

**MONETA**  
Könyvvizsgáló és  
Adótanácsadó Kft.

1188 Budapest  
Bercsényi u. 29/a.

Tel: 2919-409  
Fax: 2923-010

# **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

## **A GARAY INGATLANFEJLESZTÉSI ÉS BERUHÁZÓ RT.**

### **2005. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓJÁRÓL**

**Független könyvvizsgálói jelentés  
a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt. tulajdonosainak**

Elvégeztük a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt. 2005. 12. 31-i fordulónapra készített mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 866.069 E Ft, a mérleg szerinti eredmény -49 E Ft veszteség –, a 2005. évre vonatkozó eredmény-kimutatásának, kiegészítő mellékletének és üzleti jelentésének vizsgálatát, melyeket a vizsgált szervezet 2005. évi éves beszámolója tartalmaz.

Az éves beszámoló elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Az előző évet Dr. Guttmann György könyvvizsgáló (tagsági száma 003734) auditálta. A 2005. március 07-én kiadott könyvvizsgálói jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentés volt.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot kell szerezni arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.


Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta az éves beszámoló ténytárait alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát, emellett tartalmazta az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

**Záradék:**


A könyvvizsgálat során a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt. 2005. évi éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

**Véleményünk szerint a 2005. évi éves beszámoló a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt. 2005. 12. 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.**

Budapest, 2006. március 01.

  
MONETA  
Könyvvizsgáló és  
Adótanácsadó Kft.  
Tóth József  
ügyvezető

MONETA Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.  
nyilvántartásba-vételi szám: 000233

  
Tóth József  
bejegyzett könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 002555  
1188 Budapest Bercsényi u. 29/a.

**Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt.**

1088 Budapest, Baross u. 42.

01-10-045020

*cégszám*

13200138-7011-114-01

*statisztikai szám*

**MÉRLEGBESZÁMOLÓ**


**A beszámolási időszak**

kezdete:  
2005.01.01

vége:  
2005.12.31

Kelt: 2006.03.01.  
Név: Kreisz Irén  
Beosztás: Vezérigazgató  
Lakcím: 1203 Budapest, Helsinki u. 3.

**Garay Rt.**  
Ingatlanfejlesztési és Beruházó  
Rt. Felelős  
1088 Budapest, Baross u. 42.  
A cégkódszám: 13200138-2-42

  
Képviselő aláírása

**MÉRLEG(A) részletes**  
ezer forintban

<b>ESZKÖZÖK AKTÍVÁK</b>	<b>2004.12.31</b>	<b>Korábbi évek helyesbítései</b>	<b>2005.12.31</b>
1. Alapítás, átszervezés aktivált értéke	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0
4. Szellemi termékek	0	0	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	113
4. Tenyészállatok	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	288 000	0	412 489
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	289 875
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>288 000</b>	<b>0</b>	<b>702 477</b>
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
3. Egyéb tartós részesedés	0	0	0
4. Tartósan adott kölcsön egyéb részes. viszonyba	0	0	0
5. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0
6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0
7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>288 000</b>	<b>0</b>	<b>702 477</b>
1. Anyagok	0	0	0
2. Befejezetlen és félkész termelés	0	0	0
3. Növedék, hízó és egyéb állatok	0	0	0
4. Késztermékek	0	0	0
5. Áruk	0	0	0
6. Készletre adott előlegek	0	0	0
<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	0	0	14
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
3. Követelések egyéb részesedési viszonyban...	0	0	0
4. Váltókövetelések	0	0	0
5. Egyéb követelések	72 273	0	100 731
6. Követelések értékelési különbözete	0	0	0
7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>72 273</b>	<b>0</b>	<b>100 745</b>
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
2. Egyéb részesedés	0	0	0
3. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
4. Forgatási célú hitelviszonyt megtest. értékpapírok	0	0	0
5. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pénztár, csekk	9	0	0
2. Bankbetétek	10	0	62 847
<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>62 847</b>
<b>B. FORGÓESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>72 292</b>	<b>0</b>	<b>163 592</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
2. Költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	0	0
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0
<b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>360 292</b>	<b>0</b>	<b>866 069</b>

