

Tárgyidőszak: 2016. 01. 01. – 2016. 12. 31.

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

Az AKÁCFA UDVAR Építőipari Kft-t 2008. január 10-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2008. február 19-én jegyezte be a társaságot 01-09-893870 cégjegyzékszám alatt.

A Társaság többek között az alábbi tevékenységet folytatja:

- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- Épületépítési projekt szervezése
- Lakó- és nem lakó épület építése
- Bontás
- Építési terület előkészítése
- Talajmintavétel, próbafúrás
- Villanyszerelés
- Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
- Egyéb épületgépészeti szerelés
- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Ingatlankezelés
- Építészmérnöki tevékenység
- Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- Építményüzemeltetés
- M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

A Társaság bejegyzett székhelye: **1094 Budapest, Tompa u. 23. 5. em. 1.**

Társaság tulajdonosai:

- **NESTAL 7 PROPERTIES Kft Tulajdonosi rész: 50,14%**
- **Bp. Főváros VII.ker Ersébetváros Önkormányzat Tulajdonosi rész: 49,86%**

A társaság törzstőkéje: 353 000 000 Ft, amelyből 177 000 000 Ft pénzbeli betét, amíg 176 000 000 Ft nem pénzbeli betét, azaz apport. A Nestal 7 Properties Kft tag törzsbetétje 177 000 000 Ft, amely teljes egészében készpénz, amelyet a társasági szerződésben meghatározott határidőn belül rendelkezésre bocsátott. A Társaság a törzsbetétje első részletét, azaz 88 500 000 Ft-ot 2008.02.06-án, második részletét, 88 500 000 Ft-ot pedig 2008.07.21-én készpénzben megfizetett.

Budapest Főváros VII ker. Ersébetváros Önkormányzat tag törzsbetétje: 176 000 000 Ft, amely teljes egészében nem pénzbeli betét (apport).

A tag által szolgáltatott nem pénzbeli betét a tag kizárólagos tulajdonában álló budapesti, VII. kerületi, az ingatlan-nyilvántartásban 34089.HRSZ. alatt felvett, 1587 m2 alapterületű „kivett

lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan a tag által megbízott könyvvizsgáló értékelése alapján 176 000 000 Ft értékben, amelyet a tag 2008.03.13-án a társaság tulajdonába adott.

Az Akácfa Udvar Kft (székhely:1094 Budapest,Tompa u. 23., cégjegyzék szám: 01-09-893870, képviseli: Ofer Diamant ügyvezető) , valamint a Nestal 7 Properties Kft (székhely:1094 Budapest, Tompa u. 23., cégjegyzék szám: 01-09-663178, képviseli: Ofer Diamant és Mickey Berkowitz ügyvezetők) között 2011 november 9-én megkötött szerződés alapján a Nestal 7 Properties Kft. megszerezte az Akácfa Udvar Kft 49,86% -os üzletrészt a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzattól (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., képviseli: Vattamány Zsolt polgármester helyett felhatalmazással, Juhász Gábor alpolgármester). Ettől a szerződéstől a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat 2012.február 24-én elállt. Így a társaság alapításkor érvényes tulajdoni viszonyok kerültek visszaállításra. Ezt a tényt a Fővárosi Bíróság Cégbírósága 2013. július 17-én a cégnyilvántartásba bejegyezte.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata felperesként pert indított a Társaság, mint I. rendű alperes, valamint a Nestal 7 Properties Építőipari Kft. , mint II. rendű alperes ellen a Fővárosi Törvényszék előtt 21.G.42.355/2013 ügyszámon. A per a beszámoló készítésekor is folyamatban van 31.G.42.355/2013 ügyszámon.

