CSAPI-15 Kft

Iktató szám: 85 /2017.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.
Tel/Fax: 06-(1)-418-3188
www.ujpalotapiaca.hu

Beszámoló

a társaság 2016. évi

gazdálkodásáról

Budapest, 2017. március 13.

ügyvezető

CSAPI-15 KFT
1156 Bp., Nyírpalota út 52.
Adószám: 11873855-2-42

I. BEVÉTELEK

Árpolitikánk megalapozása érdekében a tervezési időszakban átfogó helyzetfelmérést és kockázat elemzést végeztünk a piaci helyhasználókra /tartós és az alkalmi bérlőkre/ vonatkozóan a napi működésében megfigyelhető tények számbavételével. Ez évben, 2016. március 1-i hatállyal a bérleti díjak árusítóhely típusonként differenciált 0-3%-os mértékű emelésére tettünk javaslatot.

A 2016. gazdasági év meghatározó mutatói és eredménye alapján a társaság pénzügyi-gazdasági helyzete stabilnak mondható, sőt egyik legsikeresebb évünket zártuk társaság megalapítása óta. Ugyanakkor a bérlemény típusonkénti bevételek a szokásosnál nagyobb mértékű eltéréseket mutatnak a tervhez képest, például a havidíjas bérlemények 1-3% az árusító asztalok bevétele pedig 9-12%-kal maradt el a tervezettől. Mindez olyan reálgazdasági folyamatokat is jelezhet, amelyeket a portfóliónk jövőbeni alakítása során elemezni, értékelni indokolt.

2016. évben a bérleti díj jellegű bevételek az üzleti terv viszonylatában az alábbiak szerint alakultak:

	2016. évi tény: ezer Ft:	2016. évi terv: ezer Ft:	Terv %
Üzlethelyiség:	56.285	57.802	97
Kiegészítő bérleti díj:	4.089	4.089	100
Bérelt terület	23.153	23.352	99
Raktár:	7.510	7.318	103
Szociális helyiség:	2.227	2.200	101
Szállító eszközök	205	211	97
Nyitvatartási különbözet:	938	1.048	90
Kölcsöneszköz:	30	14	214
Kirakás (napidíjas):	3.072	3.020	102
Kirakás (havi elszámolás)	21.229	21.700	98
Kirakás (idényjellegű):	675	640	105
Ruhapiaci árusítóhely:	4.223	3.225	131
Asztal szerz. (termelői)	10.481	10.500	100
Asztal szerz. (vállalkozói)	5.184	5.706	91
Asztal napidíjas (termelői)	1.531	1.876	82
Asztal napidíjas (váll.)	2.045	2.285	89
Kistermelői asztal :	239	0	-
Szezonális asztal:	0	219	-
Pavilonok bérleti díja:	35.669	34.800	102
Összesen:	**178.785**	**180.005**	***99,3***

A bérleti díj jellegű bevételek **178.785 eFt**-tal ***99,3%***-os teljesülést mutatnak, 0,7%-os csökkenést realizáltunk annak ellenére, hogy pl. az árusítóasztalok iránti csökkenő keresletből eredő bevételkiesését a ruhapiaci árusítás kiterjesztésével is ellensúlyoztuk.

Megnevezés: /táblázat folyt/	2016. évi tény: ezer Ft:	2016. évi terv: ezer Ft:	Terv %
Egyéb szolgáltatások:	1.957	1.970	99
Közvetített szolgáltatások:			
Elektromos energia:	26.496	26.508	100
Fűtés:	78	150	52
Hulladékszállítás:	13.534	13.920	97

Víz-csatorna:	4.816	4.752	101
Őrzés (karácsonyfa):	33	0	-
Összesen:	**44.957**	**45.330**	**99**
Értékesítés nettó árbevétele:	***225.699***	***227.305***	***99***
Egyéb bevételek:	**20.859**	**10.946**	**191**
Pénzügyi műveletek bevételei:	**380**	**300**	**127**
Mindösszesen:	**246.938**	**238.551**	**104**

A ***„Ruhapiaci árusítóhelyeken"*** **4.223 eFt** bevételt realizáltunk a tervezett 3.225 eFt -tal szemben, ami 131%-os teljesítést jelent. *A bevételt az új piacrészen működő ruházati üzletek napi kirakásai növelték jelentősen: 2.021 eFt-tal.*

Egyéb szolgáltatás bevételei a bérbe adott nyilvános WC bérleti díját, parkolási díjakat, valamint a hirdetésekért kiszámlázott díjakat tartalmazzák.
Ruhabörzék (*az un. egyéb szolgáltatások bevétel soron kerül elszámolásra*) a vártnál jóval gyengébben teljesítenek: míg 2015-ben 764 eFt volt az éves bevétel a kétheti rendszerességgel szervezett használt ruha börzéknek, úgy 2016. évében a heti rendszeresség mellett **1.405 eFt** realizálódott, ami csak **80%**-a a tervezett 1.750 eFt éves bevételnek. Mindazon által a börzék iránti lakossági igény töretlen.

A **közvetített szolgáltatásokból,** vagyis a tovább számlázott közüzemi díjakból – *az elektromos energia, a víz, a csatorna, a fűtés és a hulladékszállítás* - befolyó bevételek összege **44.957 eFt** volt, ami a tervhez képest 99%.

Az ***értékesítés nettó árbevétele*** 2016. december 31-én **225.699 eFt**, mely az üzleti tervhez képest (227.305 eFt) ***99%-os*** teljesítést mutat.

A **Pénzügyi műveletek bevételei**: **380 eFt** a tartósan lekötött pénzeszközök kamatát foglalja magában. A üzleti tervben előirányzott: 300 eFt-hoz képest ez 127%-os teljesülést mutat, ami az éves gazdálkodás folyamán megnövekedett pénzállomány lekötésének eredménye a továbbra is ***alacsony kamatszint*** mellett.

Egyéb bevételek: 20.859 eFt-tal realizálódott a 2016. évben, ami a tervezett **10.946 eFt** *majdnem a kétszerese 191%.*
A számviteli törvény új rendelkezései szerint az un. ***„Rendkívüli bevételek"*** sora megszűnt 2016. január 1-től és az ott elszámolt bevételeket a továbbiakban az egyéb bevételek között kell kimutatni.

A 2016-ban elszámolt egyéb bevételek jelentősebb tételei:

- Az előző években kapott önkormányzati fejlesztési megvalósult beruházások 2016. évre eső értékcsökkenésével szemben *a passzív időbeli elhatárolások feloldása is – ami jelentős tétel* ***5.564 eFt.***
- Itt kerültek elszámolásra 2016.évében **3.591 eFt** összegben a Wesselényi projekthez kapcsolódóan értékesített bérleti jogok, ami a bérleti jogok vételárának (*a tulajdonképpen 2009-ben befolyt és felhasznált, a számviteli szabályok szerint elhatárolt összegnek)* a 2016. évre eső része.
  A bérleti szerződésekben rögzítetten ezek hét, illetve tíz év alatt kerülnek leírásra. A hét éves futamidővel kötött bérleti jogok elszámolása 2016 decemberében befejeződött.
- Itt számoltuk el a bérlőktől beszedett késedelmi kamatot **1.058 eFt** összegben.

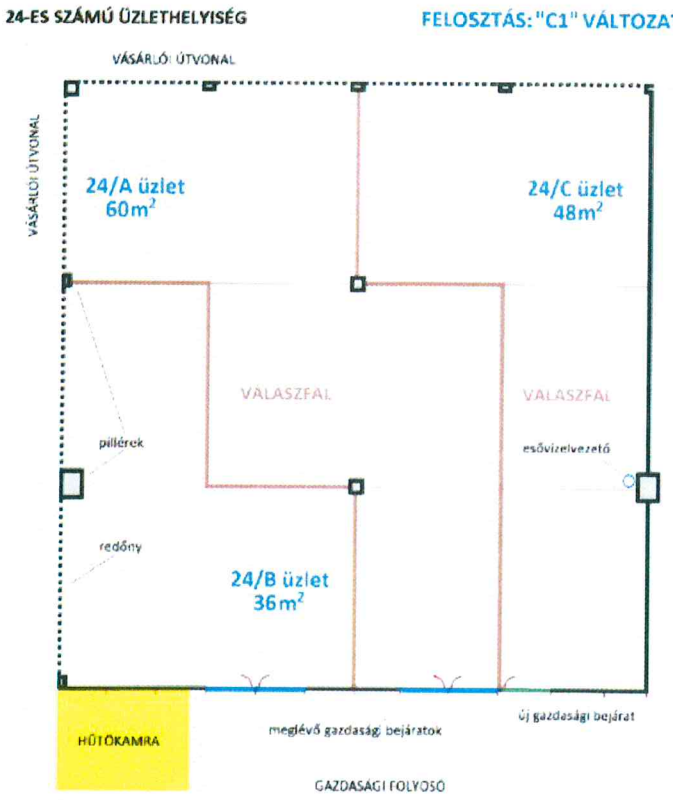
- A Fővárosi Csatornázási Művek az idén döntött egy a 2014. évet érintő csőtörésből származó, jelentős vízelfolyás tárgyában – hogy annak csatorna költségét nem kell megfizetni – amiről jóváíró számlát 2016-ban kaptuk meg **1.752 eFt** értékben, ami előre nem látható egyéb bevétel lett.
- A 2016-ban elszámolt vevői értékvesztés visszaírásának összege **3.494 eFt** volt.
- A végrehajtás alá került vevők követelésből **259 eFt** folyt be.
- *2016-ban nem tervezett egyéb bevételünk származott az Újpalotai vásárcsarnokban újonnan kialakított 24/a; 24/b, 24/c számú üzlethelyiségek egyszeri használatbavételi díjából **4.500 eFt** értékben.
- Itt számolandó el az értékesített tárgyi eszközök bevételei is. 2016-ban a piaci hasznosítás szempontjából érdektelenné vált pavilon értékesítéséből **280 eFt** bevétel származott.