**MÉRLEG(A) részletes**  
ezer forintban

FORRÁSOK PASSZIVÁK	2004.12.31	Korábbi évek helyesbítései	2005.12.31
<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	360 000	0	360 000
- ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE(-)</b>	0	0	0
<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	0	0	0
<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	-25	0	-10
<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	0	0	0
<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	0	0	0
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
<b>VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	15	0	-49
<b>D. SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN</b>	<b>359 990</b>	<b>0</b>	<b>359 941</b>
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
3. Egyéb céltartalék	0	0	0
<b>E. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Hátrasorolt köt. kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
2. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonynál	0	0	0
3. Hátrasorolt köt. Egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	500 000
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonynál	0	0	0
8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500 000</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
ebből az átváltoztatható kötvények	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
3. Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0	0	800
5. Váltótartozások	0	0	0
6. Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szemben	302	0	0
7. Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonynál	0	0	915
8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	477
9. Kötelezettségek értékelési tartaléka	0	0	0
10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>2 192</b>
<b>F. KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>502 192</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
2. Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0	3 936
3. Halasztott bevételek	0	0	0
<b>G. PASSZIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 936</b>
<b>FORRASOK ÖSSZESEN</b>	<b>360 292</b>	<b>0</b>	<b>866 069</b>

Kelt: 2006.03.01.

Név: Kreisz Irén

Beosztás: Vezérigazgató

Lakcím: 1203 Budapest, Helsinki u. 3.

Garay Rt.  
Ingatlanfejlesztési és Beruházó  
Részvénytársaság  
1085 Budapest, Baross u. 42.  
Adószám: 13200138-2-42

**EREDMÉNY-KIMUTATÁS(A) Összköltség-eljárás, részletes**  
ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2004	Korábbi évek helyesbítései	2005
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	179	0	4 305
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
<b>I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>4 305</b>
03. Saját termelésű készletek állományának változása	0	0	0
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
<b>II. AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ebből visszaírt értékvesztés	0	0	0
05. Anyagköltség	8	0	4
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	10	0	1 616
07. Egyéb szolgáltatások értéke	23	0	7 539
08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
09. Eladott közvetített szolgáltatások értéke	179	0	100
<b>IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>9 259</b>
10. Bérköltség	0	0	3 040
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
12. Bérjárulékok	0	0	897
<b>V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 937</b>
<b>VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
ebből értékvesztés	0	0	0
<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-9 128</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	56	0	9 079
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
<b>VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>9 079</b>
18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0
<b>IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>9 079</b>
<b>C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>
X. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
XI. RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
<b>D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>
XII. FIZETENDŐ ADÓ	0	0	0
<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>
22. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23. Jávahagyott osztalék, részesedés	0	0	0
<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>

Kelt: 2006.03.01.

Név: Kreisz Irén

Beosztás: Vezérigazgató

Lakcím: 1203 Budapest, Helsinki u. 3.

Garay Rt.  
Ingatlanfejlesztési és Beruházó  
Részvénytársaság  
1035 Budapest, Daróss u. 42.  
Adószám: 13200138-2-42

U.L.

**Tartalom:**

Tartalom:	1
I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
1. A társaság bemutatása:	2
2. A Társaság gazdasági helyzetének bemutatása	4
3. Az alkalmazott számviteli rendszer és a beszámoló típusa	5
4. A bázis- és tárgyidőszak adatainak összehasonlíthatóságát biztosító megoldások	9
II. KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓ TÁBLÁIHOZ	10
1. Kiegészítések a mérleg adataihoz	10
2. Kiegészítések az eredmény-kimutatáshoz	12
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	13

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

## 1. A társaság bemutatása:

A társaság neve: Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt.  
 Címe: 1088 Budapest, Baross u. 42.  
 Cégjegyzékszám: 01-10-045020  
 Statisztikai száma: 13200138-7011-114-01

## 1.1. . Tevékenységi kör:

A fő és fontos tevékenységek:

TEAOR kód	Tevékenység megnevezése
7011	Ingatlanberuházás, -eladás
7020	Ingatlanügynöki tevékenység
7415	Vagyonkezelés

## 1.2. Alapítás (megalakulás), tulajdonosok, cégtörténet

Tevékenység megkezdésének időpontja: 2003.november  
 Cégbejegyzés dátuma: 2004.március 23.  
 Induló tőke: 360.000 ezer forint

## Tulajdonosi kör

Név	Lakóhelye / Székhelye :	Részesedés %
Budapest VII.Kerületi Önkormányzata	1076 Budapest. Erzsébet krt.6.	97,22%
Erzsébetvárosi Piacokat Működtető Kft.	1076 Budapest, Garay tér 1-3.	2,78%

A Társaság jegyzett tőkéje a mérleg fordulónapján

360000 ezer forint.

