

Trendinvest Könyvvizsgáló Kft
Iktatószám:
Ellenőrzés azonosító száma: 3/2019.

Jóváhagyom
Név:
Aláírás:
Dátum:

A jelentést elfogadom és az intézkedési terv elkészítését elrendelem:
Név:
Aláírás:
Dátum:

ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

a Újhartyán Városfejlesztő Kft gazdálkodásáról

Újhartyán Város Önkormányzata részére

2019. december

I./
AZ ELLENŐRZÉS SZERVEZÉSÉRE VONATKOZÓ ADATOK

Az ellenőrzést végző szervezet:	Trendinvest Könyvvizsgáló Kft
A vizsgálat célja:	Annak megállapítása, hogy az Újhartyán Városfejlesztő Kft működése és gazdálkodása szabályszerű és megfelelő-e. A társaság vagyoni viszonyainak és eszközeinek bemutatása
Ellenőrzött szervezet(ek):	Újhartyán Városfejlesztő Kft
Az ellenőrzés típusa:	Gazdaságossági vizsgálat
Vonatkozó jogi háttér:	<ul style="list-style-type: none">- A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet- A számvitelről szóló 2000.évi C. tv.
Alkalmazott ellenőrzési eszközök és módszertanok:	<ul style="list-style-type: none">- Dokumentumok vizsgálata, elemzése
Ellenőrzött időszak:	2015-2018. év
Ellenőrzés időtartama:	2019. október-december,
Időigény (ellenőri munkanapok száma):	6 nap
Vizsgálatvezető:	Csernáné Derdák Éva – könyvvizsgáló
Az ellenőrzött időszakban hivatalban lévő vezetők:	Kancsár Zoltán, Rimarcsik Zsolt ügyvezetők

II./ VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során feladatunk volt az Újhartyán Városfejlesztő Kft működésének és vagyoni helyzetének vizsgálata.

Ellenőriznünk kellett, hogy a felmerült és elszámolt költségek indokoltak e, az alkalmazott értékelési eljárások megfelelnek e a trv.i előírásoknak, s a költségek, ráfordítások valamint a bevételek megfelelően kerültek e elszámolásra.

Tételes, minden évre kiterjedő átfogó vizsgálatra nem került sor.

A gazdaságossági vizsgálat során ellenőriztük, hogy a tényleges költségek és ráfordítások összhangban vannak-e az elszámolt bevételekkel, s ezek elszámolása helyesen történt-e meg, s megvalósult e az ésszerű gazdálkodás.

Meg vagyunk győződve arról, hogy az elvégzett munka elégséges volt ahhoz, hogy megalapozott véleményt formálhassunk.

Főbb megállapításaink a következők:

Az Önkormányzat a jogszabályok adta lehetőségekkel élve, testületi döntéssel, szabályszerűen gazdasági társaságba apportálta ingatlanait.

Az Önkormányzat célja a terület hasznosításán kívül a városkép javítása és az üzletek megfelelő kialakítása volt.

A működés során a mérleg és eredmény adatokból nem vonható le az ésszerű gazdálkodás és megfelelő jövedelem termelésre való törekvés.

A vállalkozás folyamatos vagyонvesztése és a gazdálkodás körülményei az Önkormányzat számára kockázatot jelentenek.

Az ellenőrzés nyomán kialakított véleményünk a vizsgált területről, illetve a folyamatokról összességében:

A vizsgált időszakban a vállalkozás könyvelésében, elsősorban a tárgyi eszközök nyilvántartásában sok pontatlanság volt felfedezhető.

Az ingatlanok adás-vételével illetve cseréjével kapcsolatos gazdasági események a könyvelésben nem, vagy nem helyesen kerültek kimutatásra.

A vizsgálat során nem tudtuk feltárni, hogy a 2016-os évhez képest a további években miért esett vissza a bevétel és a költségek valamint a ráfordítások is.

Az alacsony bérleti díjak miatt a kft tevékenysége nem rentábilis, folyamatos vagyонvesztés valósul meg, mely azt eredményezi, hogy folyamatosan felmerül a tőkepótlás szükségessége.

Az Önkormányzatnak meg kell fontolnia, hogy mit tud tenni a működés gazdaságossá tételének érdekében.

III./ RÉSZLETES MEGÁLLAPÍTÁSOK

A vállalkozást Újhartyán Város Önkormányzata és az A+V Invest Kft alapította 2015. március 3.án 200 millió Ft-os jegyzett tőkével.