*Az Újpalotai vásárcsarnokban található a 24-es számú, 144m^2 alapterületű volt hús-hentesáru üzlet bérlet útján történő hasznosítására - 2016. október 21-én meghirdetett ***nyílt versenytárgyalás*** eredménye:

ÜZLET JELE:	Ajánlat összege (Ft*):
24/A....60m^2	1.800.000 Ft
24/B....36m^2	1.200.000 Ft
24/C...48m^2	1.500.000 Ft
Mindösszesen:	**4.500.000 Ft**

* áfa nélkül

A táblázatba foglalt ajánlati összegek egyszeri, vissza nem térítendő és le nem lakható használatba vételi díjra vonatkoztak. Ezek befizetése rendben megtörtént, ami által 4,5 MFt forrást nyertünk a szerződés szerint CSAPI-15 Kft-t terhelő felújítási munkálatok finanszírozására.



A pályáztatás során az új üzlethelyiségek alaprajza több alternatív felosztási javaslat közül az ajánlattevők által került kiválasztásra.

A helyiség felosztása több önálló egységre valós szakmai kihívás, mivel az új egységek mindegyikének a kereskedelmi adottságait úgy kell kialakítani, hogy versenyképesek legyenek a vásárlók felé nyitott portálfelületek vonatkozásában is és jól berendezhetőek az áruk logisztikája, kezelése, tárolása szempontjából.

A helyiség iránt érdeklődő vállalkozókkal konzultálva 1+7 db „felosztási javaslatot" készítettünk (*ideértve a felosztás nélkül történő hasznosítást is*). A pályázati eljárásban az összességében legnagyobb licit bevételt elérő felosztási javaslat nyert - **a C1-es jelű** -, tehát maga „a piac" döntött felosztási javaslatokról.

II. KIADÁSOK

Kiadásaink a 2016. évében 227.936 eFt értékben merültek fel, ami 100%-a a tervnek.

	2016. évi tény (ezer Ft)	2016. évi terv (ezer Ft)	%
A/ Anyagjellegű ráfordítás	**120.080**	**124.550**	***96***
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	**73.800**	**75.781**	***97***
C/ Értékcsökkenési leírás:	**23.583**	**22.935**	***103***
D/ Ráfordítások: (Iparűzési adó)	**10.473**	**4.056**	***258***
Költségek összesen:	**227.936**	**227.322**	**100**

A. Anyagjellegű ráfordításaink: 120.080 eFt összegben a tervezett ***124.550 eFt-tal*** összevetve ***96 %*** teljesülést mutat. A vásárolt szolgáltatások szinte mindegyikében sikerült a tervezet kereten belül maradni illetve megtakarítást elérni.

Anyagjellegű ráfordítások:	**2016. évi tény (ezer Ft-ban)**	**2016. évi terv (ezer Ft-ban)**	**%**
I. Anyag költségek:	28.405	28.800	99
1. Vásárolt anyag költség:	**27.533**	**28.000**	98
2. Egyéb anyag költség	**872**	**800**	**109**
II. Igénybevett szolg. költségei:	91.675	95.750	96
1. Hulladék száll.	**10.259**	**12.000**	**85**
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	**335**	**200**	**168**
3. Bérleti díj	**14.149**	**14.030**	**101**
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	**5.273**	**6.000**	**88**
5. Hirdetés, reklám	**725**	**800**	**91**
6. Oktatás, továbbképzés	**91**	**300**	**30**
7. Takarítás	**25.651**	**26.000**	**99**
8. Őrző-védő	**23.807**	**24.520**	**97**
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	**6.383**	**6.700**	**95**
10.Egyéb szolg. költsége:	**5.002**	**5.200**	**96**
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	**120.080**	**124.550**	**96**

A ***vásárolt anyagköltségeink*** közül az energia költségek a legjelentősebbek:

- elektromos energia:	**19.267 eFt**	a tervezett ***18.700 eFt***-hoz képest, ami	***103%***
- gázdíjak (távfűtés):	**1.839 eFt**	a tervezett ***2.000 eFt***-hoz képest, ami	***92%***
- víz-csatorna:	**4.353 eFt**	a tervezett ***5.000 eFt***-hoz képest, ami	***87%***

teljesülést mutat.

Fenntartási anyagok: **1.078 eFt** a tervezett 1.200 eFt ,ami 90 %-os teljesülést jelent. A költségek alakulását legnagyobb mértékben, a téli időszakban a síkosság-mentesítésre szolgáló anyagok beszerzési költsége befolyásolja. 2016-ban január-márciusi szezon kifejezetten enyhe volt.

Tisztítószerek költsége. **996 eFt** volt 2016. december 31-ig, ami tervezett 1.100 eFt keret 91%. A költségek alakulása megfelel az előzetes várakozásoknak. Zömében az Újpalotai kereskedői WC-ék, valamint az átépült Wesselényi utcai vásárcsarnokban létesített új vásárlói és kereskedői WC-ék fogyasztása.

A legjelentősebb költségösszetevők 2016. évében tervek szerint, arányosan alakultak:

Igénybevett szolgáltatások költségei között:

Takarítás	**26.000 eFt**	tervezetből	**25.651 eFt**	(99%)
Őrző védő sz.	**24.520 eFt**	tervezetből	**23.807 eFt**	(97%)

E szolgáltatások költségeinek alakulását – *a gazdasági és a jogi környezet változása okán* - jelentős bizonytalansági tényezőként jelöltük meg tervezési időszakban. A sikeresen lebonyolított tenderek eredményeképpen: a biztonsági szolgáltatás éves költsége a tervnek megfelelően alakult, megtakarítást is realizáltunk. A kerületi piacok takarítását pedig 2016. október 1-től a Palota-15 Nkft. vette át

A ***hulladékszállítás*** költségei a tervezettnél kedvezőbben alakultak. **10.259 eFt** (85%) került felhasználásra a 2016. évben a 12.000 eFt tervezett költségből, jelentős megtakarítás realizáltunk. Június-július hónapokban elemeztük a hulladékgazdálkodásunkat, és a szelektivitás fokozására irányuló intézkedéseket vezettünk be júliusban, ami a legköltségesebb hulladék-frakció jelentős csökkenését eredményezte.

Bérleti díj: a társaság rendben teljesítette az önkormányzati költségvetés felé a befizetési kötelezettségét.

Az **épületek és berendezések karbantartásának** 2016. december 31-ig a karbantartásra fordított **5. 273 eFt**, az üzleti tervbe beállított 6.000 eFt költségkeretnek 88%-a!

A karbantartási költségek rendszeresen és keret, illetve átalány szerződés keretében felmerülő összetevői az elektromos hálózat, a térfigyelő és vagyonvédelmi rendszerek (*2009-től a Wesselényi u. vásárcsarnok biztonságát és rendjét is védjük ilyennel*) vagy tűzvédelmi berendezések rendszeres ellenőrzésének és karbantartásának költségei, az óra szolgáltatás vagy a mérlegek javítása. Továbbá a kisebb-nagyobb útjavítások, lakatos és vízszerelési munkák is idetartoznak.

Oktatás-továbbképzés: **91 eFt** költöttünk oktatásra, ami az éves keret (300 eFt) 30%-a. elsősorban az új adójogszabályokhoz kapcsolódó tanfolyamok, továbbképzések igénybevételére került sor.

Hirdetés/reklám: 2016. évben **725 eFt** költség merült fel, a tervben **800 eFt** költség keretet vettünk figyelembe.

Kiemelt cél a megújult termelői piac népszerűsítése, a kiadható üresen álló/megüresedő árusítóhelyek költséghatékony értékesítése. A sétány és az fedett termelői piac adta helyszínre alapozva három vásárral egybekötött rendezvényt ütemeztünk be erre a 2016. évre. A programok költség keretét az *egyéb költségeknél* tüntettük fel tervezéskor, de azok elszámolása természetesen a tényleges költségszerkezetnek megfelelő sorokon történik.

A 2016. évi rendezvényeknek a társaságnál felmerült összköltsége 1.854.900 eFt volt.

2016. február 14.	***„Love Story –Valentin nap a piacon "***	300.000 Ft
2016. május 28.	***„Gyermekparadicsom"***	620.000 Ft
2016. szeptember 16-17.	***„Palotai Sörfesztivál 2016"***	934.000 Ft
Összesen:		**1.854.900 Ft**

Az **egyéb igénybe vett szolgáltatások** felmerült költségei 2016-ban: **6.383 eFt,** ez a keret (6.700 eFt) ***95%-a.***

Ebből:

A *telefonköltség* (*a terv szerinti keret: 1.000 eFt*) **807 eFt**-tal *81%-os* teljesülést a mutat. A megtakarítást az odafigyeléssel és a szolgáltatóknál elérhető legkedvezőbb konstrukciók bevezetésével értük el.

Ügyvédi költség: **763 eFt** összegben merült fel a tervezett 900 eFt. keret 85%-a.