Részvényes	Részvényfajta	Sorozat	Db	Névérték Ft	Összérték Ft	Szavazat db
Erzsébetvárosi Piacok Kft.	Törzsrészvény	„A” 0000001- 0001000	1.000	10.000,-	10.000.000,-	1.000
VII.Kerületi Önkormányzat	Törzsrészvény	„A” 0001001- 0018000	17.000	10.000,-	170.000.000,-	17.000
VII.Kerületi Önkormányzat	Többlétszavazatot biztosító szavazatszűbségi	„B” 0018001- 0035999	17.999	10.000,-	179.990.000,-	179.990
VII.Kerületi Önkormányzat	Határozathozatalt kizáró szavatszűbségi	„C” 0036000	1	10.000,-	10.000,-	1
<b>Összesen:</b>			<b>36.000</b>		<b>360.000.000,-</b>	<b>197.991</b>

A jegyzett tőke tárgyévi változásai: a jegyzett tőke a tárgyévben bem változott.



## 1.3. Egyebek

A Társaságnál Felügyelő Bizottság működik .  
A Társaságnak van választott könyvvizsgálója.

A beszámoló aláírására feljogosított személy(ek):

<i>Neve:</i>	<i>Beosztása:</i>	<i>Lakóhelye:</i>
<i>Kreisz Irén</i>	<u>Vezérigazgató</u>	<u>1203 Budapest, Helsinki u. 3.</u>

A beszámolót összeállító –törvényben előírt képzettséggel rendelkező – személy adatai:

Neve : Wurm Istvánné

PM regisztrációs száma : 160692/R/2004.

Lakcíme: 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 45.

## 2. A Társaság gazdasági helyzetének bemutatása

### 2.1. A vagyoni helyzet alakulása

<i>Mutató</i>	<i>Bázis időszak</i>	<i>Tárgy időszak</i>	<i>Index</i>
Mérlegfőösszeg	360292	866069	240%
Befektetett eszközök aránya	80%	81%	101%
Tárgyi eszközök aránya	80%	81%	101%
Forgóeszközök aránya	20%	19%	94%
Követelések aránya	20%	12%	58%
Pénzeszközök aránya	0%	7%	137605%
Idegen források aránya	0%	58%	69720%
Hátrasorolt és hosszú lejáratú kötelezettségek aránya		58%	
Működő tőke ezer forint		359982,5	
Forgótőke ezer forint	71990	157464	219%
Saját tőke növekedése I.	100%	100%	100%

### 2.2. A Társaság pénzügyi helyzete

<i>Mutató</i>	<i>Bázis időszak</i>	<i>Tárgy időszak</i>	<i>Index</i>
Saját tőke aránya a tartós forrásokban	1	0,41	42%
Likviditási ráta	239,37	26,69	11%
Likviditási gyors ráta	0,06	10,25	16301%
Vevők átfutási ideje nap		0,59	
Szállítók átfutási ideje nap		15,76	
Vevőállomány/szállítóállomány		0,01	
A működés pénzjövödelme (cash-flow) ezer forint	15		
Pénzeszközök változása ezer forint		62828	

### 2.3. A társaság jövedelmezőségi helyzete

<i>Mutató</i>	<i>Bázis időszak</i>	<i>Tárgy időszak</i>	<i>Index</i>
Árbevételarányos eredmény	6%	0%	-6%
Árbevételarányos pénzjövödelem	8%		
Bruttó termelési érték ezer forint ("A" tip.eredm.-nél)	179	4305	2405%
A forgóeszközök megtérülése-forgása		0,03	

### 3. Az alkalmazott számviteli rendszer és a beszámoló típusa

#### 3.1. Alapvető információk

Könyvvizetés módszere: kettős könyvvitel  
Könyvelési eljárás: Költségnem könyvelés,  
A Társaság a készletekről évközben folyamatos mennyiségi és értékbeni nyilvántartást nem vezet.

#### 3.2. A beszámoló választott formája

Alkalmazott mérlegséma formája a számviteli tv. szerint: A típusú  
Alkalmazott eredmény-kimutatási eljárás: összköltség eljárás  
Alkalmazott eredmény-kimutatási séma a számviteli tv. szerint: A típusú  
A beszámoló összevontsága: részletes beszámoló

#### 3.3. A beszámolási időszak:

<i>Kezdet</i>	<i>Vége</i>	<i>Mérleg fordulónap</i>
2005.01.01.	2005.12.31.	2005.12.31.

