz és egyéb értékek forgalmának lebonyolítására, a pénzmegőrzés és pénztárolás előírt követelményeinek betartására ki kell alakítani a biztonságos tárolás feltételeit. A házipénztár elhelyezéséről a társaság ügyvezetője köteles gondoskodni. A házipénztárban lévő készpénz betörés elleni védelmét is biztosítani kell.

A házipénztár elhelyezésére nem szolgál önálló helyiség. A pénzt a pénzkiadás- és bevétel kezelésének idejét kivéve zárható acélkazettában kell tartani. Az acélkazetta és a szekrény kulcsát az ügyvezető (pénztáros) köteles mindig magánál tartani. A készpénzmozgást – a gazdasági eseménnyel egyidejűleg – időszaki pénztárjelentés vezetésével dokumentáljuk. Sem kiadási- sem bevételi pénztárbizonylatok kiállítása nem kötelező (kiadási- és bevételi pénztárbizonylatok kiállítása csak abban az esetben szükséges, ha a pénzmozgást egyéb számviteli elszámolásra alkalmas dokumentum, bizonylat, nyilvántartás, szerződés, feljegyzés nem támasztja alá).

A pénz szállítása

A pénzforgalom megszervezésénél törekedni kell a készpénzkímélő megoldások alkalmazására, de egyúttal a költség takarékosagra is. A feltétlenül szükséges készpénz szállításának megszervezése az ügyvezető feladata.

Pénzt csak biztonsági feltételek mellett lehet szállítani. A pénzt

- – 1 000 000 Ft-ig 1 fő által,
- – 1 000 001 Ft-tól 3 000 000 Ft-ig 2 fő által,
- – 3 000 001 Ft felett csak gépkocsival szabad szállítani.

Pénztári órák

A pénztár szükség szerint tart nyitva.

Banki befizetést csak a házipénztárból lehet kezdeményezni és a banki felvételeket is a házipénztárba azonnal be kell vételezni. Ennek megfelelően a bank és a pénztár közötti forgalom lebonyolításához a pénztárnak nyitva kell lennie. Tehát, ha a bank és a pénztár közötti forgalom olyan napra esik, amikor a pénztár általában nincs nyitva, akkor rendkívüli nyitvatartást kell elrendelni.

Készpénz-helyettesítő fizetési eszközzel (bankkártyával) történő pénzfelvétel esetén, annak elszámolásával be lehet várni a következő pénztári nyitvatartási időpontot, illetve az előírt elszámolási napot feltéve, hogy a kettő között nem telik el 30 napnál hosszabb időszak.

1.1.3. A pénztár kezelésével megbízottak feladatai

Pénztáros (aki jelenleg az ügyvezető)

A pénztáros fő feladata a pénztárban tartott pénz (és értékek) kezelése, megőrzése a forgalom bizonylatolt lebonyolítása, a nyilvántartások és elszámolások előírászerű vezetése. A napi pénzforgalom lebonyolításához szükséges pénzüsszeg időbeni rendelkezésre állásáról a vállalkozás pénzügyi, illetve ügyvezetésének iránymutatásai alapján köteles gondoskodni. A pénztáros megbízható még egyéb értékcsikkek, például bélyegek kezelésével, valamint a szigorú számadású nyomtatványok kezelésével és megőrzésével.

Két vagy több személy egy időben, közösen ugyanazt a pénztárt még kivételesen, kiegészítésképpen sem kezelheti.

A pénztárosnak (ügyvezető) olyan esetekben, ha a pénzmozgást egyéb számviteli elszámolásra alkalmas bizonylat, elszámolás, nyilvántartás, szerződés stb. nem igazolja, a pénzmozgásról az alábbi bizonylatokat kell kiállítania: a pénztári bizonylatokat a nyomtatvány forgalomban kapható pénztári bevételi, illetve kiadási pénztárbizonylat nyomtatványokon kell kiállítania.

A pénztárosnak (ügyvezető) pénztári bevételi és kiadási bizonylatot csak abban az esetben kell kiállítania, ha készpénz mozgását más bizonylat, bizonylatnak tekinthető irat nem igazolja.

A pénztáros csak valódi és forgalomban lévő pénzeket (bankjegyeket és érméket) fogadhat el a befizetőtől, és kifizetést is csak ilyen pénzben teljesíthet.

1.1.4. Pénztári nyilvántartások vezetése

A pénztárosnak minden pénztári befizetést és kifizetést a felmerülésük sorrendjében a pénztárjelentésbe/pénztárnyilvántartásba fel kell jegyeznie.

A pénztári nyilvántartás céljára (időszaki) pénztárjelentés nevű nyomtatványt kell használni.

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait késedelem nélkül

- – készpénzforgalom esetén a pénzmozgással egyidejűleg,
- – bankszámla forgalomnál a hitelintézeti értesítés megérkezésekor

a könyvekben rögzíteni kell. A pénztár analitikus nyilvántartásának eszköze a pénztárjelentés, amelyet a pénztár kiadások és bevételezések helyén kell a pénzmozgással azonos időpontokban vezetni.