Felperes a 2013. szeptember 27. napján benyújtott megváltoztatott keresetében az alábbiak megállapítását kérte a bíróságtól:

1. Állapítsa meg a bíróság a felperes és II. rendű alperes között létrejött szindikátusi szerződés semmiségét.
2. Állapítsa meg a bíróság a felperes és II. rendű alperes között I. rendű alperes alapítására vonatkozó társasági szerződés egyes feltételei semmiségét, illetve kéri annak megállapítását, hogy I. rendű alperes nem tett eleget pénzbeli betétre vonatkozó befizetési kötelezettségének.
3. Kéri kötelezni I. rendű alperest 3.853.026,- Ft kártérítés megfizetésére arra tekintettel, hogy I. rendű alperes megszegte a felek között 2011. november 10. napján megkötött „Megállapodás szindikátusi szerződés megszüntetése és kapcsolódó kérdések tárgyában” és az ugyanezen a napon megkötött „Ingatlan csereszerződés” rendelkezéseit, és ezzel felperesnek kárt okozott.
4. Kéri a bíróságot, hogy alpereseket marasztalja a perköltségben is.

Az eljáró bíróság a 2. pontban részletezett kereseti kérelmet elutasította, mely ítélet 2014. január 22. napján lett jogerős és végrehajtható.

2014. december 31-i állapot szerint elbírálás alatt volt az Akácfa Udvar Kft. viszontkeresete, amely 2013. április 1. napjától kezdődően havi bruttó 3.000.000,- Ft használati díj megfizetésére irányult.

Az eljárás 2017. január 31. napjától a felek közös kérelmére szünetel.

A Társaság cégjegyzésre jogosult vezetője:

Ofer Diamant (Izrael, Magshimin, Aoren str 18.)

Az éves beszámoló aláírására Ofer Diamant a Társaság ügyvezetője jogosult.

A Társaság könyvvizsgálója a Prime Consult Számviteli és Tanácsadó Kft. (1238. Budapest, Sommás u. 2.)

Személyesen: Batizi-Pócsi Orsolya bejegyzett könyvvizsgáló (reg. sz.: 007081)

A regisztrált mérlegképes könyvelő, aki az egyszerűsített éves beszámolót összeállította:

Neve: Juhász Tímea

Címe: 1164 Budapest Vidámvásár u. 81.

Nyilvántartási száma: 142163

2. Könyvvezetés és értékelési elvek

a) Általános információk

A Társaság **egyszerűsített éves beszámolót** készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályai szerint vezeti könyveit.

A beszámoló készítésének időpontja a tárgyévet követő év **02. hó 15. napja**.

Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban a bekerülési költség elvének alkalmazásával készült.

A Társaság A típusú egyszerűsített éves beszámolót készít.

A Társaság A típusú eredménykimutatást készít, összköltség eljárással.

b) Főbb értékelési elvek

A Társaság a számviteli törvény és az egyéb ide vonatkozó jogszabályok előírásai szerint végzi tevékenységét.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a (teljesség, valódiság, világosság, összemérés, folytonosság, következetesség, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom

elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) számviteli alapelvek érvényesülését.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az 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, vagy amennyiben a mérlegfőösszeg 2%-a kevesebb, mint 1 millió forint, akkor az 1 millió forintot.

A valutakészlet, a devizaszámlán lévő deviza, a külföldi pénzürtékre szóló követelés, befektetett pénzügyi eszköz, értékpapír (együtt: külföldi pénzürtékre szóló eszköz), illetve kötelezettség forintértékének meghatározásakor a valutát, a devizát a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon kell forintra átszámítani.

c) Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása a lineáris módszer alkalmazásával történik, az eszközök értékének a várható hasznos élettartam alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Egyéb berendezések	5 év
Műszaki berendezések	2-3 év
Ingatlanok	10-20 év

3. PÉNZÜGYI HELYZET ÉS LIKVIDITÁS

A mérleg fordulónapja után nem zajlott le olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság 2016. 12. 31-i beszámolóját.