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

#### 3.4. A társaság Számviteli Politikájának fontosabb döntéseinek ismertetése (amelyek összefüggnek a mérlegkételemek értékelésével)

##### Az eszközök besorolása

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor azok besorolását meg kell változtatni; a befektetett eszközt át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

##### Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

Értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutatunk ki.

##### Az alapítás -átstrukturizálás költségeinek elszámolása

A felmerült költségeket egy összegben számoljuk el az eredmény terhére a felmerülés évében.

##### Kísérleti fejlesztés költségeinek elszámolása

A felmerült költségeket egy összegben számoljuk el az eredmény terhére a felmerülés évében.

##### Minősítési ismérvek a számviteli elszámolások szempontjából

###### Lényegesség kritériumai

A lényegesség elve alapján lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

###### A jelentős összegű hiba

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forint.

A jelentős összegű hibákat a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban kell kimutatni.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba

Ha a jelentős összegű hibák és hibahatások összevont értéke a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét legalább 20 százalékkal megváltoztatja (növeli vagy csökkenti), tehát a saját tőke értékét lényegesen megváltoztatja, lényeges mértékű hibának kell tekinteni, mert a már korábban közzétett - a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetre vonatkozó - adatok megtévesztőek voltak.

#### Fajlagosan kisértékű készletek

Az értékvesztés elszámolása szempontjából fajlagosan kis értékűnek tekintjük azokat a készleteket, amelyek esetében készletcsoportonként (főkönyvi számlánként) az értékvesztés nem haladja meg a nyilvántartott érték 5 %-át.

#### A vevőként, adósonként kisösszegű követelések értéke

Azt tekintjük kisösszegű követelésnek amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés.

#### A valutás, devizás követelések és kötelezettségek átértékeléséből adódó jelentős eredményhatás nagysága

A valutás, devizás tételek mérlegfordulónapi értékelése során az összevont árfolyamkülönbség akkor minősül jelentősnek, ha annak összege meghaladja a 300 eFt-ot.

#### A rendkívüli tételek jelentős eredményhatásának küszöbértéke

A rendkívüli tételek jelentős eredményhatásának küszöbértékét az üzleti év értékesítés nettó árbevételének 5 százalékában határozzuk meg.

#### Behajthatatlan követelések esetében aránytalan költség

Behajthatatlan követelések esetében maximum a végrehajtás költségeinek háromszorosában határozzuk meg azt az értéket amikor a végrehajtással kapcsolatos költségek már nincsenek arányban a követelésből várhatóan megszerezhető összeggel

#### Arányos csökkentés ( cégvásárlás esetén az egyes eszközök reális értékének meghatározásához használt módszer)

Cégvásárlás esetén, amikor a fizetett ellenérték kevesebb mint az egyes eszközök piaci értéke, akkor az egyes eszközök piaci értékét alapul véve minden eszköz értékét ugyanolyan arányban, maximum 20 %-al csökkentjük. Amennyiben ezután is marad különbség akkor azt negatív üzleti vagy cégértékként mutatjuk ki.

#### Amortizációs politika

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékből kell kiindulni.

**Hasznos élettartam:** az az időszak, amely alatt az amortizálható eszközt a gazdálkodó időarányosan vagy teljesítményarányosan az eredmény terhére elszámolja.

**Maradványérték:** a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában - a rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettartam függvényében - az eszköz meghatározott, a hasznos élettartam végén várhatóan realizálható értéke. Nulla lehet a maradványérték, ha annak értéke valószínűsíthetően nem jelentős.

#### Maradványérték nagysága

Az eszköz maradványértékét – az egyedi értékelés elve alapján – a hasznos élettartam végére számított eszköz, üzembehelyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg.

Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük.

Nem jelentős a maradványérték ha annak értéke a beszerzési érték 10 %-át, vagy ha az kevesebb mint 50 eFt, akkor az 50 eFt-ot nem éri el. Nem jelentős akkor sem, ha az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

Szoftverek és számítástechnikai eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.

#### Alkalmazható leírási módszerek

Az évenként elszámolandó értékcsökkenésnek a bekerülési értékhez (**bruttó értékhez**) viszonyított arányát, az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével kell megtervezni, és azokat a nyilvántartásokon történő rögzítést követően a rendeltetésszerű használatbavételtől, az üzembe helyezéstől kell alkalmazni

#### Értékcsökkenés elszámolása

Értékcsökkenést az üzembe helyezés napjától, kivezetéskor pedig a kivezetés napjáig számolunk el.