Két pénztári nap közötti kiadások kifizetése történhet elszámolási előleg terhére vagy pénztáron kívül a vállalkozás részére ideiglenesen meghitelezett pénzeszközből. A két pénztári nap közötti bevétel őrzése is történhet a pénztáron kívül. Ezen pénzmozgásokat elegendő majd a következő nevesített pénztári óra idejében átadni, megtéríteni, kifizetni és a nyilvántartásba bejegyezni. Azonban ennek legfeljebb a hónap utolsó munkanapján meg kell történnie.

Amennyiben a meghirdetett két pénztári nap között banki pénzfelvétel vagy banki pénzbefizetés történik akkor a pénztári forgalmat be kell jegyezni, és a pénztárzárást is el kell végezni.

A pénztári órák befejeztével – de maximum havonta* – pénztárzárást kell készíteni, és meg kell állapítani a pénztár záró pénzkészletének állományát. (Amennyiben a pénztárban adott időszakban nem történt forgalmazás, mozgás a pénztárzárás elvégzése nem szükséges, hiszen a pénztár egyenlege továbbra is az előző időszak záró értéke).

** ha, és amennyiben adott időszakban a pénztárban volt forgalmazás, könyvelendő esemény!*

1.2. Házipénztári záró állomány mértéke

A napi készpénz záró állomány maximális mértékét a vállalkozás által bonyolított pénzforgalom nagysága szerint kell megállapítani.

A házipénztár napi pénztárzárás utáni záró pénzkészletének maximális értéke 2.500.000 Ft, mely 2018. március első napjával 500.000,- Ft-ra leszállításra került, és továbbra is ez van érvényben.

A házipénztári keretet meghaladó záró pénzkészletet a bankszámlára be kell fizetni. A pénztár záró pénzállomány keretének megállapításánál nem kell figyelembe venni a munkabérek és az

azzal azonos elbírálás alá tartozó összegek kifizetésének teljesítéséhez – a vállalkozás vezetőjének engedélyével – az előző napon felvett és a következő munkanapon kifizetésre kerülő összeget.

A NAPI KÉSZPÉNZ ZÁRÓ ÁLLOMÁNY MAXIMÁLIS MÉRTÉKÉNÉL FIGYELEMBE VEENDŐEK A MINDENKORI HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KORLÁTOZÁSOK!

Mind pénzkezelés, mind a pénztárvezetés során is figyelembe kell venni a vállalkozásnál általánosan alkalmazott szabályt, hogy a szabályzatokban esetleg a törvényi, jogszabályi minimum előírásoknál –a vállalkozás számára- szigorúbbnak bizonyuló előírások csak ajánlásnak tekinthetők a vállalkozás működése, működtetése során. Ezekben az esetekben az elvárás a mindenkori hatályos jogszabályi, törvényi előírásoknak való megfelelés! Amennyiben a hatályos jogszabályi korlát szerint engedélyezett pénztár záróállomány mértéke kisebb, mint a pénzkezelési szabályzatban összességében meghatározott érték, a - cégre vonatkozó- jogszabályi maximális korlát az érvényes, annak figyelembevétele szükséges! Amennyiben a vonatkozó jogszabályok engedékenyebben, mint a szabályzatokban rögzítettek akkor a jogszabályi előírásokat kell figyelembe venni!

1.3. Az elszámolásra kiadott pénzeszközök kezelése

A vállalkozásnál egyes munkaköröket ellátó dolgozók alkalmasszerűen – szabályszerű utalványozás alapján – határidőhöz kötött elszámolási kötelezettséggel a pénztárból készpénzt vehetnek fel.

Az elszámolásra kiadott készpénz összeghatára maximum 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint.

Az elszámolásra kiadott előlegekről a pénztáros nyilvántartást vezet. A nyilvántartás a következőket tartalmazza:

- – kiadás kelte és tételszáma,
- – felvevő neve,
- – összeg jogcíme,
- – az igénylést aláíró vezető neve,

- – a felvett összeg,
- – az elszámolás határideje,
- – a felhasznált összeg,
- – az elszámolás kelte,
- – a visszafizetett összeg,
- – a bevételezés tételszáma.

A kiadott összegekkel való elszámolás határideje alkalmanként, egyedileg kerül meghatározásra, azonban az 30 napnál hosszabb nem lehet (kivétel: speciális és vis major esetek, helyzetek).

Az elszámolási kötelezettséggel kiadott összegek nem terhelik a pénztár pénztárkeretét.

Az elszámolás

- – a vásárolt anyagról kiállított jegyzékkel,
- – készpénzfizetési számlával,
- – szállítólevéllel és
- – raktári bevételezési jeggyel

történik. Ezek hitelességét és szabályszerűségét a pénztáros köteles megvizsgálni.

A kiküldetéssel kapcsolatos előleg és költség elszámolása a kiküldetési rendelvénnyel alapján készül. A kiküldetés teljesítését a kiküldetést elrendelő aláírásával igazolja.

Újabb készpénz előleget utólagos elszámolásra csak akkor lehet igényelni, ha az igénylő korábbi elszámolási kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

Az elszámolásra kiadott előlegek határidőre történő elszámolásának elmulasztása esetén a dolgozót írásban fel kell szólítani elszámolási kötelezettségének teljesítésére. Ha a felszólításra sem történik meg az elszámolás, akkor kártérítési, illetve bünyügyi eljárást kell kezdeményezni.