A jegyzett tőke akként alakult ki, hogy Újhartyán Önkormányzata 80 millió Ft készpénzt és 20 millió Ft értékű apportot szolgáltatott, az A + V Invest Kft 70 millió Ft készpénzzel és 30 millió Ft apporttal járult hozzá a jegyzett tőkéhez.

Az alapítók a jegyzett tőkét maradéktalanul a társaság rendelkezésére bocsátották.
1.sz.melléklet

Az Önkormányzat a régi óvoda telkét, az A + V Invest Kft a Fő utcási boltot, valamint a Zrínyi utcai „Éva” boltot apportálta a Kft-be.

A későbbiekben az Önkormányzat a 121 hrszú ingatlanját (amely szomszédos volt a régi óvodai ingatlannal) elcserélte a Városfejlesztő Kft-vel a Zrínyi utcai „Éva” boltra.

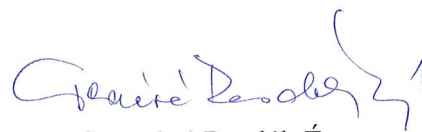
A 121 hrsz.u ingatlant a későbbiekben (2019-ben) a Városfejlesztő Kft a Rozmaring Home Kft-nek értékesítette.

A vállalkozás két ingatlan beruházást valósított meg a vizsgált időszakban.
2016-ban került üzembe helyezésre a Naprakész ABC 145.052.253.- Ft értékben a régi óvoda helyén, majd 2018-ban a régi vasbolt helyén az Ifjúsági Presszó, mely üzembehelyezési értéke 52.894.121.-Ft. Mindkettő épület 20 millió Ft nyilvántartási értékű telken helyezkedik el.
A beruházásokat a 2.sz melléklet mutatja be.

Mindkét beruházás bérbeadási céllal valósult meg, kereskedelmi és vendéglátóipari egységek.
A beruházásokhoz a forrást az alapítók bocsátották a vállalkozás rendelkezésére a 3.sz melléklet szerint.

A Városfejlesztő Kft működése során, a vizsgált időszakban veszteséggel működött.
A gazdálkodás főbb adatait a 4.sz. melléklet mutatja be.
Látható, hogy a vállalkozás bérleti díjból származó bevétele mindhárom évben alatta marad az épületek amortizációjának. 5.sz. melléklet
Ezek a bérleti díj kondíciók ellentmondanak az ésszerű gazdálkodás követelményének.

Újhartyán, 2019. december 18.



Csérnáné Derdák Éva
könyvvizsgáló
Belső ellenőrzési vezető

Jegyzett tőke rendelkezésre bocsátása

		Önkormányzat	A+V Kft
Alapítás	2015.03.04 Újhartyán Önkormányzat	100 000 000	
	A+V Invest Kft	100 000 000	
	Jegyzett tőke	200 000 000	
	Apport 124 hrsz	20 000 000	
	Apport 61/1 hrsz		10 000 000
	Apport 245/1 hrsz		20 000 000
	Készpénz	80 000 000	70 000 000
		100 000 000	100 000 000
Befizetések			
	2015.02.17	bank	20 000 000
	2015.02.19	bank	5 000 000
	2015.02.24	bank	3 900 000
	2015.03.09	bank	7 200 000
	2015.09.14	apport	30 000 000
	2015.10.31	bank	3 900 000
	2015.12.31		50 000 000
	2016.02.15	kp. Cserna András	13 400 000
	2016.03.01	bank	50 000 000
	2016.07.12	A+v bank	2 800 000
	2016.07.14	Silence bank	13 400 000
	2016.07.15	A+V bank	16 700 000
	2016.07.18	Silence bank	500 000
	2016.07.22	Faluközpont bank	3 200 000
	2016.12.31		100 000 000
	2017.09.27	bank	10 000 000
Jegyzett tőke rendezve!		100 000 000	100 000 000

