

DETERMIN-PLUSZ Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft
1034 Budapest, Seregély u. 9.

Cégjegyzék szám: 01-09-718064

2009. évi éves beszámoló kiegészítő melléklete

1. Általános rész

A Determin-Plusz Kft. főtevékenysége TEÁOR 6810, ingatlanforgalmazás.

Az ingatlanforgalmazást egy korábbi üzleti elképzelés alapján a 2000-es évek elejéig folytatta a Társaság, majd leállította tevékenységét, és kizárólag a már megkötött szerződések gondozásával foglalkozott. Az időközben befolyó bevételek legnagyobb hányadát a Társaság hosszú lejáratú kölcsön formájában a hasonló tulajdonosi körhöz tartozó Determin Hitelcentrum Zrt. (1034 Budapest, Seregély u. 9.), később a Determin Credit Kft (1034 Budapest, Seregély u. 9.), A Determin Creditor Kft (1034 Budapest, Seregély u. 9.) és a Credital Kft. (1125 Budapest, Kútvölgyi út 23.) rendelkezésére bocsátotta. A Determin Zrt. és a Determin Credit Kft a kölcsönt azóta visszafizette.

A fentieknek megfelelően a bevételek döntő hányada pillanatnyilag kamatbevétel, amely a kölcsönadott pénzeszközök kamata. Ez az állapot a tervek szerint változni fog, mivel a Társaság tulajdonosai az ingatlanforgalmazási tevékenység újraindításáról határoztak. Ennek kereteit az biztosítja, hogy a - korábban jórészt ingatlanfedezet melletti kölcsönnyújtással foglalkozó - Determin Hitelcentrum Zrt. meg kívánja tisztítani portfólióját, amihez egy ingatlanforgalmazó cég közreműködése szükséges. Ezt a szerepet tölti be a Determin-Plusz Kft.

A tulajdonosi tervek szerint a Determin Zrt. rossz adósai által fedezetként nyújtott ingatlanok a Determin-Plusz Kft. tulajdonába kerülnek, és a Társaság, mint ingatlanforgalmazó, foglalkozik az ingatlanok értékesítésével.

A tevékenység térbeli eloszlása:

A forgalom nagyobb hányada általában a pécsi és soproni fióktelepeken bonyolódik, de kiemelt perspektíva elé nézhet a budapesti iroda is. Az

üzletkötési folyamat „aktív” részét az ajánlatadástól a szerződés lezárásáig (beleértve a bizonylatolást is) a telephely és a fióktelepek végzik, míg a székhelyen folyik a könyvelés, a hatóságokkal való kapcsolattartás, valamint a fióktelepeken folytatott tevékenység összehangolása és ellenőrzése.

A Determin-Plusz Kft. fentebb részletezett ingatlanforgalmazási tevékenysége több ponton is eltér a megszokottól. A Társaság által értékesítendő ingatlanok nem a szokásos piaci mechanizmusok révén kerülnek a Társaság tulajdonába, hanem a Determin Zrt. vevőkijelölési joga révén. Az értékesítés jövedelmezőségét megszabja, hogy az átvett ingatlanok milyen vételáron kerülnek a Társaság tulajdonába. Erre nézve irányadónak tekinthető, hogy a Determin Zrt. követelése értékén fogja átadni az ingatlanokat. Jól megválasztott kihelyezés/piaci érték aránynál és viszonylag gyors (fél éven belüli) intézkedést feltételezve az átadott ingatlanok által fedezett követelések értéke nem haladja meg az ingatlanok piaci értékének 60-70%-át, így azok értékesítésének ellenértéke fedezi a követelés összegét.

Mindez azt jelenti, hogy a Determin-Plusz Kft. által kínált ingatlanok ára jelentősen alacsonyabb lehet a piaci árnál, így az értékesítés - még nyomott kereslet mellett is - megvalósulhat. Ez a piaci versenyben előnyhöz juttathatja a Determin-Plusz Kft-t.