Amennyiben az elszámolás időpontja a 30 napot meghaladja, akkor a magánszemélynél kamatkedvezményből származó jövedelem keletkezik.

1.4. A készpénzállományt érintő pénzmozgások jogcímei és eljárási rendje

A készpénzállományt érintő pénzmozgások lehetnek

- – készpénzállományt növelő és
- – készpénzállományt csökkentő tételek.

A készpénzállományt növelő pénzmozgások eredhetnek

- – közvetlenül a házipénztárba fizetett értékesítési és egyéb bevételből, tagi kölcsönnyújtásából,
- – bankból történő készpénzfelvételből,
- – bankkártyával való készpénzfelvételből
- – pénzkezeléssel egybekötött terítőfuvarok bevételeiből.

A banki készpénzfelvétel jogcímei a következők lehetnek:

- – tárgyi eszköz beszerzésre,
- – egyéb beszerzésre,
- – szolgáltatások (például közüzemi, telefon stb.) kifizetésére,
- – munkabérfizetésre,
- – alvállalkozói kifizetésre,
- – tagi kölcsön visszafizetésre.

Egyéb jogcímen történő készpénzfelvételt csak az ügyvezető engedélyezhet. A banki készpénzfelvétel jogcímét a pénztárnyilvántartásba be kell jegyezni.

A készpénzállományt csökkentő tételek:

- – tárgyi eszköz beszerzés,
- – egyéb beszerzés,
- – szolgáltatások kiegyenlítése,
- – alvállalkozók számláinak kiegyenlítése,
- – munkabér kifizetés.

1.5. A pénztári pénzkezelés ellenőrzése

A pénztár pénzkezelését -amennyiben a pénztárban pénzmozgás történik(!)- rendszeresen, legalább havonta ellenőrizni kell.

Az ellenőrzést az ügyvezető végzi.

A pénztár ellenőrzésének célja annak megállapítása és rögzítése, hogy a vállalkozásnál betartják-e a pénzkezelési szabályzat előírásait.

Az ellenőrizni kell különösen, hogy

- – a házipénztári nyilvántartásokat szabályszerűen vezetik-e,
- – a házipénztári nyilvántartásokat naprakészen vezetik-e,
- – megtörténik-e minden hónap végén a pénztárjelentés vagy a pénztárnapló lezárása,
- – az elszámolásra kiadott előlegek megfelelően kerülnek-e nyilvántartásba vételre, és azokat milyen időközönként egyeztetik a könyveléssel,
- – a pénztár záró pénzkészlete alatt van-e a megengedett mértéknek.

A pénztárellenőrzésről nyilvántartást nem kell vezetni.

A készpénzben és a bankszámlán tartott pénzeszközök közötti forgalom

A készpénzben tartott pénzeszközökből a bankszámlára befizetés történik, ha:

- – nagy összegű készpénzes bevételt vesz át a házipénztár,
- – ha az engedélyezett házipénztári keret túllépése következne be, (lehetőleg még a keret túllépés napján, de amennyiben ez a pénzügyintézetek rugalmatlan nyitvatartási ideje miatt nem lehetséges, a következő banki nyitvatartási napon, illetve amennyiben ez ügyvezető akadályoztatása miatt nem lehetséges, az akadály elhárulását követő első banki napon).
- – és minden esetben, ha azt az ügyvezető elrendeli.

A bankszámlán tartott pénzeszközökből a házipénztárba felvétel történhet a szabályozott jogcímek szerinti pénzfelvétellel.

A bankszámlán történő pénzforgalom

A vállalkozás pénzforgalmának lebonyolítása céljából a bevezetőben megjelölt pénzforgalmi bankszámlákat nyitotta.

A bankszámla feletti rendelkezés a pénzügyintézettel kötött megállapodás szerint:

- – írásban, átutalási megbízás kitöltésével,
- – távközlési eszközön keresztül szóban,
- – és elektronikusan,
- – illetőleg számítógép útján elektronikusan

történhet.

A bankszámláról készpénzt készpénzfelvételi megbízás útján lehet eszközölni.

A bankszámla felett csak a bankszámlaszerződésben meghatározott személyek rendelkezhetnek.

A bankkártyával az ügyvezető által meghatározott személyek teljesíthetnek kifizetéseket, illetőleg vehetnek fel készpénzt. Megjegyzés: jelenleg a cég nem rendelkezik bankkártyával.

A bankkártya forgalomról – abban az esetben, ha a cég majd rendelkezni fog bankkártyával - a bankkártya kezelőjének havonta bizonylatokkal kell elszámolni.

Az elszámolást

- – az ügyvezető ellenőrzi, vagy
- – a pénztáros ellenőrzi.

A pénzkezelés felelősségi szabályai

A pénzkezelési szabályzat betartásáért az ügyvezető felelős.

A pénzkezelési szabályzat betartásáért elsődlegesen az ügyvezető, mint pénztáros tartozik felelősséggel (2020. évben is).