A ***szakértői díjak*** **: 2.945 eFt** költsége ez 105%-a a tervezettnek *(2.800 Ft).* Ide tartoznak például a tűz és munkavédelem valamint a HACCP rendszer karbantartása és fejlesztésével kapcsolatos szakértői

költségek. 2016-ban a kerületi piacok takarítására, illetve az Újpalotai vásárcsarnok és piac élőerős őrzésére kiírt és sikeresen lebonyolításra került közbeszerzési eljárások költségi is itt kerülnek elszámolásra. A tulajdonos megbízása alapján a negyedik negyedévben, kisebb összegben egy be nem tervezett szakértői költség is felmerült az *Újpalotai piac rekonstrukciójának a folytatását* szolgáló szakmai dokumentáció (előkészítő tanulmány) elkészítésével összefüggésben.

Könyvvizsgálat költsége: **960 eFt** volt a tervezett 120%-a. (*Megj.: az Alapító a tervezési időszakot követően 2016 májusában határozott a Könyvvizsgáló 2008. óta változatlan díjának módosításról.*)

Számítástechnikai szolgáltatások díja: **777 eFt** költség 86%-os teljesülést jelent.

Egyéb szolgáltatások költsége: **5.002 eFt**, a tervezett *5.200 eFt*-tal szemben 96%-os teljesülést mutat. Idetartoznak: a *hatósági díjak* (157 eFt), *a bankköltség (1.645 eFt) valamint a biztosítási díjak (827 eFt) is.*

Továbbá az ún. **egyéb költségek** (rovarirtás, kisállat befogás, üzemorvos stb.) **2.373 eFt** - ez 108% -a a tervezett 2.200 eFt-os keretnek. Itt számolandók el a rendezvények költségeinek („Valentin Nap" és az „Gyereknap" programja valamint az idén szeptemberben megrendezett „Palotai Sörfesztivál 2016") költségeinek nagyobb része **1.689 eFt**.

B/ Személyi jellegű ráfordítások: **73.800** ***eFt*** összegben a tervezetthez viszonyítva 97 %-ot tesz ki, ami a tervnek megfelel. Ebben a dolgozók, illetve az ügyvezető 2016. évi prémiuma *(az Alapító 2/4913-11/2017 számú leiratában megállapított összegben, mely az éves alapbér 85%-a)* elhatárolásként figyelembe vételre került.

Megnevezés:	2016. évi tény: (ezer Ft-ban)	2016. évi terv: (ezer Ft-ban)	%
I. Bérköltség:	**51.366**	**52.932**	**97**
1 Munkabér:	**36.068**	**36.676**	**98**
2 Túlóra:	**452**	**300**	**151**
3 Jutalék:	**382**	**700**	**55**
4. Tiszteletdíj:	**3.540**	**3.540**	**100**
5. Prémium:	**10.924**	**11.716**	**93**
6. Jutalom:	**0**	**0**	**0**
7. Megbízási díj:	**0**	**0**	**0**
7. Végkielégítés:	**0**	**0**	**0**
8. Szabadság megváltás:	**0**	**0**	**0**
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	**7.514**	**7.824**	**96**
1. Betegszabadságra fiz bér:	**234**	**300**	**78**
2 Költségtérítések:	**1.612**	**1.800**	**90**
3 Természetbeni juttatások:	**5.668**	**5.724**	**99**
III. Bérjárulékok:	**14.920**	**15.025**	**99**
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	**73.800**	**75.781**	**97**

Személyi jellegű kiadásaink a jóváhagyott üzleti tervnek megfelelően alakultak. Éves béremelésre a 2016. évben nem került sor, mivel a tervezési időszakban jelentős költségelemek alakulását bizonytalannak ítéltük, valamint a bevételek érdemi növelésével sem tervezhettünk.

Jutalék: **382 eFt** került kifizetésre a beszedett bérleti díjak napibérek arányában. Ez az éves terv 55%-a, a megtakarítás oka, hogy az egyik helypénzszedő munkatársunk a nyugdíja mellett, nem kaphatja meg ezt a bérjellegű juttatást a hatályos jogszabályok értelmében. Természetbeni juttatással (étkezési utalvány) kompenzáljuk.

Tiszteletdíj: – mely a Felügyelő Bizottság tagjainak jóváhagyott díja – **3.540 eFt** értékben került kifizetésre.

Betegszabadságra kifizetett bér: 234 eFt volt 2016. december 31-ig.
***Túlóradíj*: 452 eFt** került kifizetésére a 2016-os gazdasági évben. A szokásos túlóra keret (300 eFt) kisebb mértékű túllépését tette szükségessé: rendezvény, hulladék, takarítási feladatkörök .
Végkielégítés (0 eFt) illetve ***szabadságmegváltás*** (0 eFt) nem került kifizetésre.

***Természetbeni juttatások 5.668* eFt** között szerepel a 2016. évben a dolgozók részére nyújtott étkezési hozzájárulás, munkaruha költségtérítés és ennek adóvonzata. Értelemszerűen, már a nyári szabadságolási időszak kezdetén kiadtuk munkavállalóink részére és elszámoltuk az üdülési utalványokat (Széchenyi Kártya) is.

***Költségtérítések:* 1.612 eFt,** között kerül elszámolásra a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, egyéb személyi jellegű kifizetések. Az adójogszabályoknak és a munkaszerződéseknek megfelelően elszámolt költségeket *az üzemanyagárak* alakulása befolyásolja jelentősen.

C/ Értékcsökkenési leírás: a **23.583 eFt** összegben az éves tervhez (*22.935 eFt*) viszonyítva 103%. Az értékcsökkenés előzetesen becsült mértéke elsősorban a már meglévő tárgyi eszközök után – *különösen a nagyságrendben is jelentős* ***értékű idegentulajdonon végzett beruházások*** *aktiválása eredményeként* - elszámolandó Écs-t foglalta magába.

D/ Egyéb ráfordítások: 10.473 eFt összegben mely tartalmazza a bevételek alapján kalkulált iparűzési adót 4.020 eFt, valamint a 2016. ban képzett vevői értékvesztést 2.809 eFt értékben,, a látványcsapat sport támogatás (REAC Sportiskola) 645 eFt értékét és a behajthatatlan követelések 2.544 eFt összegét tartalmazza. A tervezett egyéb ráfordítás 2016-ban 4.056 eFt volt.

A társaság 2016. évi, a 2016. december 31.-i fordulónappal kimutatott adózott eredménye: **17.670 eFt**, amely tartalmazza a társasági adónak és az iparűzési adónak az előírások szerint számított összegét.

A 2016. évi üzleti terve és annak teljesülése ezer Ft-ban:

Tétel megnevezése:	2016. évi tény*	2016. évi terv
I. Értékesítés nettó árbevétele	225.699	227.305
II.Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
III. Egyéb bevételek	20.859	10.946
IV. Anyagjellegű ráfordítások	120.080	124.550
V. Személyi jellegű ráfordítások	73.800	75.781
VI. Értékcsökkenési leírás	23.583	22.935
VII. Egyéb ráfordítások	10.474	4.056
A Üzleti tevékenység eredménye	18.621	**10.929**
VII. Pénzügyi műveletek bevételei	380	300
VIII. Pénzügyi műveletek kiadásai	0	0
B. Pénzügyi műveletek eredménye	380	300
C. Adózás előtti eredmény	**19.001**	**11.229**
X. Adófizetési kötelezettség	1.331	823
D. Adózott eredmény	**17.670**	**10.406**

*. Megjegyzés: a mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint 2016. december 31.

Beruházások, fejlesztések

A társaság 2015. évi mérlegszerinti adózott eredménye: **15.529 eFt,** melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete fejlesztésre rendelte fordítani.

A CSAPI-15 Kft a 2016. márciusában elkészített üzleti tervében mintegy 4.034 eFt tervezett költséggel ütemezte be a 2016-ben az Újpalotai Vásárcsarnok és piac térfigyelő rendszerének (CCTV) a fejlesztését, amely az északkeleti oldalán létesített új termelői piacot is befogja.

1) Kamerarendszer bővítése

2015. év végén elindult fejlesztés kivitelezésének 2. é 3. üteme áthúzódott a 2016. év elejére.

Ütem I:	1.098.0
Ütem II.	1.317.2
Ütem III.	979.1
**Többlet kábeligény elszámolása:*	*201.1*
Nettó költség:	**3.673.40**

A projekt keretében lecserélésre, korszerűsítésre és bővítésre (+16 egység) kerültek az Újpalotai vásárcsarnok és piac térfigyelő rendszerének a rögzítői egységei, új és nagyobb monitorok kerültek beszerzésre valamint 16 korszerű kamera került felszerelésre. **A projekt előkészítése során nem tudtuk pontosan meghatározni a várható kábeligényt, ezt szerződés szerint utólagos felméréssel számoltuk el.* A nagyon is tagolt piacterületen egyes kamerák optimális telepítési helyére vonatkozó szakmai egyeztetés a kivitelezési szakaszra is áthúzódott.

2) Zárt irattár kialakítása polcrendszerrel

A Wesselényi utcai vásárcsarnokhoz tartozó légópince, kijelölt részének leválasztása és teherbíró polcrendszerrel történő felszerelése elsősorban iratári dokumentumok előírásszerű tárolása céljából. A 10 éves megőrzési/tárolási kötelezettség eredményeképpen az újpalotai iratári tároló kapacitásaink beteltek.
Költsége: 640.000 Ft

3) Kisértékű beruházások

Összesen 228 e Ft értékben tartalmazzák egy elromlott szünetmentes táp pótlását (52 eFt) valamint egy digitális mázsa és három digitális mérleg beszerzését is 176 eFt értékben. Ez utóbbiak a mára erkölcsileg elavult, karos termelői mérlegeket hivatottak helyettesíteni. Ezeket már nem szívesen kölcsönözték a termelők és a hitelesítésük (+ a mérő súlyok hitelesítése) is nagyon költségesnek tűnt az évek óta apadó bevételhez (*lásd fent: Kölcsöneszközök*) képest.