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása 2009. évben a következő volt, ezer Ft-ban:

Ingatlanértékesítés árbevétele	45.550
Ingatlan bérbeadási tevékenység árbevétele:	1.590
Egyéb tevékenység árbevétele:	1.170

A pénzügyi műveletek bevétele 2009. évben 274.884 eFt volt.

A Kft jegyzett tőkéje 5 millió Ft, jelenlegi tulajdonosa két belföldi magánszemély.

Az éves beszámoló aláírására jogosult személyek:

1. Név: Balogh Dezső

Lakik: 2083 Solymár, Hóvirág u. 17.

2. Név: Czinege Zoltán

Lakik: 2013 Pomáz, Boglárka u. 70.

A hatályos jogszabályi előírások alapján a társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által felszámított éves díj 230.000,- Ft plusz Áfa.

A vállalkozás kialakított számviteli politikájának rövid ismertetése, az alkalmazott értékelési eljárások

A számviteli politikánk célja, hogy az alkalmazott számviteli rendszer alapján megbízható és valós információkat tartalmazó éves beszámoló legyen összeállítható, mely ezzel egyidejűleg a vezetői döntésekhez is használható információt szolgáltatson.

A Kft számviteli politikájában a valódiság, a folytonosság, az összemérés, a következetesség, a lényegesség, a világosság, a hasznosíthatóság és az óvatosság valósul meg.

A számviteli politikában rögzített, a mérlegben szereplő eszközökre és forrásokra vonatkozó értékelési eljárások a Számvitelről szóló, 2000. évi C. törvény szerint kerültek meghatározásra, a vállalkozás sajátosságainak figyelembevételével.

A számviteli elszámolás során jelentősebb összegű hibának tekintjük, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzés, önellenőrzés során az ugyanazon évet érintően megállapított hibák eredményt, saját tőkét módosító értékének együttes, előjeltől független összege meghaladja az ellenőrzött év mérlegfőösszegének 2 %-át vagy az 500 millió forintot.

A Kft kettős könyvvitelt vezet, eredménykimutatását összköltség eljárással határozza meg, a 2000. évi C. törvény szerint a mérleg és eredménykimutatás „A” változatát készíti.

A mérleg fordulónapja 2009. december 31.

A mérlegkészítés időpontja a 2010. január 31.

Az éves beszámoló összeállítása során a tervszerinti értékcsökkenés elszámolásánál a lízing, bérbeadás céljára beszerzett ingatlanoknál az aktiválás időpontjától 10 %-os leírási kulcsot alkalmazunk, a társasági adó alap számításánál pedig 5 % - os kulcsot.

A 2001. évtől bérbeadás céljára beszerzett ingatlanoknál meghatározzuk a hasznos élettartamot és az ennek végén várható maradványértéket, melyet a

nyilvántartásokban rögzítünk. Az évenként elszámolandó tervszerinti amortizációt a maradványértékkel csökkentett bruttó érték után, lineárisan számoljuk el a használatbavétel időpontjától. A társasági adó alap számításánál ezen eszközöknél a törvény szerinti 5 % - os amortizációs kulcsot alkalmazunk, a bruttó érték után.

Egyéb tárgyi eszközök vonatkozásában a számviteli törvény szerint egyedileg meghatározzuk az eszköz hasznos élettartamát, a hasznos élettartam végén várható maradványértéket, s a maradványértékkel csökkentett bekerülési értéket számoljuk el tervszerinti értékcsökkenésként. A maradványértéket nullának tekintjük, ha az kisebb az adott eszköz tervszerinti értékcsökkenésének éves összegénél. A társasági adó számításánál a Társasági adó törvény 1. és 2. sz. melléklete szerinti leírási kulcsokat használjuk azzal, hogy az 100 eFt alatti tárgyi eszközök és immateriális javak amortizációját a használatba vételkor egy összegben számoljuk el. A saját használatú ingatlannál a 2. sz. melléklet normáit alkalmazzuk.