Amíg a vállalkozás pénzkezelésre is jogosult, illetve pénztár vezetésére jogosult alkalmazottal nem rendelkezik, addig minden pénztári (pénztáros, ellenőr stb.) feladatot, teendőt az ügyvezető lát el! Készpénzmozgás esetén kiadási és bevételi pénztárbizonylatok kiállítása nem kötelező, csak abban az esetben, ha egyéb dokumentum, bizonylat a pénzmozgást nem támasztja alá, nem igazolja!

A vállalkozás valós pénzügyi és jövedelmi helyzetének értékelése:

Az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. pénzügyi helyzete rendezett. A beszámoló készítés fordulónapján (2020.12.31.) a cég tárgyi eszközei között szerepel egy Budapest XI. kerületi, ingatlanrész (Budapest XI., Mezőkövesd út 22., 43587/11. hrsz. alatti telek ingatlan 11125/13262 része), a rajta lévő raktár jellegű felépítménnyel, a telek könyv szerinti értéke: 50.952.733,- Ft, a raktár könyv szerinti értéke: 5.867.600,- Ft, az ingatlan érték helyesbítése: 1.858.693.414,- Ft, mindösszesen: 1.915.513.747 Ft.

A forgóeszközök között az előző évben csak a pénzeszközök mérlegsor tartalmazott nullától különböző értéket (1 Ft-ot), tárgyévben (2020.) a forgóeszközök eszközcsoport értéke 1.091 Ft, azaz Egyezer-kilencvenegy Ft (2019.12.31-én bankszámlán lévő pénzeszköz: 1 Ft, illetve a házipénztárban lévő pénzeszköz: 0 Ft, 2020.12.31-én a bankszámlán lévő pénzeszköz: 1.091 Ft, a házipénztárban nincs pénzeszköz (üres, 0).

2020. december 31-i állapot szerint tagi kölcsön összege: 55.367.750 Ft (ebből hosszú lejáratú kötelezettség: 55.367.750 Ft, rövid lejáratú kötelezettség: 0 Ft), 2020. december 31-én a tagi kölcsönök összege: 55.367.750 Ft (teljes egészében hosszú lejáratú tagi kölcsön).

A jegyzett tőke összege mindkét évben: 3.000.000 Ft, az értékelési tartalék összege szintén mindkét év beszámolójában: 1.858.693.414 Ft. Az eredménytartalék összegének évek közötti változásának oka 2019. év gazdálkodási eredményének átvezetése az eredménytartalékba 2020. évben (eredménytartalék 2020.12.31-én: -1.526 e Ft, eredménytartalék 2019.12.31-én: -1.505 e Ft – negatív előjel mindkét évnél!).

Az éves beszámoló összeállításánál alkalmazott eljárások:

- könyvelés, éves beszámoló összeállítása, főkönyvi listák, napló készítése a 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 (sem 2020. évben, sem 2019. évben nem került sor kis összegű tárgyi eszköz beszerzésre).

Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák:

2020. év folyamán nem került feltárássra jelentős összegű hiba.

A 2016. évről közzétett éves beszámoló 2 mérlegsora téves adatot tartalmaz, ezt a 2017. évről készített éves beszámoló „lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások” oszlopában rendeztük, a módosítás eredményre gyakorolt hatása: 0 Ft. A módosítással érintett mérlegsorok:

015. I. Jegyzett tőke: téves összeg: 500 e Ft, helyes összeg: 3.000 e Ft, eltérés: +2.500 e Ft,

025. II. Hosszú lejáratú kötelezettségek:

téves összeg:57.794e Ft, helyes összeg:55.294e Ft, eltérés: -2.500e Ft.

A módosítások következtében sem a mérlegfőösszeg, sem az eredmény nem változott, nem módosult. Az eltérés oka: a benyújtott éves beszámoló és a ténylegesen elfogadott beszámoló között eltérés volt tapasztalható, mely azonban sem a mérleg főösszeget, sem az

eredményt nem érintette. A 2016. évről benyújtott éves beszámoló mérlege nem tartalmazta egy gazdasági esemény feldolgozását, mégpedig a jegyzett tőke összegének tagi kölcsönből történő 2.500.000 Ft-tal történő megemelését. Ez az esemény 2016. év május 17-én megtörtént, a főkönyvben rögzítésre került, továbbá a cégnyilvántartások rendszerébe is bekerült. A 2016. évről összeállított éves beszámoló tervezeti példányából azonban kimaradt, és ez a példány került – tévesen -benyújtásra (mérleg főösszeg és eredmény egyezőség).

Az eredménykimutatásnak a lezárt üzleti évekre vonatkozó módosításai oszlopához tartozó egyetlen sora sem tartalmaz nullától eltérő értéket.

Cash-flow kimutatás: a kiegészítő melléklet végén, a 29. oldalon található!