4) Az újpalotai vásárcsarnok 24-es számú üzletének hasznosításhoz kapcsolódó saját beruházások

2016. szeptember 30-i hatállyal – több havi bérleti díj tartozás indokán – felmondtuk az Újpalotai vásárcsarnokban található 24-es számú (hús-hentesáru) illetve a 24/a (vendéglátó, pecsenyesütő – a hentesboltból leválasztva) üzlethelyiségek bérleti szerződését.

E mellett a vásárcsarnok leggyengébb, a lakossági visszajelzésekben a legtöbb jogos panasszal illetett hentesüzlete is ez volt. A szomszédos egységek üzemeltetői szerint is inkább lerontotta a csarnok vonzerejét, forgalmát, mint sem erősítette volna....
Az üzlethelyiség üresen állása 144m² X 1750 Ft/m² =252.000 Ft bérleti díjkieséssel, a közvetített szolgáltatások marzsával, a kieső hulladék átalánnyal és a gazdasági folyosón elhelyezett, szintén bérbe adott hűtő bevételével együtt megközelítően nettó 350 eFt bevétel kiesést jelentett havonta.

Állapot-kép az átvételkor

Műszaki szempontból a helyiség rendkívül leromlott állapotban volt. Gyakorlatilag az üzlet alapvető szerkezeti elemein (padozat, födém, eredeti válaszfalak és ajtók) elmúlt évtizedekben nem történt érdemi felújítás csak az aktuális kereskedelmi célokra vagy hatósági észrevételekre reagáló „felületkezelések".

a) A padozat minősíthetetlen, a belső csatornarendszer részben működőképes, a beépített zsírfogók alulméretezettek voltak. Ezek teljes, a betonalapig történő bontása és cseréje vált szükségessé az új üzletek profiljának megfelelő gress padlólappal történő burkolás előtt.

b) Az egykori válaszfalelemek *(Tervezői leírás szerint: acél keretes válaszfal panelek bontása nyílászárókkal együtt.. Panel: 100x290 cm. Keret: 60x6x3 mm-es hidegen hajlított acél profil. Kitöltés: 2x19 mm-es faforgács lap távtartóval. Rögzítés mennyezethez és padlóhoz hegesztéssel.)* a csarnokkal egy időben készültek, az aljzatnál erősen korrodáltak; ezek lebontásáról a felmondást követően intézkedtünk.
A kiemelt válaszfal panelek felújításának és újrahasznosításának a célszerűségét felmértük: a fajlagos költsége körülbelül a duplája lett volna az új szerelt válaszfalak építésének.

Haladéktalan intézkedést igényelt a régi hűtőpultok elszállítását követően nyitottá vált portálok lezárása - **ez 60 eFt-ba** került. A belső szerelvények, válaszfalak, hűtőkamrák stb. bontásnak, elszállításának költsége: pedig**747 eFt** volt.

c) A födémet képező eredeti forgácslap-panelek *(2rtg távtartott 2cm forgácslap szendvics keret nélkül)* kb. 50%-a láthatóan sérült. A drót üveg felülvilágító ablakok harmada törés vagy hiány okán cserére /pótlásra szorult, a többi intenzív takarítással helyreállítható volt.

Hasznosítási javaslat:

Üzemeltetési-kereskedelmi szempontok alapján a helyiség profil azonos hasznosítását céloztuk meg. Az elmúlt két évtizedben a gazdasági megfontolások, illetve a bérlők igénye okán a gazdasági folyosóra felfűzött eredetileg hat nagy, ≈150m² alapterületű üzlethelyiségből négy valamilyen módon már felosztásra került. Erre tettünk javaslatot a 24-es üzlet esetében is, mivel az előzetesen érdeklődők igénye kisebb üzletre irányult. A kisebb üzletek kialakítása mellett szóltak, a nagyon magas beruházási költségek is (pl. 1fm korszerű hűtőpult 400-600 eFt!).

Fentiekre figyelemmel az üzlethelyiség hasznosításra kiírt pályázatban megosztottuk a felmerülő beruházási feladatokat és költségeket a nyertes bérlők és a CSAPI között oly módon, hogy:

- a CSAPI -15 Kft beruházásában történt meg: az új üzlethelyiségek nyers kialakítása az üzletek közötti új válaszfalak beépítésével, az új padozat illetve a padozat alá kerülő csatornák és csatornakiállások megépítésével, a födém és a felülvilágító ablakok felújításával, a víz és elektromos kiállásokkal, továbbá az új üzletek megmaradó külső határoló falainak és gazdasági bejáratainak a felújításával.
- a Bérlők feladata és költsége: (amennyiben szükséges) az üzleten belüli további válaszfalak, paravánok kialakítása, oldalfalak szükség szerinti burkolása illetve festés-mázolási munkák, a falon kívüli ivóvíz és

szennyvíz hálózat, valamint az elektromos hálózat kiépítése, továbbá a portálok meglévő redőnyrendszerének felújítása vagy igény szerinti kiváltása.

Az új bérlők 2016. december elején vették birtokba a helyiségeket ám az ünnepi időszak, a szállítások csúszása, de még a januári extrém hideg is hátráltatta az üzletek burkolását, szerelvényezését, berendezését, így a legkésőbb megnyitó üzlet márciusra készült el. Az üzletek minden szempontból megújultak, szép szakmai előélettel bíró, tapasztalt vállalkozók irányítják. A friss áruk kínálata a hentesáruról némileg a baromfi felé tolódott el, a feldolgozott termékek választéka is bővült.

2017 márciusára mind a három üzlet megnyitott.

Kivitelezési költségek:

A CSAPI-15 Kft terhelő beruházás költsége mindösszesen **6.219 eFt +Áfa**, volt.

Részletezve:

Portálok lezárása:	60.500 Ft
Üzlethelyiség belső szerk. bontása.	747.000 Ft
Tervezői, szakértői költségek:	100.000 Ft
Kivitelezés (építés):	5.311.326 Ft

Az építés költségei végül kb. 1,26 MFt-tal magasabb lettek a Kivitelező által a pályázati eljárásban megajánlott összegnél. A kivitelezési folyamatban különösen a padozat bontását követően jelentős többletmunkák* merültek fel az elvégzendő munkák előzetes tervezői becsléséhez képest, ami a barnamezős felújítási munkálatok örökös kockázata. **Pl. a feltárt szintkülönbségek és a kiépítendő csatornahálózat okán átlag 11cm un. esztrich beton réteget kellett beépíteni padozatba.*

Budapest, 2017. március 13.

CSAPI-15 Kft.
1156 Bp., Nyírpalota út 52.
Adószám: 11873855-2-42

Dr. Szaniszló Attila
ügyvezető igazgató

Adószám: 11873855-2-42
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-09-680801

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft

1156 Budapest, Nyírpalota utca 52

Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

Beszámolási időszak: 2016. január 01. - 2016. december 31.

Budapest, 2017. március 10.

CSAPI-15 Kft.
1156 Bp., Nyírpalota u. 52
Adószám: 11873855-2-42

CSAPI-15 Kft
Adószám: 11873855-2-42
Cégjegyzék szám: 01-09-680801

Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)
Beszámolási időszak: 2016. január 01. - 2016. december 31.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
I.	Értékesítés nettó árbevétele	226 701	225 699
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
III.	Egyéb bevételek	16 863	20 859
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	120 007	120 080
V.	Személyi jellegű ráfordítások	75 661	73 800
VI.	Értékcsökkenési leírás	22 545	23 583
VII.	Egyéb ráfordítások	9 327	10 474
A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+-II+III-IV-V-VI-VII. sor)**	**16 024**	**18 621**
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	410	380
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)**	**410**	**380**
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)**	**16 434**	**19 001**
X.	Adófizetési kötelezettség	905	1 331
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)**	**15 529**	**17 670**

Adószám: 11873855-2-42
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-09-680801

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft

1156 Budapest, Nyírpalota utca 52

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2016. december 31.

Budapest, 2017. március 10.

CSAPI-15 Kft.
1156 Bp., Nyírpalota út 52
Adószám: 11873855-2-42

CSAPI-15 Kft
Adószám: 11873855-2-42
Cégjegyzék szám: 01-09-680801

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat
A mérleg fordulónapja: 2016. december 31.

	1000HUF	Előző év	Tárgyév
A.	**Befektetett eszközök**	**280 340**	**265 488**
A.I.	Immateriális javak	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	280 340	265 488
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
B.	**Forgóeszközök**	**83 309**	**104 669**
B.I.	Készletek	0	0
B.II.	Követelések	9 806	5 060
B.III.	Értékpapírok	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	73 503	99 609
C.	**Aktív időbeli elhatárolások**	**3 489**	**3 030**
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	**367 138**	**373 187**
D.	**Saját tőke**	**220 763**	**238 433**
D.I.	Jegyzett tőke	10 090	10 090
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
D.III.	Tőketartalék	0	0
D.IV.	Eredménytartalék	187 344	199 592
D.V.	Lekötött tartalék	7 800	11 081
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	15 529	17 670
E.	**Céltartalékok**	**15 000**	**15 000**
F.	**Kötelezettségek**	**38 170**	**33 617**
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	38 170	33 617
G.	**Passzív időbeli elhatárolások**	**93 205**	**86 137**
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	**367 138**	**373 187**

Adószám: 11873855-2-42
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 01-09-680801

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft

1156 Budapest, Nyírpalota utca 52

Kiegészítő melléklet

2016.