Az 50 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

#### Terven felüli értékcsökkenések és értékvesztések és ill. visszairása elszámolásának estei

Ha a vásárolt készlet (anyag, áru) bekerülési (beszerzési), illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan magasabb (20 %-al és 6 hónapon túl), mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken, ha pedig a saját termelésű készlet (befejezetlen termelés, félkész és késztermék, állat) bekerülési (előállítási), illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert és várható eladási ára, akkor azt a mérlegben a még várhatóan felmerülő költségekkel csökkentett, várható támogatásokkal növelt eladási áron számított értéken kell kimutatni, a készlet értékét a különbözetnek értékvesztéskénti elszámolásával kell csökkenteni.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést kell elszámolni - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű, vagyis egy éven túli és meghaladja a 100 eFt-ot.

A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél - a vevők, az adósok együttes minősítése alapján - az értékvesztés összegét ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének 50 százalékában határozzuk meg.

#### A valuta-és devizatételek értékelése

A valutakészlet, a devizaszámlán lévő deviza, a külföldi pénzürtékre szóló követelés, befektetett pénzügyi eszköz, értékpapír (együtt: külföldi pénzürtékre szóló eszköz), illetve kötelezettség forintértékének meghatározásakor az alábbiak szerint járunk el:

A valutát, a devizát a számlavezető bank által meghirdetett devizavételi árfolyamon kell forintra átszámítani.

Az előzőekben előírt devizaárfolyam használatától el kell térni, ha a hitelintézet, illetve a Magyar Nemzeti Bank által nem jegyzett és nem konvertibilis valutát, ilyen valutára szóló eszközöket és kötelezettségeket kell forintra átszámítani. Ez esetben a valuta szabadpiaci árfolyamán kell forintra átszámítani.

### Céltartalékok képzése

Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni a szükséges mértékben

- A várható kötelezettségekre  
(garanciális kötelezettség, kezességvállalás, opciós ügyletek, garanciavállalás, nem valódi penziós ügyletek, váltókezesi kötelezettség, le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettség, korengedményes nyugdíjazás, végkielégítés, környezetvédelmi kötelezettség, határidős ügyletekből következő fizetési kötelezettség, stb.)
- A nem realizált, de elhatárolt árfolyamveszteségekre (ha elhatárolás történt)

### Céltartalékképzés a jövőbeni költségekre

Az adózás előtti eredmény terhére, a jövőbeni költségekre nem képezünk céltartalékot.

### A gazdasági események könyvelésének határideje

A pénzeszközöket érintő gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait késedelem nélkül, készpénzforgalom esetén a pénzmozgással egyidejűleg, illetve bankszámla forgalomnál a hitelintézeti értesítés megérkezésekor, az egyéb pénzeszközöket érintő tételeket legkésőbb a tárgyhót követő hó 15-éig a könyvekben kötelezően rögzíteni kell.

### Az értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága:

A tárgyi eszközök aktiválását az analitikába az aktiválást követő hónap végéig fel kell jegyezni, de az értékcsökkenést csak a negyedéves zárás keretében kell elszámolni, - mind az analitikában, mind a főkönyvben - és az egyeztetést is ekkor kell elvégezni.

### Az egyéb gazdasági események könyvelésének határideje

Az egyéb gazdasági műveletek, események bizonylatainak adatait a gazdasági műveletek, események megtörténte után havonta, a tárgyhónapot követő hó végéig kell a könyvekben rögzíteni és a főkönyvi számlákon kimutatottakat az analitikával egyeztetni.

(kivéve az értékvesztések, a céltartalékok és az időbeli elhatárolások, továbbá a devizás, valutás tételekhez kapcsolódó árfolyam különbözetek megállapításának és a főkönyvben történő elszámolása amely csak az éves zárás keretében történik.)

#### **4. A bázis- és tárgyidőszak adatainak összehasonlíthatóságát biztosító megoldások**

- 4.1. Az össze nem hasonlítható adatok és okaik részletezése  
A tárgyidőszakban nem volt össze nem hasonlítható adat.
- 4.2. Az összehasonlíthatóság érdekében a bázis adatokon végzett átcsoportosítások  
Az összehasonlíthatóság érdekében a bázis adatokon nem végeztünk átcsoportosítást.
- 4.3. A tárgyidőszakban feltárt jelentős összegű előző időszakokra vonatkozó hibák és önrevíziók bemutatása  
Nem volt a tárgyidőszakban feltárt, az előző időszakokat érintő jelentős hiba és önrevízió.
- 4.4. Az értékelési eljárások változtatásának hatásai a mérleg szerinti eredményre  
Az értékelési eljárások nem változtak.