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

1. bekezdéshez:

a. gazdasági társaságok megnevezése, melyek az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-nek leányvállalatai: nincs ilyen gazdasági társaság,

b. gazdasági társaságok, melyeket az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. más vállalkozóval közösen vezet: nincs ilyen gazdasági társaság,

c. gazdasági társaságok, melyek az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-nek társult vállalkozásai: nincs ilyen társaság,

d. gazdasági társaságok, melyek az CZADO Ingatlanfejlesztő 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 Tápiószecső, 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. A társaság könyvvizsgálatra sem árbevétele, sem alkalmazotti létszáma alapján nem kötelezett.

- tárgyi eszközök értékcsökkenése 2020. évben (adatok Ft-ban):

Megnevezés:	Bruttó érték 2020.12.31	Nettó érték 2020.12.31	Tárgyévi értékcsökkenés
Immateriális javak:	0	0	0
Ingtatlanok	1.915.513.747 Ft	1.915.513.747 Ft	0 Ft
<i>ebből telek:</i>	<i>50.952.733,- Ft</i>	<i>50.952.733,- Ft</i>	<i>0 Ft</i>
<i>raktár:</i>	<i>5.867.600,- Ft</i>	<i>5.867.600,- Ft</i>	<i>0 Ft</i>
<i>ingatlanok értékhelyesbítése:</i>	<i>1.858.693.414,- Ft</i>	<i>1.858.693.414,- Ft</i>	
Műszaki berendezések, gépek, jármű:	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, jármű	0	0	0
Egyösszegű leírás			0

Tárgyévben - év közben - a tárgyi eszközök értéke esetében bekövetkezett változás:

Növekedés:

- nem történt.

Csökkenés:

- nem történt.

A Budapest XI. kerület, Mezőkövesd út 22. szám alatti 43587/11. hrsz.-ú ingatlan megvásárláskor a készletek közé került, befektetett eszközök (tárgyi eszközök) közé 2009. december 31-én lett átsorolva.

A befektetett eszközök, mint a cég eszközeinek meghatározó eleme, összetételét tekintve az CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. esetében 2020. december 31-én az alábbi telekrészből áll:

- Budapest, XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti telek ingatlan 11125/13262-ed része, nyilvántartási (könyv szerinti) értéke: 50.952.733,- Ft, a raktár felépítmény könyv szerinti értéke: 5.867.600,- Ft,

Ennek a tárgyi eszköznek az értékét először 2009. december 31-én a könyv szerinti és a valós érték jelentős eltérése miatt az alábbiak figyelembevételével, értékhelyesbítéssel -jelentősen- módosítottuk (igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslése alapján):

- mivel 2009. év utolsó negyedévben a gazdasági válság enyhülésének jelei mutatkoztak, valamint Magyarország gazdasági megítélése a külföld szemében jelentősen javult, ezért a tervezett projekt megvalósíthatóságának esélye jelentősen javult,
- a Budapest, XI. ker., 43587/11 hrsz., valamint a Budapest XI. ker., 43587/17 hrsz. alatti telkekre kiadott „C” változású elvi építési engedélyt Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Hatósági Igazgatóságának Építési Osztálya 2009. szeptember 23-i keltű Határozataiban (Határozatok ügyiratszám: VIII-1074/6/2009, VIII-1073/4/2009) 1 évvel meghosszabbította, így a projekt megvalósíthatóságának bonyolítására nyitva álló idő meghosszabbodott,
- 2009. december 31-ikei értékelési nappal elkészítettük a befektetett eszközök között szereplő ingatlanok értékbecslését, mely jelentős eltérést mutatott az ingatlanok korábbi könyv szerinti értékétől (ezért mindenképpen szükségesnek tartottuk 2009. december 31-dik napjával az ingatlanok értékének - valós, piaci értékre történő - értékhelyesbítését, a valós értéken történő értékelés elve mellett az óvatosság elvét is figyelembe véve!).
- 2013. december 31-én újra szükségessé vált az ingatlan értékének az aktuális viszonyoknak megfelelő valós piaci értékre történő értékelése, melynek során az ingatlan értékét 32.336.449 Ft-tal csökkentettük. Ennek az értékelésnek a megváltoztatására sem 2014, sem 2015, 2016, 2017 években nem volt szükség a gazdasági feltételek változatlansága, stabilitása, valamint az ingatlanpiacon hirdetett (pl.: www.ingatlan.com) hirdetett hasonló ingatlanok meghirdetett értékesítési árának változatlansága – miatt.

- 2018. évben (2018. augusztus 15-én) elkészült a Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti ingatlan aktualizált Igazságügyi Magánszakértői Véleménye (készítette: Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, IM 4847/1996), mely szerint a Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti ingatlan piaci értéke: 2.900.000.000,- Ft (bruttó forgalmi érték), a tulajdonviszony arányát figyelembe véve a CZADO Ingatlanforgalmazó Kft. esetében: 1.915.513.474,- Ft ingatlan értéket jelent (12. Ingatlanok). Jelenleg is ezzel az értékkel, értékeléssel dolgozunk.