Fordulónap: 2016. december 31.
Beszámolási időszak: 2016. január 01. - 2016. december 31.

CSAPI-15 KFT
1156 Bp., Nyírpalota út 52.
Adószám: 11873855-2-42

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, célok, küldetés

A CSAPI-15 Kft 1999. évben alakult. Létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szintentartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. Könyvvezetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.2. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és a CSAPI-15 Kft kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2.3. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben a CSAPI-15 Kft számviteli politikájában csak olyan változás történt, amely - lévén az korábban nem volt szabályozva, illetőleg volt szabályozva, de a szabály alkalmazására érintettség hiányában nem került sor - a valós és megbízható kép megítélését érdemben nem befolyásolta.

2.4. Beszámoló választott formája és típusa

A CSAPI-15 Kft a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: Összköltség eljárás.

A CSAPI-15 Kft az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget A változatban állította össze.

2.5. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: fordulónapot követő február hó 15.

2.6. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, de legalább az 1 MFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.7. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételeknél jelentős összegnek az 1 MFt-ot meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.8. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 MFt-ot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.9. Devizás tételek értékelése

Alkalmazott devizaárfolyam

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzértékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

Devizás értékelés változása

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest - a jogszabályi előírások változásainak hatásain túl - nem változott.

2.10. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - negyedévente kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 100 EFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 EFt-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 EFt-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

2.11. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 EFt-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

2.12. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

2.13. Értékhelyesbítések alkalmazása

A CSAPI-15 Kft az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékhelyesbítés értékelési tartaléka nem szerepel.

2.14. Valós értéken történő értékelés

A CSAPI-15 Kft a valós értéken történő értékelés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben ehhez kapcsolódóan sem értékelési különbözet, sem valós értékelés értékelési tartaléka nem szerepel, az eredménykimutatás ehhez kapcsolódóan értékelési különbözetet nem tartalmaz.

2.15. Alapítás-átszervezés költségei

Az alapítás-átszervezés költségei nem kerülnek aktiválásra az immateriális javak között, azok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a tárgyidőszakban költségként számolandók el.

2.16. Kísérleti fejlesztés aktiválása

A CSAPI-15 Kft a kísérleti fejlesztés költségei aktiválásának lehetőségével nem kíván élni, azokat - az előző üzleti évhez hasonlóan - minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

2.17. Céltartalék-képzés szabályai

A CSAPI-15 Kft garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez.

2.18. Ki nem emelt tételek értékelésének változása

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt módosítás nem történt.

2.19. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

2.20. Leltározási szabályok

Az eszközök és források leltározása az eszközök és források leltárkészítési szabályzata szerint, az általános szabályoknak megfelelően történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.21. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.22. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

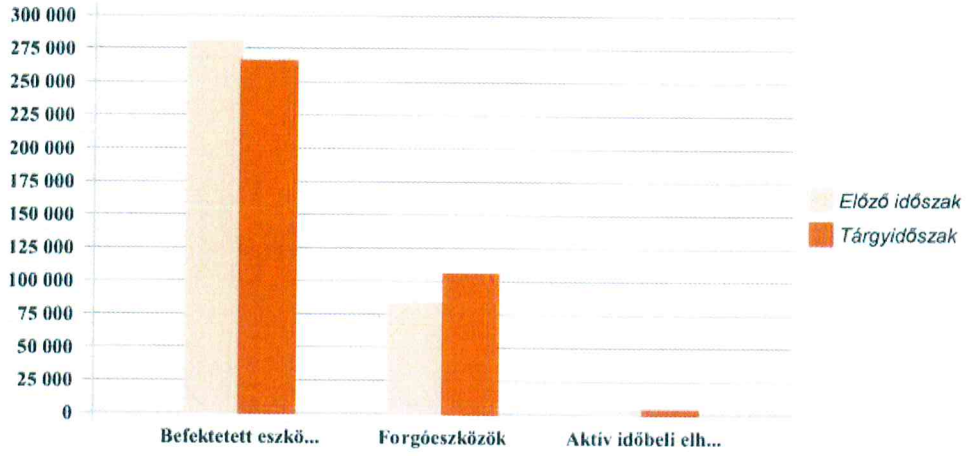
A CSAPI-15 Kft tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
A.	**Befektetett eszközök**	**280 340**	**265 488**	**-14 852**
A.I.	Immateriális javak	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	280 340	265 488	-14 852
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
B.	**Forgóeszközök**	**83 309**	**104 669**	**21 360**
B.I.	Készletek	0	0	0
B.II.	Követelések	9 806	5 060	-4 746
B.III.	Értékpapírok	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	73 503	99 609	26 106
C.	**Aktív időbeli elhatárolások**	**3 489**	**3 030**	**- 459**
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	**367 138**	**373 187**	**6 049**
D.	**Saját tőke**	**220 763**	**238 433**	**17 670**
D.I.	Jegyzett tőke	10 090	10 090	0
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	0	0	0
D.IV.	Eredménytartalék	187 344	199 592	12 248
D.V.	Lekötött tartalék	7 800	11 081	3 281
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	15 529	17 670	2 141
E.	**Céltartalékok**	**15 000**	**15 000**	**0**
F.	**Kötelezettségek**	**38 170**	**33 617**	**-4 553**
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	38 170	33 617	-4 553
G.	**Passzív időbeli elhatárolások**	**93 205**	**86 137**	**-7 068**

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Abszolút változás
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	**367 138**	**373 187**	**6 049**

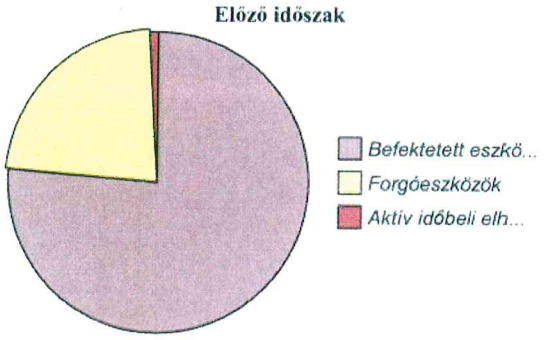


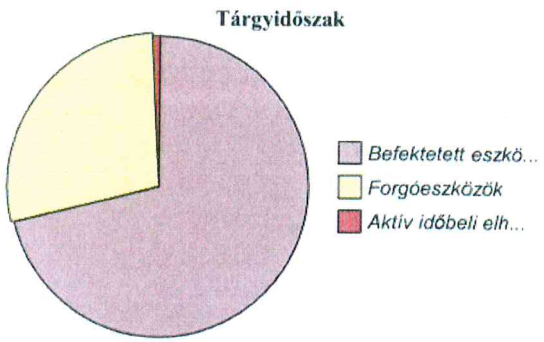
	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban
I.	Értékesítés nettó árbevétele	226 701	225 699	-0.44
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0.00
III.	Egyéb bevételek	16 863	20 859	23.70
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	120 007	120 080	0.06
V.	Személyi jellegű ráfordítások	75 661	73 800	-2.46
VI.	Értékcsökkenési leírás	22 545	23 583	4.60
VII.	Egyéb ráfordítások	9 327	10 474	12.30
A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE**	**16 024**	**18 621**	**16.21**
VIII.	Pénzügyi müveletek bevételei	410	380	-7.32
IX.	Pénzügyi müveletek ráfordításai	0	0	0.00
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE**	**410**	**380**	**-7.32**
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY**	**16 434**	**19 001**	**15.62**

	1000HUF	Előző időszak	Tárgyidőszak	Változás %-ban
X.	Adófizetési kötelezettség	905	1 331	47.07
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY**	**15 529**	**17 670**	**13.79**

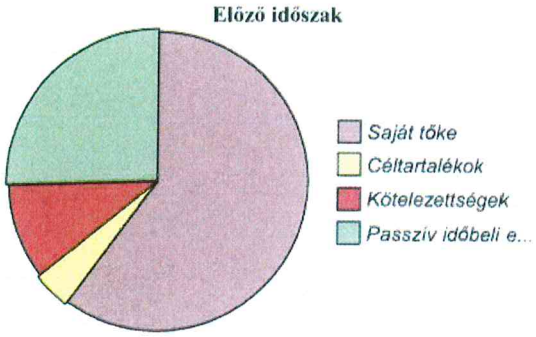
3.2. Mérlegtételek megoszlása

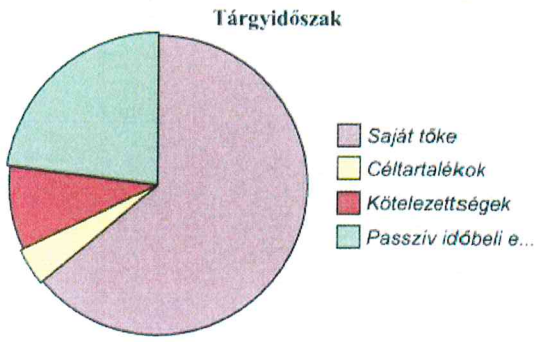
Eszközök (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Befektetett eszközök	**76.36**	**71.14**
Immateriális javak	0.00	0.00
Tárgyi eszközök	76.36	71.14
Befektetett pénzügyi eszközök	0.00	0.00
Forgóeszközök	**22.69**	**28.05**
Készletek	0.00	0.00
Követelések	2.67	1.36
Értékpapírok	0.00	0.00
Pénzeszközök	20.02	26.69
Aktív időbeli elhatárolások	**0.95**	**0.81**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	**100.00**	**100.00**





Források (adatok %-ban)	Előző időszak	Tárgyidőszak
Saját tőke	**60.13**	**63.88**
Jegyzett tőke	2.75	2.70
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0.00	0.00
Tőketartalék	0.00	0.00
Eredménytartalék	51.03	53.48
Lekötött tartalék	2.12	2.97
Értékelési tartalék	0.00	0.00
Adózott eredmény	4.23	4.73
Céltartalékok	**4.09**	**4.02**
Kötelezettségek	**10.40**	**9.01**
Hátrasorolt kötelezettségek	0.00	0.00
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00
Rövid lejáratú kötelezettségek	10.40	9.01
Passzív időbeli elhatárolások	**25.39**	**23.08**
FORRÁSOK ÖSSZESEN	**100.00**	**100.00**





3.3. Vagyoni helyzet

A befektetett eszközök záró állományát a saját tőke az előző évben 78.7 %-ban, a tárgyévben 89.8 %-ban fedezte.