Újhartáni Városfejlesztő Kft. Beruházások

2.sz.melléklet

	Befelejezetlen beruh	Épületek	Telek
2015 Épület 61/1 hrsz apport (Éva bolt)	10 000 000		
Épület + telek 245/1 apport(Vasbolt)	20 000 000		
Telek 124 hrsz apport (Óvoda telek)	20 000 000	30 000 000	20 000 000
Illeték	105 000		
Elmű hálózat	288 000		
Közlekedési hatóság	86 220		
MÁK ügyirat ÚT	144 000		
Terra Home	180 000		
MÉRMŰ-TERV	450 000		
Rentland szla	38 100 000		
	89 353 220	30 000 000	20 000 000
	39 353 220		
2016 Épület aktiválás 2016.07.31.		143 610 287	
Épület aktiválás 2019.09.30.		1 441 966	
Sulcz telek 12.31.én	2 697 521		2 245 000
Beflen 12.31.én	2 697 521	175 052 253	22 245 000
	199 994 774		
2017		32 361 800	
	232 356 574	175 052 253	22 245 000
2018 Épület aktiválás		52 894 121	
	250 191 374	227 946 374	22 245 000

Tulajdonosok által nyújtott kölcsönök

A + V Invest		A+V Invest	
Silence	Cserna András	Faluközpont	Önkormányzat

4512	2016.07.15	bank	5 600 000				
4512	2016.08.12	bank	2 100 000				
	2016.12.31		5 600 000	2 100 000			
4512	2017.04.04	bank			3 940 000		
4512	2017.09.11	bank			2 400 000		
4792	2017.05.31	bank				20 000 000	
	2017.12.31		5 600 000	2 100 000	6 340 000	14 040 000	20 000 000
visszafizetés							
4512	2018.01.15	bank	- 1 200 000				
4512	2018.01.17	bank	- 1 250 000				
4512	2018.01.22	bank	- 2 000 000				
4512	2018.02.07	bank	- 1 500 000				
4512	2018.02.19	bank	- 1 450 000				
4512	2018.02.23	bank	- 5 400 000				
4792	2018.01.10	bank			3 400 000		
4792	2018.01.11	bank			3 800 000		
4792	2018.01.15	bank			920 000		
4792	2018.01.22	bank			2 000 000		
4792	2018.01.24	bank			2 000 000		
4792	2018.02.07	bank			1 000 000		
4792	2018.02.15	bank			500 000		
4792	2018.02.23	bank			3 950 000		
411	2018.01.17					1 200 000	
411	2018.01.19					1 200 000	
411	2018.01.26					2 000 000	
411	2018.02.09					1 400 000	
411	2018.02.21					1 450 000	
411	2018.02.27					5 400 000	
			- 7 200 000	2 100 000	23 910 000	12 650 000	51 460 000
							20 000 000
							20 000 000

A+V beolvadt a Faluközpont Kft-be!

31 460 000

Gazdálkodási adatok				
	2015	2016	2017	2018
Jegyzett tőke	90 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000
Kapott kölcsönök		7 700 000	14 040 000	1 240 000
Alapítók általi kölcsön			20 000 000	50 220 000
költségek	384 488	3 901 945	3 456 157	4 600 592
ebből: écs		1 761 432	2 901 045	3 871 973
ráfordítások	1 838	25 158 570	4 281 851	6 811 312
ebből: közv.szolg.	-	15 155 570	4 230 880	6 737 889
ebből: eszk.értékesítés		9 923 882		
Árbevételek		16 510 645	6 596 422	9 290 047
ebből: bérleti díj		935 916	1 871 832	3 521 832
közv.szolg.		15 574 729	4 724 590	5 768 215
Eszköz értékesítés		10 000 000		
Árfolyam különbözet	262 402			
Eredmény	- 123 923	- 2 549 172	1 141 415	2 121 830

	Ingatlanok				
	2015	2016	2017	2018	2019
122 Telek					
Újhartyán 124hrs 1200/3967 (Óvoda)	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Újhartyán Árpád u.3. 129 hrsz. 449 m2		2 245 000	2 245 000	2 245 000	2 245 000
Újhartyán 126 hrsz. 1092m2 csere Arany J		10 000 000	10 000 000	10 000 000	
245/telek Fő utca		20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
123 Épület					
Épület+telek 245/1 hrsz 986m2 régi vasbolt	20 000 000				
Újhartyán Élelmiszerbolt Kossuth L.u.		145 052 253	145 052 253	145 052 253	145 052 253
Újhartyán Zrínyi u Éva bolt	10 000 000			52 894 121	52 894 121
Újhartyán Ifjúsági Presszo					
Összesen:	50 000 000	197 297 253	197 297 253	250 191 374	240 191 374