Befektetett eszközök:

43587/11 hrsz. 11125/13262-ed telek, könyv szerinti értéke 2009.12.30-án: 55.140.080 Ft
2009. évben valós értékre történő érték helyesbítés miatt: 741.491.931 Ft

43587/11 hrsz. alatti telek 11125/13262-ed rész értéke az érték helyesbítést követően
2009. december 31-én: 796.632.011 Ft

Érték helyesbítés 2013. december 31.: -32.336.449 Ft

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (2013.12.31.): 764.213.551 Ft

Érték helyesbítés 2018. december 31-ik napjával: +1.151.300.196 Ft

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (2018.12.31.): 1.915.513.747 Ft

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (2019.12.31.): 1.915.513.747 Ft

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (2020.12.31.): 1.915.513.747 Ft

2010. és 2011. december 31-i fordulónappal újra elkészítettük az ingatlan értékbecslését, mely mindkét időszakra: 796.550.000 Ft + ÁFA értéket állapított meg az adott ingatlan esetében. A 2013. december 31-i fordulónappal elkészített ingatlan értékbecslés alapján az ingatlan értéke 32.336.449 Ft összeggel csökkentésre került. 2014-2017 években új értékbecslés készítését nem láttuk indokoltnak (az ingatlanpiac e speciális szegmensében (fejlesztési terület) továbbra is pangás tapasztalható, a 2016-2017 évi ingatlanpiaci fellendülés inkább a lakások, családi házak, irodák esetében volt releváns, az infláció 0% körüli, gazdasági helyzet stabil), a befektetett eszközök értéke a 2013.12.31-i értékkel egyező összegben szerepel a könyvekben. 2018. évben ismételten felkértük Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő urat, hogy készítse el 2018. augusztus 15-i időpontra a Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti ingatlan szakértői jelentését, érték-tanúsítványát, igazságügyi ingatlanszakértői véleményét (a felkérés indoka: a megbízható és valós kép biztosítása a

változó ingatlanpiaci környezetben (ingatlanpiac felívelése, valamint a kerületrész építési szabályzatának módosulása, ezáltal a terület beépíthetőségének volumen- és minőségbeli jelentős változása (telkek felértékelődése)). A szakértő a piaci összehasonlító és hozam szerinti piaci értékelés alapján a tárgyi ingatlan bruttó forgalmi értékét 2.900.000.000,- Ft-ban határozta meg. Ez alapján történt meg 2018. december 31-vel a Budapest XI., 43587/11 hrsz. alatti ingatlan 11125/16262-ed tulajdonrészének értékmegállapítása, értékének helyesbítése ($2.900.000.000 \text{ Ft} / 127 * 100 / 13262 * 11125 = 1.915.513.746,56 \text{ Ft}$). A 2018. december 31-én történt érték helyesbítéssel korrigált ingatlan vélelmezett értékében 2019-2020. években érdemi változás nem történt, hiszen a keresztény nemzeti kormányunk által publikált infláció minimális, a kerület, kerületrész építési szabályzatában a vonatkozó kerületrészt érintő módosítás nem történt.

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.

Mérlegtételek értékelése, előző évhez viszonyítva (tárgyév: 2020., viszonyítási év: 2019.):

- befektetett eszközök (azon belül tárgyi eszközök) változása: **nem történt változás az évek között.**
- forgóeszközök esetében a készleteknél, követeléseknél, értékpapíroknál változás nem történt az évek között
- pénzeszközök: a bankszámla fenntartásának költsége évről évre felemészti a bankszámlán lévő pénzeszközöket (2019. évi záró bankszámla egyenleg: 1 Ft, 2020. év december 31-i záró bankszámla egyenleg: 1.091 Ft). Megj.: évente a bankszámla fenntartási költségeinek várhatóan megfelelő tagi kölcsön kerül taggyűlési jóváhagyásra, és céges bankszámlára megfizetésre, a bankszámla egyenlege zárolt, abból csak a fenntartás költségeit vonják le. Zárolás oka: tulajdonosi megfeleltetés, illetve bankszámla felett rendelkező személy(ek) átíratásának elmulasztása.
- saját tőke esetében az alábbi változások történtek: a jegyzett tőke összege nem változott, 3.000 e Ft; az eredménytartalék összegében bekövetkezett 21 e Ft összegű csökkenés oka a 2019. évi mérleg szerinti eredmény (veszteség) 2020. évi átvezetése az eredménytartalékba. Eredménytartalék: 2019.12.31: -1.505 e Ft, 2020.12.31: -1.526 e Ft. Az érték helyesbítés értékelési tartalékának az összegében változás nem történt

(évek közötti változás mértéke: 0%)), a 2019. évi -21 e Ft összegű adózott eredményéhez hasonlóan 2020. évben is -21 e Ft lett az adózott eredmény -veszteség- (mindkét évben a bankszámla fenntartási költségéből keletkezett 20-21 e Ft közötti összegű veszteség – mint a bankszámla fenntartásának költsége. A kötelezettségek összegében 2019-ben 4 e Ft (3.711 Ft, 2019.06.18.), míg 2020. évben: 22 e Ft értékű növekedés történt, melyek az egyik tag által nyújtott tagi kölcsönből állnak (hosszú lejáratra nyújtva).