A saját tőke az előző évhez képest 17,670 EFt értékkel, 8.0 %-kal növekedett. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

A CSAPI-15 Kft saját tőke aránya az összes forráson belül az előző évben 60.1 %, a tárgyévben 63.9 %. A gazdálkodó tőkeerőssége nőtt.

A kötelezettségek az előző évben a saját tőke 17.3 %-át, a tárgyévben 14.1 %-át tették ki. A tőkeszerkezet az előző évhez képest javult.

A CSAPI-15 Kft kötelezettségei az előző évhez képest 4,553 EFt értékkel, 11.9 %-kal csökkentek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya nem változott.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 26,106 EFt értékkel, 35.5 %-kal növekedett.

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 2.18, a tárgyévben 3.11 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása biztosított.

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 22.7 %, a tárgyévben 28.0 % volt.

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 2.18, a tárgyévben 3.11 volt. A hosszú távú likviditás javult.

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 15.1 %-a teljesíthető.

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) teljes mértékben fedezték a kötelezettségeket.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 55 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 243,974 EFt, a tárgyévben 246,938 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 2,964 EFt értékkel, 1.2 %-kal növekedett.

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 226,701 EFt, a tárgyévben 225,699 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 1,002 EFt értékkel, 0.4 %-kal csökkent.

Az adózott eredmény az előző évben a mérlegfőösszeg 4.2 %-át, a tárgyévben a 4.7 %-át teszi ki.

Az adózott eredmény és a jegyzett tőke aránya (a jegyzett tőke hozama) az előző évben 153.9 %, a tárgyévben 175.1 % volt.

Az adózott eredmény és a saját tőke aránya az előző évben 7.0 %, a tárgyévben 7.4 % volt.

Ezer forint árbevételre jutó adózott eredmény az előző évben 68 Ft, a tárgyévben 78 Ft volt.

Az összes bevétel minden ezer forintjára az előző évben 64 Ft, a tárgyévben 72 Ft adózott eredmény jutott.

A befektetett eszközök nettó értékének minden ezer forintjára az előző évben 55 Ft, a tárgyévben 67 Ft adózott eredmény jutott.

Ezer forint személyi jellegű ráfordításra jutó adózott eredmény az előző évben 205 Ft, a tárgyévben 239 Ft volt.

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 621 EFt, a tárgyévben 617 EFt volt.

Az adózott eredmény az előző évben 15,529 EFt, a tárgyévben 17,670 EFt volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 2,141 EFt értékkel növekedett.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Össze nem hasonlítható adatok

Össze nem hasonlítható adatok

A CSAPI-15 Kft mérlegében az adatok - a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

4.2. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, a mérleg tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

4.3. Befektetett eszközök

A mérleg Immateriális javak sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A mérlegben szereplő tárgyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Ingatlanok és a kapcsolodó vagyoni értékű jogok	255 761

Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 727

A mérleg Befektetett pénzügyi eszközök sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásokban

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokban tartósan adott kölcsön jogcímen követelés anya- vagy leányvállalattal szemben nem állt fenn.

4.4. Forgóeszközök

A mérleg Készletek sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A mérlegben szereplő követelések közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Követelések jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	4 512
6. Egyéb követelések	548

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben követelés nem állt fenn.

A mérleg Értékpapírok sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A mérlegben szereplő pénzeszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Pénztár, csekkek	517
2. Bankbetétek	99 092

4.5. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei

A mérlegben szereplő aktív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 593
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	437

4.6. Saját tőke

Visszavásárolt saját üzletrészek

A társaság a tárgyévben saját üzletrészeivel nem rendelkezett, saját üzletrészt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

Értékelési tartalék jelentős tételei

A mérleg Értékelési tartalék sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Értékhelyesbítések alakulása

A CSAPI-15 Kft a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

A tárgyidőszakban az egyedi eszközök között értékhelyesbítéssel érintett eszközök nincsenek.

A CSAPI-15 Kft a tárgyidőszakban a pénzügyi instrumentumok meghatározott körére alkalmazható valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.

4.7. Céltartalékok

Céltartalékok jelentős tételei

A mérlegben szereplő céltartalékok közül a jelentősnek minősülő tételei az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Céltartalékok jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	15 000

4.8. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek a hátralévő futamideje több mint öt év.

Biztosított kötelezettségek

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettség nem szerepel.

A mérleg Hátrasorolt kötelezettségek sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

A mérleg Hosszú lejáratú kötelezettségek sorának tárgyidőszaki adatában egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

A mérlegben szereplő rövid lejáratú kötelezettségek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
3. Vevőktől kapott előlegek	25 288
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 838
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6 444

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

4.9. Passzív időbeli elhatárolások

A mérlegben szereplő passzív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 619
3. Halasztott bevételek	75 518

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

5.1. Össze nem hasonlítható adatok

A CSAPI-15 Kft eredménykimutatásában az adatok - a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

5.2. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

5.3. Bevételek

A CSAPI-15 Kft bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Bevételek alakulása és megoszlása

Bevétel-kategória	Előző időszak 1000HUF	%	Tárgyidőszak 1000HUF	%
Árbevétel	226 701	92.9	225 699	91.4
Aktivált saját teljesítményérték	0	0.0	0	0.0
Egyéb bevételek	16 863	6.9	20 859	8.4
Pénzügyi műveletek bevételei	410	0.2	380	0.2
Bevételek összesen	**243 974**	**100.0**	**246 938**	**100.0**

Árbevétel jelentős tételei

Az értékesítés nettó árbevételében a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Értékesítés nettó árbevétele jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	225 699

Az eredménykimutatás Aktivált saját teljesítmények értéke sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Az egyéb bevételekben a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
Értékesített immat javak, tárgyi eszk bevétele	3 876
Vevő értékvesztés visszaírása	3 494
Visszafizetési köt. nélküli támogatás bevételének időarányos feloldása	5 564
Egyéb bevételek	7 925

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek bevételei sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel nem került elszámolásra.

5.4. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

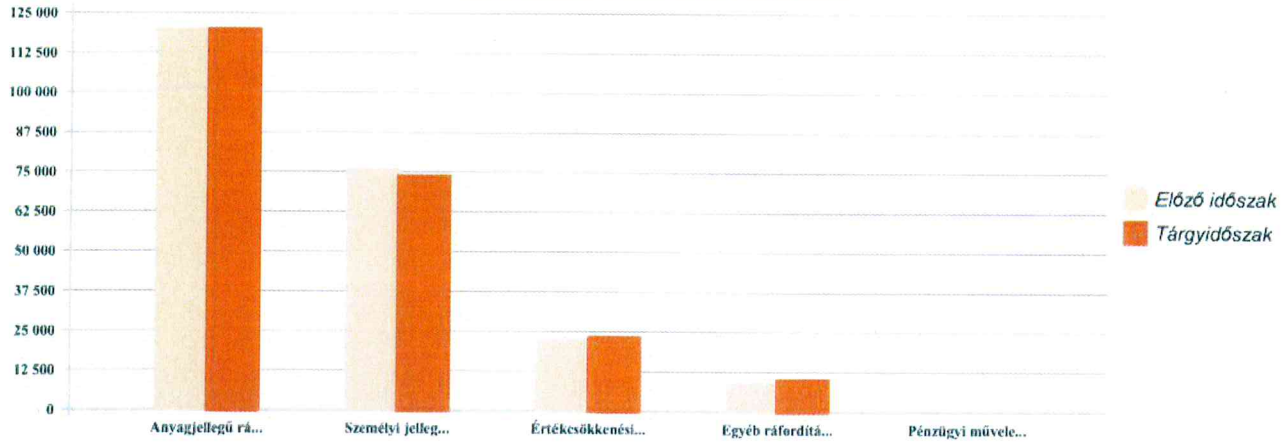
A CSAPI-15 Kft ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások alakulása és megoszlása

Ráfordítás-kategória	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Anyagjellegű ráfordítások	120 007	52.7	120 080	52.7
Személyi jellegű ráfordítások	75 661	33.3	73 800	32.4

Ráfordítás-kategória	Előző időszak 1000HUF	%	Tárgyidőszak 1000HUF	%
Értékcsökkenési leírás	22 545	9.9	23 583	10.3
Egyéb ráfordítások	9 327	4.1	10 474	4.6
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0.0	0	0.0
Ráfordítások összesen	**227 540**	**100.0**	**227 937**	**100.0**

Ráfordítások alakulása és megoszlása



Az anyagjellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
05. Anyagköltség	9 439
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	92 574
07. Egyéb szolgáltatások értéke	2 790
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	15 277

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázat(ok)ban kerülnek bemutatásra:

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF)	Összeg
10. Bérköltség	51 366
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	7 514
12. Bérjárulékok	14 920

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

Tétel tartalma (1000HUF)	Összeg
Vevő tárgyévi értékvesztése	2 809
Helyi iparűzési adó	4 018
Egyéb	3 647

Az eredménykimutatás Pénzügyi műveletek ráfordításai sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

A tárgyidőszakban bemutatást kívánó, kivételes nagyságú vagy előfordulású költség és ráfordítás nem került elszámolásra.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban a CSAPI-15 Kft kapcsolt felekkel lényeges, bemutatást kívánó, nem a szokásos piaci feltételek között megvalósuló ügyletet nem bonyolított.