A hosszú lejáratú vásárolt vállalati kötvényeket a befektetett pénzügyi eszközök között mutatjuk ki bekerülési értéken, csökkentve az elszámolt értékvesztéssel és növelve az értékvesztés visszaírt összegével.

A tartósan adott kölcsön között tartjuk nyilván a pénzkölcsönöket, a részletre történt értékesítés miatti, egy éven túli esedékességű összegeket.

A forgóeszközök között kimutatott követeléseket az értékvesztéssel csökkentett, illetve a visszaírt értékvesztéssel növelt összegben szerepeltetjük.

A követeléseknél értékvesztést számolunk el, ha a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján a várhatóan megtérülő összeg és a könyv szerinti érték közötti különbség tartós és jelentős összegű. Tartósnak minősítjük a követelést, ha a könyvekbe történő felvételétől vagy a követelés minősítésétől legalább egy év eltelik addig, amíg azt várhatóan kiegyenlítik, részben vagy egészben. Jelentősnek minősítjük a különbséget, ha annak összege meghaladja az 50 ezer forintot.

Aktív időbeli elhatárolásként szerepelnek a mérlegben azok a bevételek, melyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de az elszámolási időszakot illetik meg.

Passzív időbeli elhatárolásként számoljuk el azokat a bevételeket, melyek a mérleg fordulónapja előtt befolytak, de csak a következő éveket illetik meg, valamint azokat a költségeket, ráfordításokat, melyek csak a mérleggel lezárt évet követően jelentenek kiadást.

Céltartalékot képezünk azokra a múltbéli, illetve folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja a mérlegkészítéskor még bizonytalan és azokra a Kft a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Rendkívüli tételként kezelünk minden olyan eseményt, mely a rendszeres tevékenységgel nem áll szoros kapcsolatban, nagysága, mértéke az előző évekhez viszonyítva jelentősen eltérő, az előfordulás tekintetében rendkívüli, eseti.

A Kft valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzete

Az értékeléshez az alábbi mutatókat használjuk:

- saját tőke aránya: $(557.418/3.165.026) \times 100 = 17,61 \%$
(D/D+E+F+G)
- idegen tőke aránya: $(2.397.340/3.165.026) \times 100 = 75,74 \%$
(F/D+E+F+G)
- a saját tőke és a befektetett eszközök aránya:
 $(557.418/406.194) \times 100 = 137,23 \%$
(D/A)
- a tartós források és a befektetett eszközök aránya:
 $(557.418+1.749.698)/406.194 \times 100 = 567,98 \%$
((D+F/II.)/A)
- rövidtávú likviditási mutató: $(2.665.893/647.642) \times 100 = 411,63 \%$
(B/F.III.)
- likviditási mutató: $(2.665.893/2.397.340) \times 100 = 111,20 \%$
(B/F)

Értékelés:

A saját tőke aránya, ill. a tőke szerkezete alapján megállapítható, hogy a tőke összetételében az idegen források a meghatározóak, de összehasonlítva az előző év adataival, nőtt a saját tőke aránya.

A befektetett eszközöket az OTP 2016/09/19. 5,27 EUR kötvénye képezi. Az eszközöket elsősorban a Determin31. kötvény kibocsátásából származó forrás finanszírozza. A tartós források befektetett pénzügyi eszközökben

és egyéb értékpapírokban, valamint továbbértékesítési célból vásárolt ingatlanokban testesülnek meg.

A társaság tevékenységének jövedelmezősége jó, likviditása megfelelő.

A Kft 2009. évi adózás előtti eredménye 5.510 eFt, melyet 1.930 eFt társasági és különadó terhel, így az adózott eredménye 3.580 eFt. A taggyűlés határozata alapján az adózott eredmény teljes egészében az eredménytartalékba kerül.

2. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések (az adatok eFt-ban)

a., Az immateriális javak bruttó értékének változása

Vagyoni értékű jogok

Nyitóállomány:	94
Növekedés:	0
Csökkenés:	0
Záróállomány:	94

Szellemi termékek

Nyitóállomány:	68
Növekedés:	0
Csökkenés:	0
Záróállomány:	68

b., A tárgyi eszközök bruttó értékének változása

Ingatlanok

Nyitóállomány:	3.800
Növekedés:	0
Csökkenés:	3.800
Záróállomány:	0

Gépek, berend., felszer.

Nyitóállomány:	4.095
Növekedés:	0
Csökkenés:	0

Záróállomány: 4.095

c., Az immateriális javak értékcsökkenésének változása

Vagyoni értékű jogok

Nyitóérték:	94	
Tervszerinti, lineáris é.cs. növ.:	0	
Terven felüli é.cs.	0	
Záróérték:	94	

Szellemi termékek

Nyitóérték:	68	
Tervszerinti, lineáris é.cs. növ.:	0	
Terven felüli é.cs.	0	
Záróérték:	68	

d., A tárgyi eszközök értékcsökkenésének változása

Ingatlanok

Nyitóérték:		3.800
Tervszerinti, lineáris é.cs.növ.:	0	
Csökkenés:	3.800	
Záróérték:		0

Gépek, berendezések, felszerelések

Nyitóérték:		4.058
Növekedés:	19	
Csökkenés:	0	
Záróérték:		4.076

e., A befektetett pénzügyi eszközök között 406.176 eFt értékben OTP 2016/09/19. 5,27 EUR kötvényt tartunk nyilván.

f., A követelések évvégi értéke 546.828 eFt. Ebből a vevőkkel szembeni követelés 12.055 eFt, melyből 4.952 eFt az értékvesztéssel csökkentett peresített követelésünk.

Az egyéb követeléseink összege 534.773 eFt, melyből 13.671 eFt a Cerinvest Kft-vel szembeni kamatkövetelés, 4.712 eFt a Cerbona Kft-vel szembeni kamatkövetelés, melyekkel kapcsolatban 4.596 eFt értékvesztést számoltunk el. 3.081 eFt iparüzési adó túlfizetés, 50.310 eFt társasági és különadó túlfizetés, 378 eFt pedig illetékkövetelés, 25.228 eFt az Equilor Zrt-nél vezetett értékpapírszámlánkkal kapcsolatos pénzkövetelés, 279.605 eFt a Creditál Kft-vel szembeni kölcsönkövetelés, 162.176 eFt pedig a Determin Creditor Kft-vel szembeni kölcsönkövetelés.

g., Aktív időbeli elhatárolások között 92.939 eFt összegű, értékpapírokkal, lekötött betéttel kapcsolatos időarányos kamatot tartunk nyilván.

h., A hosszú lejáratú kötelezettségünk összege 1.749.698 eFt , melyből 354.498 eFt a Balogh Dezső tulajdonossal szembeni tagi kölcsön tartozásunk, 1.395.200 eFt pedig a Determin31. kötvénykibocsátásból eredő tartozásunk. A 2009. év során 1.705.000 eFt kötvényvisszaváltásra került sor.

A rövidlejáratú kötelezettségünk 647.642 eFt, melyből 625.551 eFt a DEKOB Kft felé fennálló kölcsöntartozás, 13.553 eFt szállítói tartozás, 81 eFt Áfa és 1 eFt SZJA fizetési kötelezettség, 1.326 eFt helyiadó fizetési kötelezettség, 260 eFt óvadék címén kapott összeg, 4.450 eFt pedig vevőtől kapott előleg, 420 eFt pedig egyéb kötelezettség.

i., Passzív időbeli elhatárolásként számoltunk el 209.731 eFt mérlegfordulónapig még esedékessé nem vált, de a mérlegfordulónap előtti időszakra vonatkozó kamatkötelezettséget a Determin31. kötvény jegyzőivel szemben, valamint 537 eFt költséget (egyrészt közüzemi számlák, másrészt egyéb költségek) határoltunk el.

3. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Ingatlanértékesítésből 45.550 eFt, az ingatlan-bérbeadási tevékenységből 1.590 eFt volt, míg egyéb tevékenységből 1.170 eFt volt a 2009. évi nettó árbevétel.

A kapott kamatok és kamatjellegű bevételek összege 274.884 eFt, mely a kölcsönadott pénzeszközök utáni kamatból, az értékpapírok utáni kamatból és tőzsdei határidős ügyletek nyereségéből tevődik össze.

Egyéb bevétel címén 2009-ben 8.360 eFt-ot számoltunk el, mely foglalóból és késedelmi kamatból tevődik össze meghatározó részben.

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 26.781 eFt, melyből 182 eFt a hirdetési költség, 2.268 eFt jogi költség, a könyvviteli szolgáltatás költsége 806 eFt, a könyvvizsgálati díj 230 eFt, posta, telefon költség 156 eFt, megbízási díj,

jutalék 22.929 eFt, 75 eFt futárkötség, 50 eFt egyéb javítási költség, 80 eFt pedig az oktatás, továbbképzés költsége.

Az egyéb szolgáltatások értéke 2.812 eFt, melyből 1.811 eFt bankkötség, 1.001 eFt pedig a hatósági díj.

Egyéb ráfordítások összege 11.158 eFt, melyből 38 eFt az iparűzési adó, 1.603 eFt építményadó, 2.784 eFt az arányosítás miatt le nem vonható ÁFA, 4.596 eFt az elszámolt értékvesztés összege, 1.727 eFt a behajthatatlan követelés leírt összege, 404 eFt bírság, késedelmi kamat, 6 eFt pedig egyéb ráfordítás.

Rendkívüli bevételt nem számoltunk el. Rendkívüli ráfordítás összege 100 eFt alapítványi támogatás.

4. Tájékoztató adatok

Kutatás, kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó költségeket nem számoltunk el.
A társaság tevékenysége a környezetvédelemmel nem áll kapcsolatban, veszélyes hulladékot nem kezelünk, környezetvédelmi károk nincsenek.

A társasági adóalap számításánál az adózás előtti eredményt módosító adóalap növelő, csökkentő, illetve egyéb korrekciós tényezők a következők voltak:

Az adatok ezer forintba kerekítve

Adóalapcsökkentő tételek

7. §. 1/d.pontban adótörvény szerint elszámolt értékcsökk.leírás	19
7.§. 1/n.pontban a behajthatatlan követelés leírásakor a korábbi években adóalap növelő tételként elszámolt értékvesztés összege	1.350
7.§. 1/x.pontban a helyi iparűzési adó összege	38
7.§. 1/z.pontban az adomány igazolt összege	100

Adóalapcsökkentő tételek összesen

1.507

Adóalapnövelő tételek

8 §. 1/b. pontban a számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökk.leírás	19
8.§. 1/e. pontban a jogerős bírság összege	215
8. §.1/gy. pontban az értékvesztés összege	4.596
8. §.1/h. pontban behajthatatlan követelésnek nem mi- nősülő elengedett követelés összege	1.727
8. §.1/n. pontban az adomány összege	100


Adóalapnövelő tételek összesen **6.657**

A 2009. évben a Kft-nek munkaviszonyban álló alkalmazottai nem voltak. Az ügyvezetők tevékenységükért díjazásban nem részesültek.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatokat az Econocent Bt. (1029 Budapest, Táltos u. 18., adószám: 21525292-3-41) látja el. Ezen feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy Resselyné Kalmár Julianna (1029 Budapest, Táltos u. 18., vállalkozási szakon regisztrált könyvelő, regisztrációs száma 132114, telefon: 275-8295).

**DETERMIN-PLUSZ
KFT.**

Budapest, 2010. április 28.


Czinege Zoltán
ügyvezető