Eredménykimutatás tételeinek értékelése:

Az anyagjellegű ráfordítások összege a tárgyévet és bázisévet viszonyítva egyező (2020: 21e Ft, 2019: 21e Ft), a pénzügyi műveletek bevétele: 2020. és 2019. évben is 0 e Ft volt (2019. évi kamatbevétel: 1 Ft, azaz 0 e Ft, egyezően a 2020. évi kamatbevétellel, mely szintén 1 Ft volt). Változás az évek között: 0%.

Eredménykimutatás egyéb sorai – ezek külön magyarázatra nem szorulnak:

	<u>Előző időszak:</u>	<u>Tárgyév:</u>
- Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	- 21 e Ft	-21 e Ft
- adózás előtti eredmény:	- 21 e Ft	-21 e Ft
- adózott eredmény:	- 21 e Ft	-21 e Ft

(évek közötti változás – e Ft-ra kerekített összegek figyelembevételével: 0 %).

Előző időszakra jóváhagyott osztalék: 0 Ft, tárgyévre jóváhagyott osztalék: 0 Ft (változás: 0). (Bankszámla vezetés éves költsége tárgyévben – ez előző évvel egyezően - : 21e Ft volt (pontosabban: 20.520 Ft), ebből keletkezett a tárgyévi veszteség, a cégnek az előző évekhez hasonlóan árbevétele nem volt (1-1 forint összegű kamatbevétele volt a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-nek mindkét évben).

Gyakorlatilag ismételtelen értelmetlen az évek közötti összehasonlítás elvégzése, hiszen nem történt olyan esemény 2020. évben mely a cég gazdálkodására, eredményeire érdemi hatással lett volna (kb. 1 ezrelék a mérlegfőösszeghez viszonyított éves ráfordítás elszámolás, az 1 Ft-os kamatbevétel (mint éves összes bevétel) pedig szinte viszonyíthatatlan a mérlegfőösszeghez).

Mutatószámok: (2020. december 31-i állapot szerint)

- termelési érték:

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

o -----
o Termelési érték: 0 e Ft

- tárgyi eszközök mutatószámai:

- o tárgyi eszköz hatékonysága: termelési érték / tárgyi eszközök bruttó értéke: 0 / 1.915.514 e Ft = 0
- o tárgyi eszköz igényességi mutató: tárgyi eszközök bruttó értéke / termelési érték: 1.915.514 e Ft / 0 Ft = értelmezhetetlen (nullával történő osztás jelenlegi ismereteink szerint (2020.02.02.) nem lehetséges)
- o tárgyi eszköz elhasználódási mutató: tárgyi eszköz nettó értéke / tárgyi eszköz bruttó értéke X 100 : 1.915.514 e Ft / 1.915.514 e Ft X 100 = 100 % (elhasználódás: 0 %)

- készletek mutatószámai:

- o készletek hatékonysága: értékesítés nettó árbevétele / készletek értéke : mivel a készletek értéke 0 és 0-val osztani nem lehetséges, ezért az CZADO Kft. esetében jelen mutatószám is értelmezhetetlen,
- o készlet igényességi mutató: készletek értéke / értékesítés nettó árbevétele : 0 Ft / 0 Ft X 100 = értelmezhetetlen, mivel nullával osztani jelenlegi ismereteink szerint nem lehetséges.

- források összetételének alakulása:

o :	TÁRGYID.	ARÁNY:	TÁRGYID.	ARÁNY:
o MEGNEVEZÉS:	NYITÓ ÉRTÉK:		ZÁRÓ ÉRTÉK:	
o saját tőke:	1.860.168 e Ft	97,111 %	1.860.147 e Ft	97,109 %
o kötelezettség:	55.346 e Ft	2,889 %	55.368 e Ft	2.891 %
o -----	-----	-----	-----	-----
o ÖSSZESEN:	1.915.514 e Ft	100 %	1.915.515 e Ft	100 %

- saját tőke és az idegen források aránya::

o :	TÁRGYID.	ARÁNY:	TÁRGYID.	ARÁNY:
o MEGNEVEZÉS:	NYITÓ ÉRTÉK:		ZÁRÓ ÉRTÉK:	
o saját tőke:	1.860.168 e Ft	97,111 %	1.860.147 e Ft	97,109 %
o kötelezettség:	55.346 e Ft	2,889%	55.368 e Ft	2,891 %
o -----	-----	-----	-----	-----
o ÖSSZESEN:	1.915.514 e Ft	100 %	1.915.514 e Ft	100 %

- tőke ellátottsági mutató alakulása: saját tőke / befektetett eszközök + készletek :
1.860.147 e Ft / 1.915.514 e Ft X 100 = 97,1095 % (2020.12.31.)

1.860.168 e Ft / 1.915.514 e Ft X 100 = 97,11 % (2019.12.31.)

- pénz jövedelem mutató: adózott eredmény + értékcsökkenés: -21 e Ft (2020.12.31.)

pénz jövedelem mutató: adózott eredmény + értékcsökkenés: -21 e Ft (2019.12.31.)

- Likviditási mutató I.: (pénzeszközök + követelések + rövid lejáratú értékpapírok) /
rövid lejáratú kötelezettségek: 0 e Ft / 0 e Ft = értelmezhetetlen.