6.2. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai részére az üzleti évben semmiféle előleg, kölcsön folyósítása és visszafizetése nem történt, nevükben garancia vállalására nem került sor.

6.3. Könyvvizsgáló által felszámított díjak

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj összege:960000.-Ft

6.4. Létszámadatok

Létszámadatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszámát mutatja be az alábbi táblázat:

Átlagos statisztikai állományi létszám megoszlása

Állománycsoport (fő)	Átlagos létszám
Szellemi	9
Fizikai	3
Összesen:	**12**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság alapítója részére

Elvégeztem a CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft 2016. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 373.187 E Ft, az adózott eredmény17.670 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény").

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem *„A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége"* szakasza tartalmazza.

Az egyszerűsített éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelve, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

A vezetés [és az irányítással megbízott személyek] felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel egyszerűsített éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy

együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazok, és szakmai szkepticizmust tartok fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítom és felbecsülöm az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak;
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét;
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni;
- Értékelem az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikálom az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. március 10.

Dr Rétfalvi Mátyásné ügyvezető
EURO-KONTIR Könyvvizsgáló Kft
1119 Budapest, Etele út 63.
Nyilvántartási szám: 001699
Dr Rétfalvi Mátyásné
bejegyzett könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 004137

KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a

CSAPI-15 VÁSÁRCSARNOK ÉS PIACFENNTARTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
2016. ÉVI EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓJÁRÓL

Készítette:
EURO-KONTIR Könyvvizsgáló Kft
Nytsz: 001699
Dr Rétfalvi Mátyásné
Bejegyzett könyvvizsgáló
Nytsz: 004137

KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft
2016. évi egyszerűsített éves beszámolójáról

1. Bevezetés

1.1Általános rész

A társaság neve:	CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft
Társaság székhelye:	1056 Budapest, Nyírpalota út 52.
A társaság adószáma:	11873855-2-42
Cégjegyzékszáma:	01-09-680801
Működési forma:	korlátolt felelősségü társaság
A társaság ügyvezetője:	Dr Szaniszló Attila
Alapítás időpontja:	1999.06.17.
Tulajdonos neve:	Bp.Főv.XV. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
Telephelyek:	1154 Budapest, Wesselényi u. 3 1155 Budapest, Kolozsvár u. 48-54.

A CSAPI-15 Kft 1999-ben alakult költségvetési szerv részvételével. Alapítói vagyona10.090eFt készpénz, amely alapítás óta változatlan. Tulajdonosi szerkezete is változatlan.

A társaság fő tevékenysége: 68.20. saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. Székhelyét a tulajdonostól bérli és bérleményként hasznosítja. A társaság ügyvezetője határozott időre, munkaviszony keretében látja el az ügyvezetői teendőket, valamint a Kft képviseletét. A társaságnál 3 fős Felügyelő Bizottság működik.

A számviteli vezető bejegyzett könyvvizsgáló, aki kamarai tagságát jelenleg szüneteltetí. A számviteli feldolgozást saját apparátussal végzi a Kft, az infoMátrix programmal. A szoftver frissítése folyamatosan biztosítja a gazdasági események törvényekben előírt szabályszerű rögzítését. A programrendszer zárt.

A társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel, a mérleg fordulónapja 2016. december 31, a mérlegkészítés időpontja 2017. február 15.

1.2Megbízás

A CSAPI-15 Kft 2016. évi egyszerűsített éves beszámolójának hitelesítésére megbízási szerződés és a közgyűlési jegyzőkönyv szerint választott könyvvizsgálóvá történt kijelölésem alapján került sor a számvitelről szóló többször módosított 2000. évi C. tv. előírása értelmében.

A vizsgálat elvégzésére a társaság által rendelkezésemre bocsátott alábbi dokumentumok alapján került sor:

- 2016. december 31-ei mérleg és eredmény kimutatás
- a társaság 2016. évi kiegészítő melléklete
- a társaság számviteli politikája
- bankbizonylatok
- fontosabb szerződések, cégdokumentumok
- mérleg vizsgálatához szükséges egyéb dokumentumok, bizonylatok

A rendelkezésre bocsátott okmányok és információk teljességéért a CSAPI-15 Kft ügyvezetője „Teljességi nyilatkozat"-ban felelősséget vállalt, melyet jelentésemhez csatolok.

Évközben két ízben végeztem közbenső könyvvizsgálatot a 2016. június 30-ai és a 2016. szeptember 30-ai zárlati anyag alapján, melyről időszaki könyvvizsgálói jelentés készült.

Az adókötelezettség teljesítése nem képezte a vizsgálat tárgyát. A gazdasági események elszámolásának helyességét szúrópróbaszerűen ellenőriztem, a mérleg és eredmény kimutatás főkönyvi kivonattal való egyezőségét tételesen megvizsgáltam.

A vizsgált üzleti évben a Kft-nél számvitelt érintő adóhatósági vagy egyéb külső ellenőrzés nem volt.

A társaság rendelkezik az előírt szabályzatokkal, azonban figyelemmel az évenként bekövetkezett jogszabályi változásokban foglaltakra, belső utasításokra javaslom, hogy év végéig a rendeleteknek, jogszabályi előírásoknak megfelelően a szükséges módosításokat a Kft. hajtsa végre.

2. Számviteli rend

2.1Számviteli rend

A Kft vagyonának nyilvántartását vagyonban, illetve a pénzügyi helyzetben bekövetkezett változásokat folyamatosan rögzítő, azokról információs szolgáltató számviteli rend kialakítása a törvényi előírásoknak megfelelő. A mintavételezéssel történt felülvizsgálat során megállapítást nyert, hogy a könyvviteli nyilvántartás tételei bizonylattal alátámasztottak.
A mérleg és eredmény kimutatás adatai a főkönyvi kivonattal, valamint az analitikus nyilvántartással egyezőek.
Összességében a bizonylati rend megfelelőnek ítélhető.

A Kft tevékenységének ellenőrzési feladatait 3 fős felügyelő bizottság és a választott könyvvizsgáló látja el. A Kft-nél függetlenített belső ellenőri munkakört nem alakítottak ki, munkafolyamatba épített ellenőrzés és a vezetői ellenőrzés működik.

3. Az egyszerűsített éves beszámoló szabályszerűsége

Az elkészített beszámoló szerkezete és tartalma megfelel a számviteli törvényben foglalt előírásoknak.

Az egyszerűsített éves beszámoló mérlegében, eredmény kimutatásában és kiegészítő mellékletében szereplő adatok megegyeznek a főkönyvi kivonat adataival.

3.1A mérleg tételeinek értékelése

ESZKÖZÖK

- **Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök mérlegben szereplő értéke az analitikus nyilvántartással alátámasztott 265. 488 eFt. Értékcsökkenést a használatbavétel napjától számolnak el, terven felüli értékcsökkenés vagy értékhelyesbítés elszámolására nem került sor. A forduló napon befejezetlen beruházást a Kft nem számolt el. Jelentősebb beruházások a tárgyévben a 24.sz. üzlet és a ruhapiaci kiegészítés, légópince kialakítása, valamint a video megfigyelési rendszer bővítése volt.
A tárgyi eszközök mérlegben szereplő nettó értékének csökkenését az elmúlt évhez képest a belépő, 2015. évi beruházások jelentős értékcsökkenése okozza.

- **Követelések**

A követelések értéke a mérleg fordulónapján 5.060 eFt, amelyből a vevői tartozások 8.730 eFt (elszámolt értékvesztés 4.218 eFt). A követelés egyeztetésére az egyenlegközlő levelek teljes körűen kiküldésre kerültek. A követelések jogossága a 2017. évi banki és pénztári bevételekkel igazolhatók. A vevői tartozások ki nem egyenlített hányada peresítés alatt álló tartozások, melyet ügyvédi levél igazol. A behajthatatlannak minősített követelést a Kft leírta eredménye terhére 2.544 eFt értékben.

- Az egyéb követelések döntő hányada 400 eFt munkavállalóknak adott előleg.

- **Értékpapírok** a Kft könyveiben nem szerepelnek.

- **Pénzeszközök** december 31-ei állománya 99.609 eFt. A következő tételekből tevődik össze:

Pénztár	517 eFt
Bankszámla	19.092 eFt
Kamatozó betét	80.000 eFt
Összsen:	99.609 eFt

A pénzeszközök mérleg, főkönyvi kivonat szerinti értéke a bankszámlakivonatokkal, valamint a pénztárjelentéssel egyező.