## II. KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓ TÁBLÁIHOZ

### 1. Kiegészítések a mérleg adataihoz

#### 1.1. Tárgyi eszközök állományának alakulása

A BRUTTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA						NETTÓ ÉRTÉK		
MEGNEVEZÉS	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró	Nyitó	Korábbi évek	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0			0	0		0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0			0	0		0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	146			146	0		113
4. Tenyészállatok	0	0			0	0		0
5. Beruházások, felújítások	288000	412489	-288000		412489	288000		412489
6. Beruházásokra adott előlegek	0	1875	288000		289875	0		289875
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0			0	0		0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	288000	414510	0	0	702510	288000	0	702477

AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS ALAKULÁSA						
MEGNEVEZÉS	Nyitó	Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	Záró
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0			0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0			0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		33			33
4. Tenyészállatok	0		0			0
5. Beruházások, felújítások terven felüli értékcsökk.	0					0
6. Beruházásokra adott előlegek értékvesztése						0
TÁRGYI ESZKÖZÖK LEÍRÁSAI	0	0	33	0	0	33

#### 1.2. Az értékcsökkenés összefoglalása

AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS ALAKULÁSA						
MEGNEVEZÉS	Nyitó	Terven felüli	Tervszerinti	Kivezetés	Visszaírás	Záró
IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	0	0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	33	0	0	33
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	0	0	33	0	0	33

A tervszerinti éves értékcsökkenés bontása leírási módok szerint:

Leírási mód	Ezer forint
Lineáris	22
Egyösszegű	11



## 1.3. Követelések összetétele

A BEKERÜLÉSI ÉRTÉK ALAKULÁSA					MÉRLEGÉRTÉK		
MEGNEVEZÉS	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Korábbi évek	Záró
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	0	14	0	14	0		14
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0		0
3. Követelések egyéb részesedési viszonyban...	0	0	0	0	0		0
4. Váltókövetelések	0	0	0	0	0		0
5. Egyéb követelések	72273	100731	72273	100731	72273		100731
6. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0		0
7. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0	0	0	0		0
<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>72273</b>	<b>100745</b>	<b>72273</b>	<b>100745</b>	<b>72273</b>	<b>0</b>	<b>100745</b>

## 1.4. Időbeli elhatárolások

Passzív elhatárolások:

MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Korábbi évek	Záróérték
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
2. Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0	3936
3. Halasztott bevételek	0	0	0
<b>PASSZIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3936</b>

## 1.5. Saját tőke

A saját tőke összetevőinek változása:

## 1.6. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettség összege: 500.000.000,- FT, az OTP Bank RT-től felvett beruházási hitel szerződés szerint.

Rövid lejáratú kötelezettség:

- Szállítók 800 eFt
- Erzsébetvárosi Piacok által adott kölcsön 915 eFt
- Iparűzési adó 175 eFt
- Pendola Holding Center Kft-vel szembeni köt. 302 eFt
- Összesen: 2.192 eFt

## 2. Kiegészítések az eredmény-kimutatáshoz

2.1. A nettó árbevétel bontása tevékenységcsoportonként (eFt)

Tevékenység csoport	Bázis érték	Tárgy időszak
Szolgáltatás	179	4305

2.2. Költségek költségnem szerinti részletezése (eFt)

MEGNEVEZÉS	Előző év	Korábbi évek	Tárgyév
Anyagköltség	8		4
Igénybe vett szolgáltatások értéke	10		1616
Egyéb szolgáltatások értéke	23		7539
Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	179		100
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	220	0	9259
Béreköltség	0		3040
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0		0
Bérráfordítások	0		897
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	0	0	3937
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS			33
ÖSSZESEN	220	0	13229

2.3. A társasági adóalap és adó kiszámítása

MEGNEVEZÉS	Tárgyév
Adózás előtti eredmény	-49
Adóalapot növelő tényezők (+)	33
Adóalapot csökkentő tényezők (-)	33
Társasági adóalap	-49
Számított adó	
Adókedvezmények és vagy módosító tényezők	0
Fizetendő adó az eredmény után	0

2.4. A tárgyévi adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat:

MEGNEVEZÉS	Előző év	Korábbi évek	Tárgyév
ADÓZOTT EREDMÉNY	15	0	-49
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
Jóváhagyott osztalék, részesedés			
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	15	0	-49

**III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

1. Kapcsolt vállalkozások bemutatása (ahol a társaság tulajdonosi jogokkal bír)  
A Társaság nem bír tulajdonosi jogokkal más társaságban.