4. KIEGÉSZÍTÉS A BESZÁMOLÓ ADATAIHOZ

a) Tárgyi eszközök	2016-12-31	0 EFt
	2015-12-31	0 EFt

A tárgyi eszközök értéke az év közben az alábbiak szerint alakult:

	Nyitó állomány EFt	Növekedés/ Átsorolás EFt	Csökkenés/ Átsorolás EFt	Záró állomány EFt
Bruttó érték	0			0
Ingatlanok + kapcsolódó vagyon érték. Jogok				
Műszaki gépek, berendezések				
Egyéb berendezések, járművek				
Tenyészállatok				
Beruházások, felújítások	0			0
Beruházásokra adott előlegek				
Értékhelyesbítés				
Értékcsökkenés	0			0
Ingatlanok + kapcsolódó vagyon érték. jogok				
Műszaki gépek, berendezések				
Egyéb berendezések, járművek				
Tenyészállatok				
Beruházások, felújítások				
Beruházásokra adott előlegek				
Értékhelyesbítés				
Nettó érték	0			0

b) Készletek	2016-12-31	314 188	EFt
	2015-12-31	314 188	EFt

A társaság a készletek között tartja nyilván az Akácfa utcai ingatlant és az azzal kapcsolatos tervezések és szolgáltatások értékét, valamint a Dohány utcai ingatlanhoz kapcsolódóan végzett felújítás értékét, melyet a társaság tervei szerint az ingatlan tulajdonosa a társaság részére megtérít. Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal 2016. április 01. napján jelzálogjogot jegyzett be az Akácfa utcai ingatlan tulajdoni lapjára 232,000 forint és járulékai erejéig a NAV Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatóság 1614431751 iktatószámú megkeresése alapján adótartozás jogcímén.

b) Követelések	2016-12-31	46 428	EFt
	2015-12-31	46 547	EFt
	2015-12-31	2016-12-31	
	EFt	EFt	
Vevők	0	0	
Adótúlfizetések	6	0	
Következő id.átv.áfakövetelés	56	260	
Nestal 7 Kft kölcsön	25 303	22 627	
Nestal 7 Kft. kamat követelés	21 169	23 541	
Később igényelehető áfa	13	0	
Követelések összesen:	46 547	46 428	

A Nestal 7 Kft.-nek nyújtott kölcsön szerződés szerinti visszafizetési határideje 2013. augusztus 31. napja volt. A korábban az aktív időbeli elhatárolások között nyilvántartott járó kamatokat a társaság a követelések közé átsorolta. Tekintettel arra, hogy a társaságnak saját többségi tulajdonosával szemben áll fenn lejárt követelése, és a társaság tőke- és likviditási helyzete kiegyensúlyozott, ezért értékvesztés elszámolása nem indokolt. Felszámított kamat mértéke évi 10%.

c) Pénzeszközök	2016-12-31	41	EFt
	2015-12-31	5	EFt
	2015-12-31	2016-12-31	
	EFt	EFt	
Bank	0	0	
Pénztár	5	41	
Átvezetési számla	0	0	
Pénzeszközök összesen:	5	41	

d)	Aktív időbeli elhatárolások	2016-12-31	0 EFt
		2015-12-31	0 EFt
		2015-12-31	2016-12-31
		EFt	EFt
	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
	Költségek aktív időbeli elhatárolása	0	0
	Aktív időbeli elhatárolások	0	0

e)	Saját tőke	2016-12-31	346 723 EFt
		2015-12-31	352 385 EFt

A saját tőkén belüli változások 2016 év során az alábbiak voltak:

EFt-ban	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átszorolás	Záró
	EFt	EFt	EFt	EFt	EFt
Jegyzett tőke	353 000				353 000
- Visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken					
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke					
Tőketartalék					
Eredménytartalék	-6 240			5 625	-615
Lekötött tartalék	0				0
Értékelési tartalék					
Adózott eredmény	5 625		5 662	-5 625	-5 662
Saját tőke összesen	352 385		5 662	0	346 723

f) Céltartalékok	2016-12-31	0 EFt
	2015-12-31	6 490 EFt

Az Erzsébetváros Önkormányzata a 34089 helyrajzi számú, természetben Bp, VII. kerület, Akácfa u. 61. szám alatt található ingatlanra 2009-2013.évre 6.285eFt építményadót és 205eFt késedelmi pótlékot szabott ki, de tekintettel arra, hogy a Fővárosi Törvényszék előtt bírósági eljárás van folyamatban, melynek tárgya az ingatlan tulajdonjogának megállapítása, ezért a kivetett építményadó ügyében indult eljárást a jogerős bírósági eljárás befejezéséig az Önkormányzat KI/26929/3/2013/II számú végzéssel felfüggesztette. Az óvatosság elvének alkalmazásával és a számviteli előírásoknak megfelelően, mint várható kötelezettségre a Társaság a kivetett építményadónak és késedelmi pótléknak megfelelő összegben céltartalékot képzett. 2015. évre vonatkozóan a Társaság nem kapott újabb értesítést az Önkormányzattól, így 2015. évre vonatkozó építményadóval kapcsolatban céltartalék képzésére nem került sor.

2016. szeptember 30-án végzést és határozatot kapott a Társaság az Önkormányzattól, melyben arról értesítették, hogy az építményadó ügyében indult eljárás felfüggesztését megszüntetik, illetve a 2014-2016. évre összesen 4.957eFt építményadó szabnak ki. A Társaság a 2013.évben képzett céltartalékot a 2016. évben feloldotta, és a kiszabott építményadót és annak késedelmi kamatát kötelezettséggént előírta.

g) Kötelezettségek	2016-12-31	13 684 EFt
	2015-12-31	1 615 EFt

Rövid lejáratú kötelezettségek	2016-12-31	13 684 EFt
	2015-12-31	1 615 EFt

	2015-12-31 EFt	2016-12-31 EFt
Szállítók	283	92
Egyéb rövid lej. köt.	0	5
Iparüzési adókötelezettség	147	147
Építményadó kötelezett	0	11 242
Önkormányzati késedelmi pótlék	0	864
Joseph Priel kölcsön	440	440
Sberbank egyenleg	112	197
NAV TAO	294	289
NAV SZJA	23	120
NAV Szakképzési hj.	7	5
NAV járulékkötelezettség	184	273
NAV késedelmi pótlék	0	10
Jövedelem elszámolás	125	0
Összesen:	1 615	13 684

h) Passzív időbeli elhatárolások	2016-12-31	250 EFt
	2015-12-31	250 EFt

	2015-12-31	2016-12-31
	EFt	EFt
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	250	250
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	250	250

i) Értékesítés nettó árbevétele	2016-12-31	0 EFt
	2015-12-31	7 332 EFt

	2015-12-31	2016-12-31
	EFt	EFt
Belföldi értékesítés	7 332	0
Összesen:	7 332	0

j) Egyéb bevétel	2016-12-31	6 492 EFt
	2015-12-31	3 EFt

	2015-12-31	2016-12-31
	EFt	EFt
Értékesített TE bev.	0	0
Kapott kártérítés	0	0
Egyéb bevételek	3	2
Céltartalék feloldása	0	6 490
Összesen:	3	6 492

**k) Költségek költségnemenkénti
megbontása**

	2015-12-31 EFt	2016-12-31 EFt
Anyagköltség	0	0
Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatások	1 947	704
Egyéb szolgáltatások értéke	132	79
ELÁBÉ	0	0
Eladott szolg. Értéke	0	0
Anyag jellegű ráfordítások összesen	2 079	783
Béreköltség	1 349	1 440
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0
Bérjárulékok	137	154
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 486	1 594
Értékcsökkenési leírás	0	0
Költségek összesen	3 565	2 377

l) Egyéb ráfordítás

	2016-12-31	12 122 EFt
	2015-12-31	148 EFt
	2015-12-31 EFt	2016-12-31 EFt
Adóalapot növelő kamat	0	878
Iparüzési adó	147	0
Építményadó	0	11 242
Kötelező kamarai hozzájár.	0	0
Céltartalék képzése várható kötelezettségre	0	0
Egyéb	1	2
Összesen :	148	12 122