- **Aktív időbeli elhatárolások**

Az aktív időbeli elhatárolások összege 3.030 eFt, amelyből bevétel elhatárolás 2.593 eFt (mint következő időszakban elszámolt, de idei évet érintő bevétel – jellemzően továbbszámlázott közüzemi díjak, banki kamat) és 437 eFT költségelhatárolás (mint következő időszaki költség – jellemzően előfizetési díjak)

FORRÁSOK

- **Saját tőke**

A *jegyzett tőke* összege nem változott 10.090 eFt, egyező a cégbíróságon bejegyzett alapítói vagyonnal.
Az *eredménytartalék* növekedése az előző évi adózott eredmény (mérleg szerinti eredmény) 15.529 eFt eredménytartalékba helyezése miatt következett be.
A *lekötött tartalékot* beruházási, fejlesztési céllal képzett a társaság, melynek összege 11.081 eFt – ebből 9.500 eFt tárgyévi képzés (előző évi 7,800 eFt képzésből a tárgyévben 6.218 eFt került felhasználásra).
Az *adózott eredmény* 17.670 eFt, mely összeg megegyezik az eredmény-kimutatás, valamint a főkönyvi kivonat szerinti eredménnyel.

- **Céltartalék**

A mérlegben szereplő összeg az előző évhez képest nem változott, felhasználásra és képzésre nem került sor.

- **Kötelezettségek**

A Kft-nek hosszú lejáratú kötelezettségei nincsenek. A rövid lejáratú kötelezettségek (33.617 eFt) főbb tételei:

- vevőktől kapott előlegek	1.069 eFt
- kaució	24.219 eFt
- szállítók	1.838 eFt
- szja	1.190 eFt
- ÁFA	1.244 eFt
- TB kötelezettség	3.351 eFt

A szállítói tartozások a Kft által elismert kötelezettség. A kimutatott összeg csak olyan kötelezettséget tartalmaz, amelyekről a mérlegkészítésig a számla megérkezett. A tételek között lejárt kötelezettség nincs kimutatva. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek az adóhatósággal társadalombiztosítással és vevőkkel kapcsolatos kötelezettségeket tartalmazza, mely a folyószámlákkal egyeztetett.

- **Passzív időbeli elhatárolás**

A passzív időbeli elhatárolás értéke a mérlegben 86.136 eFt, amelyből a *költségek* elhatárolása 11.597 eFt – fontosabb tételei a december havi, de következő évben számlázott közüzemi díjak, internet és telefonköltség, könyvvizsgálói díj időarányos része, valamint az ügyvezetői prémium és annak járuléka. (Itt jegyzem meg, hogy az ügyvezetői prémium az éves kiírt összeg 85 %-a az alapító döntése alapján). A *bevételek* elhatárolásából (75.518 eFt) 70.705 eFt mint halasztott bevétel a tárgyi eszközök amortizációjának fedezetét szolgálja a korábbi alapítói támogatásból, a bérleti jog értékesítéséből származó bevétel elhatárolása pedig 4.812 eFt.

3.2Az eredmény kimutatás tételeinek értékelése

A CSAPI-15 Kft 2016. évi adózott eredményét a számviteli politikában rögzített, a számviteli törvény mellékletében meghatározott „összköltség eljárással" állapította meg.

Az értékesítés nettó árbevétele 225.699 eFt, az előző üzleti év 99,6 %-a, ami az alábbiak szerint oszlik meg:

Havi díjas bérleti díj	98.629 eFt
Napidíjas bérleti díj	3.845 eFt
Asztalbérlet	15.665 eFt
Kirakás díja	24.977 eFt
Pavilonok bérleti díja	35.669 eFt
Közvetített szolgáltatások díja	44.957 eFt
Parkolási díj	235 eFt
Egyéb bevételek	1.722 eFt

Egyéb bevételek 20.859 eFt értékben szerepelnek az eredmény kimutatásban. Főbb tételei a vizsgált üzleti évre járó bérleti jog értéke (3.591 eFt), vevőktől kapott késedelmi kamatok (1.057 eFt), támogatás tárgyévi leírt összege (5.564 eFt), valamint a korábbi évek csatorna elszámolásából kapott jóváírás (1.752 eFt) és a felújított 24. sz. üzlet bérleti jogának értékesítéséből befolyt összeg (4.500 eFt)

Anyagjellegű ráfordítások értéke (120.080 eFt) lényegében az előző évi költségnek felel meg, arányosan a nettó árbevételhez. A tárgyévi ráfordításokból az anyagköltség értéke 9.439 eFt, közvetített szolgáltatás 15.277 eFt, anyagjellegű szolgáltatások 92.574 eFt és az egyéb szolgáltatások értéke 2.790 eFt, melynek legnagyobb tétele a bankköltség (1.645 eFt)

Személyi jellegű ráfordítások a jelenlegi üzleti évben(73.800 eFt). Itt jegyzem meg, hogy 2016. évben béremelésre nem került sor

Értékcsökkenési leírás 23.583 eFt. amely az eszközbeszerzések lineáris leírása, és analitikával alátamasztott.

Egyéb ráfordítások könyv szerinti értéke10.474 eFt, amelynek főbb tételei: vevők értékvesztése (2.809 eFt), iparűzési adó (4.020 eFt), behajthatatlannak minősített vevői követelések leírása (2.544 eFt) és a látvány csapatsport támogatás keretein belül a Rákospalotai Egyetértés Atlétikai Club Sportiskola Sportegyesület részére adott támogatás (645 eFt).

Pénzügyi műveletek eredménye 380 eFt-tal javította a Kft eredményét, amely a lekötött bankbetétek kamatából származott.

Az *adózott eredmény* 1.331 eFt társasági adó megfizetése mellett 17.670 eFt.

Az árbevételek és az azzal szemben álló ráfordítások, továbbá az egyéb bevételek és ráfordítások helyes összeggel szerepelnek az eredmény kimutatásban. A Társaság tevékenységéhez nem kapcsolódó ráfordítást nem találtam a szúrópróbaszerű vizsgálat során. A kimutatott eredmény reális.

3.3Kiegészítő melléklet felülvizsgálata

A kiegészítő melléklet adatai és elemzései a beszámoló mérleg és eredmény kimutatás adataival, valamint a számviteli adatokkal összhangban állnak.

A Társaság az egyszerűsített éves beszámolóját a számviteli törvény szerint közzé kell tenni. Véleményem szerint a mérleg és eredmény kimutatás adatai a kiegészítő melléklettel a vállalkozás vagyoni-pénzügyi és jövedelmi helyzetének megítéléshez elégségesek.

Könyvvizsgálat összefoglaló megállapításai

Az évközben elvégzett vizsgálatok, az éves adatok , beszámoló ellenőrzése során nem merült fel kétség az adatok helyességét illetően. A CSAPI-15 Kft 2016. évi beszámolóját a törvényben meghatározott alapelvek alapján, megfelelő bizonylatok alátámasztásával készítette el.

Jelen könyvvizsgálói jelentés mellékletét képezi az ügyvezető teljességi nyilatkozata és az alapító felé a mérlegelfogadó üléshez készült független könyvvizsgálói jelentést, mely kizárólag az alapító felé készült, közzétenni ebben a formában nem lehet.

Budapest, 2017. március 10.

dr Rétfalvi Mátyásné

EURO-KONTIR Könyvvizsgáló Kft
1119 Budapest, Etele út 63.
Nytsz: 001699
dr Rétfalvi Mátyásné
bejegyzett könyvvizsgáló
Nytsz: 004137

HATÁROZAT KIVONAT

Alulírott *Grada Hatem*, mint a **CSAPI-15 Kft**. (1156 Budapest, Nyírpalota út 52.) *felügyelő bizottságának elnöke* kijelentem, hogy a Felügyelő Bizottság a 2017. április 5. napján tartott rendes ülésén 3 igen és 0 nem szavazattal az alábbi egyhangú határozatot hozta:

11/2017. (04.05.) számú felügyelő bizottsági határozat

A felügyelő bizottság a társaság 2016. évi egyszerűsített éves beszámolóját megvitatta és 373.187 ezer forint mérleg főösszeggel, 238.433 ezer forint saját tőkével és 17.670 ezer forint adózott eredménnyel elfogadta. A felügyelő bizottság javasolja az alapítónak, hogy a társaság adózott eredményét helyezze eredménytartalékba.

Budapest, 2017. április 5.

Tisztelettel:

Grada Hatem
a CSAPI-15 Kft.
felügyelő bizottságának elnöke

JELENLÉTI ÍV

a CSAPI-15 Kft 2017. április 5-én sorra került Felügyelőbizottsági ülésén résztvevők:

Olvasható név:	**Aláírás:**
Grada Hatem Ádám FEB ~~tag~~ ELNÖK	.....
Mikó Károly Krisztián FEB tag	.....
Rózsa Gergely FEB tag	.....

Meghívottak:

Dr. Rétfalvi Mátyásné könyvvizsgáló	.....
Herczeg István vagyongazdálkodási referens	.....
Dr. Kovács Imre tulajdonosi referens	.....
Dr. Miklóssy Krisztián ügyvéd	.....
Dr. Szaniszló Attila ügyvezető	.....
Szakály Kis Csilla főkönyvelő	.....
Marék Csaba üzemeltetési vezető	.....
Padutsch László műszaki vezető	.....
.....	.....
.....	.....

Kmf.