2. Egyéb részesedési viszonyban érintett vállalkozások  
A Társaságnak nincs egyéb részesedési viszonyban érintett vállalkozása.

3. Alkalmazottak átlagos állományi létszáma

Fizikai besorolásúak:	0	fő
Szellemi foglalkozásúak:	0	fő
Összesen:	0	fő

4. Tisztségviselők díjazása és elszámolásai


A tisztségviselők díjazásban nem részesültek, a részükre járó tiszteletdíj és annak járulékai elhatárolásra kerültek.

Elhatárolt tiszteletdíj 3.040 eFt.

5. Mérlegen kívüli tételek - követelés

A Társaság kölcsönszerződést kötött a Pendola Holding Center Kft-vel. A szerződés szerint a Garay Ingatlanfejlesztési Rt-t 2005.december 20-ig 32.893.151,- Ft késedelmi kamat illeti meg. A tőke összege 450.000.000,- Ft, kamat mértéke 7,25%. 184 napra történt a késedelmi kamat kiszámolása.

Kelt: 2006.március 01.

  
Kreisz Irén  
vezérigazgató

Garay Rt.  
Ingatlanfejlesztési és Beruházó  
Részvénytársaság  
1085 Budapest, Baross u. 42.  
Adószám: 13200138-2-42

## CASH-FLOW KIMUTATÁS

ezer forint					
SSZ.	MEGNEVEZÉS	ELŐ- JEL	BAZIS 2004	TÁRGYÉV 2005	INDEX
1.	Adózás előtti eredmény	(+/-)	15	-49	-326,7%
2.	Elszámolt amortizáció	(+)	0	33	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+/-)	0	0	
4.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	(+/-)	0	0	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+/-)	0	0	
6.	Szállítói kötelezettségek változása	(+/-)	-224	800	-357,1%
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	(+/-)	302	1 090	360,9%
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	0	3 936	
9.	Vevőkövetelés változása	(+/-)	0	-14	
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélküli) változása	(+/-)	33 666	-28 458	-84,5%
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	(+/-)	0	0	
12.	Fizetett , fizetendő adó (nyereség után)	(-)	0	0	
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	(-)	0	0	
I.	<b>SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZ- ESZKÖZVÁLTOZÁS (MŰKÖDÉSI CASH-FLOW)</b>		<b>33 759</b>	<b>-22 662</b>	<b>-67,1%</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-288 000	-414 510	143,9%
15.	Befektetett eszközök eladása	(+)			
16.	Kapott osztalék, részesedés	(+)			
II.	<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZVÁLTOZÁS (BEFEKTETÉSI CASH-FLOW)</b>		<b>-288 000</b>	<b>-414 510</b>	<b>143,9%</b>
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	(+)	180 000		0,0%
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	(+)			
19.	Hitel és kölcsön felvétele	(+)		500 000	
20.	Hosszú lejáratú adott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)			
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)			
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	(-)			
23.	Kötvény visszafizetés	(-)			
24.	Hitel, kölcsön törlesztés, visszafizetés	(-)			
25.	Hosszú lejáratú adott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek	(-)			
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	(-)			
27.	Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	(-)			
III.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ- VÁLTOZÁS (FINANSZÍROZÁSI CASH-FLOW)</b>		<b>180 000</b>	<b>500 000</b>	<b>277,8%</b>
IV.	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA</b>	<b>(+/-)</b>	<b>-74 241</b>	<b>62 828</b>	<b>-84,6%</b>

Kelt: 2006.03.01.

Név: Kreisz Irén

Beosztás: Vezérigazgató

Lakcím: 1203 Budapest, Helsinki u. 3.

Garay Rt.  
Ingatlanfejlesztési és Beruházó  
Részvénytársaság  
1035 Budapest, Baross u. 42.  
Adószám: 13200138-2-42

## **Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt.**

### **Üzleti jelentés a 2005. évi éves beszámolóhoz**

A Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Rt. zártkörű alapítással jött létre, cégbejegyzése 2004. március 24-én történt meg. A társaság alaptőkéje a beszámolási időszak végén 360.000 E Ft, a többségi (97,22 %) tulajdonos Budapest, VII., Önkormányzata, az Erzsébetvárosi Piacokat Működtető Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2,78 %-ban rendelkezett részesedéssel. A főtevékenység az ingatlanberuházás, eladás.