A társaság a tárgyévben mutatja ki a Budapest VII. ker. Önkormányzattal szembeni építményadó fizetési kötelezettséget a 2009-2016 évekre vonatkozóan, valamint a kapcsolódó késedelmi pótlék összegét. A társaság megvizsgálta, hogy az egyes évekre vonatkozóan kivetett építményadó összege és annak elszámolásának elmaradása vajon jelentős összegű hibának minősült volna az adott év beszámolójának tekintetében, és arra jutott, hogy a hibák

és hibahatások nem lettek volna jelentősek egyik vonatkozó év tekintetében sem, így a fizetendő építményadó összegét teljes egészében a 2016. évi eredményét befolyásoló tényezőként számolta el.

I) Pénzügyi eredménye	műveletek	2016-12-31	2 363 EFt
		2015-12-31	2 299 EFt
		2015-12-31	2016-12-31
	EFt	EFt	
Kapott, járó kamat	2 305	2 372	
Realizált árfolyamnyereség	0	0	
Nem realizált árfolyamnyereség	0	1	
Pénzügyi műveletek bevétele	2 305	2 373	
Fizetett kamat	5	10	
Realizált árfolyamveszteség	0	0	
Nem realizált árfolyamveszteség	1	0	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6	10	
Pénzügyi műveletek eredménye	2 299	2 363	

m) Adózás

**Társasági adó 2016
(EFt)**

**Minimum
adóalap
számítás**

Adózás előtti eredmény	-5 644
Növelő tételek	878
Sztv sz. Écs, kiv. t.e.	0
Bírság	878
Értékvesztés	0

Összes bevétel	8 865
Növelő tétel	0
Csökkentő tétel	0

Csökkentő tételek	6 490
Adó tv. sz. Écs, kiv. t.e.	0
Előző évek vesztesége	0
Céltartalék felhasználása	6490

Minimum adóalap	177
------------------------	------------

TA szerinti adóalap	-11 256
----------------------------	----------------

TÉNYLEGES ADÓALAP	177
------------------------------	------------

Társasági adó 10%	18
--------------------------	-----------

Az Adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 5 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat, és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből az Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

A Társaságnál az Adóhatóság átfogó vizsgálatot még nem folytatott le.

n) Bér- és létszámadatok

Állománycsoport	Átlagos Állományi Létszám Fő		Bér E Ft	Bér- járulékok E Ft	Személyi jellegű egyéb E Ft	Személyi jellegű Ráfordítások összesen E Ft
Szellemi	1		1 440	154	0	1 594

o) Ügyvezetők, vezető tisztségviselők díjazása

A Társaság vezető tisztségviselője a tárgyév folyamán tevékenységéért díjazásban nem részesült, számára kölcsön folyósítása nem történt.

p) Vagyoni helyzet és tőkeszerkezet mutatói

	2015	2016
Befektetett eszközök fedezettsége		
<u>Saját tőke</u>	-	-
Befektetett eszközök		
Követelések-kötelezettségek aránya		
<u>Követelések</u>	2882%	339,29%
Kötelezettségek		

q) Pénzügyi helyzet rövid távú mutatói

	2015	2016
Likviditási mutató		
$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Kötelezettségek}}$	22337%	2635,61%
Rövid távú likviditási mutató		
$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. Kötelezettségek}}$	22337%	2635,61%

r) Eredmény és jövedelmezőség alakulása

	2015	2016
Árbevétel arányos üzemi eredmény		
$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	49%	-
Eszközhatékonyság		
$\frac{\text{Üzemi eredmény}}{\text{Összes eszköz}}$	1%	-2,22%

Budapest, 2017. május 2.

A Társaság
ügyvezetője