- Likviditási mutató II.: (pénzeszközök + követelések + rövid lejáratú értékpapírok +
készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek = 0 e Ft / 0 e Ft = értelmezhetetlen.

Bővebb információ a Befektetett Eszközök között lévő ideiglenes felépítményes ingatlanrészen (illetve az ingatlan idegen tulajdonban lévő részén, és a szomszédos ingatlanon) tervezett építési projektről a [www. fejlesztesiterulet.eoldal.hu](http://www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu) weboldalon található.

Amennyiben további információt igényelne a cég tevékenységével, illetve a beszámolóval kapcsolatosan, kérem érdeklődjön az lbibok@freemail.hu e-mail címen.

Cash flow kimutatás (2020):

I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás: -21 e Ft

1. Adózás előtti eredmény:	-21 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:	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, tőkekivonás (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.): -21 e Ft

Rövid összefoglaló a 2020. év gazdálkodásáról, illetve egyéb – a cég szempontjából

fontosnak ítélt - eseményeiről:

A CZADO Kft. 2020. évi gazdálkodása során a saját bankszámlájának fenntartásán (21 e Ft) kívül egyéb költségek, ráfordítások nem merültek fel. A cég kötelezettségeinek eleget tett, esedékes bevallásait benyújtotta.

A cég egy budapesti telek ingatlan (rész)tulajdonjogával rendelkezik, ezek beazonosítása:

- Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. 11125/13262-ed része,

Az ingatlan értékét 2009. évtől évente felülvizsgáltuk, több esetben értékhelyesbítéssel 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 a telek ingatlana esetében értékhelyesbítést hajtott végre, az ingatlan 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. A 2018. évi gazdálkodás többi összetevőit, a társaság könyvelését, beszámolóját is célszerűnek találtuk könyvvizsgálat alá helyezni, így a teljes év könyvvizsgálata megtörtént.

A könyvvizsgáló tiszteletdíját Bibók László – tag – rendezte pénzügyileg.

Igazán rövid összefoglaló a 2020. év gazdálkodásáról, illetve egyéb – a cég szempontjából

fontosnak ítélt - eseményeiről: a bankszámla fenntartási költségein kívül (20.520 Ft) egyéb költsége nem volt a cégnek, bevételi oldalról pedig az 1 Ft-os, azaz egy forintos kamat bevételen kívül egyéb bevétele nem volt a cégnek. A bankszámla fenntartási költsége felemésztette mind a pénztári pénzkészlete, mind a bankszámlán lévő pénzkészletet. Pénztár záróegyenlege: 0 Ft, bankszámla záróegyenlege 2020.12.31.-én: 1.091 Ft. A Befektetett

eszközök értéke illetve értékelése (ingatlan) tárgyévben nem változott. A COVID-19 vírus felbukkanása, és jelentős virulens jellege miatt a 2020. év gyakorlatilag kiesett, mintegy „elocsékol” évként kerül be a cég cégtörténetébe, és sajnos a 2021. év eddig eltelt részében sem látható érdemi változás, sőt módosult vírustörzs bukkant fel Magyarországon is a napokban. Viszont vannak pozitívumok is a cég és a magyar gazdaság szempontjából – 2018. évi KÉSZ változáson kívül -, például: új lakások értékesítése esetében – átmenetileg - visszavezetésre került az 5%-os ÁFA mérték, új -az ingatlanpiacot áttételesen, de szinte közvetlenül érintő- családtámogatási, illetve kedvező hitelpolitikai elemek kerültek be a magyar gazdaság rendszerébe, körforgásába.

Egyéb, kiegészítő információk:

Mivel a cégnek a kötelezettségei között csak tagokkal szembeni kötelezettség szerepel, ezért nem vélelmezhető, hogy a korábbra hozott taggyűlés, illetve beszámoló elfogadás a megbízható és valós összkép, mint alapszintű elvárás megvalósulását, a beszámoló hitelességét sértené az 2020. év gazdálkodásáról készített éves beszámoló összeállításánál.

- a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L. B. Vetus Kft. által megálmodott projekt honlapja elérhető a www.fejlesztesiterulet.eoldal.hu (dunapartiingatlan.hu) webcímen, itt nem csak a fejlesztési területről kaphat információt, hanem a terület tulajdonosainak egyszerűsített éves beszámolóit, cégkivonatait stb. is megtekinthetőek, illetve pdf formátumban letölthetőek.

- a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. nem végzett és nem végez környezetszennyező tevékenységet,

- a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. nem tárol sem környezetszennyező, környezetre veszélyt jelentő, sem veszélyesnek minősülő anyagokat, berendezéseket, hulladékokat,

- a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. nem foglalkoztat alkalmazottakat,

- a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. pártsemleges, illetve vallás szempontjából is semleges, de a keresztény értékrend végzi tevékenységét,

- a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. magyar tulajdonosokkal rendelkező, magyarországi székhelyű céggént működik, a magyar nemzet és a magyar családok érdekeit mindenkor szem előtt tartva.

31/31. lap

Budapest, 2021. január 19.

.....
Bibók László

ügyvezető

Jelen kiegészítő melléklet a 2020. évről készített éves beszámoló része! Közzététel: 2021.01.19.