A Garay Rt. projekt társaságként kizárólag vállalkozói tőke finanszírozása mellett üzleti konstrukcióban, többségi tulajdonosával és a kivitelezést végző vállalkozással olyan beruházást folytat, amelynek célja a Budapest, VII., Garay téren egy többfunkciós épület létrehozása. Az épület mínusz szintjein parkolók, tárolók kerülnek kialakításra, de itt kap helyet az új piac a kiszolgáló, logisztikai egységekkel is. A földszinten kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó üzletek kapnak helyet, az emeleteken lakások épülnek. Az építési telek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezi, melyre ráépítési jogot biztosító szerződés keretében történik a beruházás, a létrejövő ingatlan társasházként fog üzemelni.

A beruházás vállalkozást érintő tervezett nettó kivitelezési költségének finanszírozása döntően bankhitelből történik. A beszámolási időszak tevékenységét alapvetően a banki hitelszerződések megkötése, a beruházás bonyolítási munkáiból az Rt-re háruló feladatok elvégzése jellemezte.

#### Kiegészítő információk

- A mérleg fordulónapja után a Társaságnál nem következett be lényeges esemény, különösen jelentős folyamat nem történt.
- A Társaságnál a tárgyévben nem volt visszavásárolt saját részvény.
- A Társaság nem végez kutatási és kísérleti fejlesztést.
- A Társaságnak nincs telephelye.
- A környezetvédelemnek nincs a Társaság pénzügyi helyzetére meghatározó, befolyásoló szerepe, nincs a Társaságnak a környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége. Nem tervez a Társaság a környezetvédelem területén fejlesztést és támogatást.

## A Társaság gazdasági helyzetének bemutatása

### A vagyoni helyzet alakulása

<i>Mutató</i>	<i>Bázis időszak</i>	<i>Tárgy időszak</i>	<i>Index</i>
Mérlegfőösszeg	360292	866069	240%
Befektetett eszközök aránya	80%	81%	101%
Tárgyi eszközök aránya	80%	81%	101%
Forgóeszközök aránya	20%	19%	94%
Követelések aránya	20%	12%	58%
Pénzeszközök aránya	0%	7%	137605%
Idegen források aránya	0%	58%	69720%
Hátrasorolt és hosszú lejáratú kötelezettségek aránya		58%	
Működő tőke ezer forint		359982,5	
Forgótőke ezer forint	71990	157464	219%
Saját tőke növekedése I.	100%	100%	100%

### A Társaság pénzügyi helyzete

<i>Mutató</i>	<i>Bázis időszak</i>	<i>Tárgy időszak</i>	<i>Index</i>
Saját tőke aránya a tartós forrásokban	1	0,41	42%
Likviditási ráta	239,37	26,69	11%
Likviditási gyors ráta	0,06	10,25	16301%
Vevők átfutási ideje nap		0,59	
Szállítók átfutási ideje nap		15,76	
Vevőállomány/szállítóállomány		0,01	
A működés pénzfővelme (cash-flow) ezer forint	15		
Pénzeszközök változása ezer forint		62828	

### A társaság jövedelmezőségi helyzete

<i>Mutató</i>	<i>Bázis időszak</i>	<i>Tárgy időszak</i>	<i>Index</i>
Árbevételarányos eredmény	6%	0%	-6%
Árbevételarányos pénzfővelme	8%		
Bruttó termelési érték ezer forint ("A" tip.eredm.-nél)	179	4305	2405%
A forgóeszközök megtérülése-forgása		0,03	

Az elkövetkező időszak feladatai

Tulajdonosi döntés értelmében az Erzsébetvárosi Piacokat Működtető Kereskedelmi és Szolgáltató Kft beolvadása a Garay Rt-be folyamatban van, azonban a beszámoló készítésének időpontjáig nem került bejegyzésre a cégbíróság által.

A Társaság a beruházás megvalósítását, a finanszírozáshoz szükséges bankhitel biztosítását, a folyamatos műszaki és pénzügyi ellenőrzést tekinti fő feladatának.

Budapest, 2006. március 01.



Kreisz Irén  
vezérigazgató

Garay Rt.  
Ingatlanfejlesztési és Beruházó  
Részvénytársaság  
1085 Budapest, Baross u. 42.  
A/Mélt. 13200138-2-42