

Landeselbstverwaltung der Ungarndeutschen
Magyarországi Németek Országos Önkormányzata
Budapest II., Júlia u. 9 / Postanschrift: H-1537 Budapest, Pf. 348
Telefon: (36-1) 212-9151, (36-1) 212-9152 / Fax: (36-1) 212-9153
www.ldu.hu / E-Mail: ldu@ldu.hu

Határozat kivonat

a Magyarországi Németek Országos Önkormányzata /MNOÖ/

Közyűlésének jegyzőkönyvéből

Az ülés helye: MNOÖ Hivatala (Bp., II. Júlia u. 9.)

Az ülés ideje: 2015.05.09.

Jelenlévők: jelenléti ív szerint

Levezető elnök: Heinek Ottó (elnök)

Az MNOÖ Közyűlésének 28/2015. (05.09.) sz. határozata:

Tárgy: A Deutsches Haus Kft. 2014. évi beszámolójának és könyvvizsgálói jelentésének elfogadása

A Magyarországi Németek Országos Önkormányzata Közyűlése a Deutsches Haus Kft. 2014. évi mérlegét, kiegészítő mellékletét, szöveges beszámolóját és könyvvizsgálói jelentését az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: elnök

Határidő: azonnal

A kiadvány hitelélül:

Gátas Anna
titkárságvezető



Budapest, 2015. május 11.

11896083-6820-113-01

Statistikai számjel

01-09-681996

Cégjegyzék szám

Deutsches Haus Kft.

Vállalkozás megnevezése

1062 Budapest, Lendvay u. 22.

Vállalkozás címe

2014.12.31

Üzleti év fordulónapja

Egyszerűsített éves beszámoló

Budapest, 2015. április 21.

Keltetés

DEUTSCHES HAUS
Szolgáltató és
Kereskedelmi Kft.
1062 Budapest, Lendvay u. 22.
Államkincstár nyilvántartásba
vett cég



A vállalkozás képviselője

Beck Artúr

Könyvvizsgálói jelentésem alapján igazolom:

AUDIT SERVICE KFT
bejegyzett könyvvizsgáló cég
ny.sz.: 001030

Audit Service Kft.

Könyvvizsgáló társaság

1022 Budapest, Bimbó út 3.

ny.sz.: 001030

Horányi Márton
kamarai tag könyvvizsgáló
s.sz.: 001185



Kamarai tag könyvvizsgáló

ny.sz.: 001185

KSH SZÁM: 11896083-6820-113-01

CÉGJEGYZÉK: 01-09-681996

Deutsches Haus Kft.				
MÉRLEG 'A' változat ESZKÖZÖK				
szz	Megnevezés / E Ft	2013.12.31.	Ellenőrzés hatása	2014.12.31.
1 A	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	34 685		32 227
2 I.	IMMATERIÁLIS JAVAK			
3 II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	34 685		32 227
4 III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
5 B	FORGÓESZKÖZÖK	10 747		5 484
6 I	KÉSZLETEK			
7 II.	KÖVETELÉSEK	6 851		4 843
8 III.	ÉRTÉKPAPÍROK			
9 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	3 896		641
10 C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	822		653
11	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	46 254		38 364

Deutsches Haus Kft.				
MÉRLEG 'A' változat FORRÁSOK				
szz	Megnevezés / E Ft	2013.12.31.	Ellenőrzés hatása	2014.12.31.
12 D.	SAJÁT TŐKE	25 095		27 293
13 I.	JEGYZETT TŐKE	500		3 000
14	ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
15 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
16 III.	TŐKÉTARTALÉK			
17 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	21 676		24 595
18 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
19 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
20 VII.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 919		-302
21 E.	CÉLTARTALÉKOK			
22 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	10 082		8 314
23 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
24 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 000		
25 III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	17 082		8 314
26 G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 077		2 757
27	FORRÁSOK ÖSSZESEN	46 254		38 364

2015. április 21.

Deutsches Haus Kft.
Beck Artúr

DEUTSCHES HAUS
Kft.
Közvetítő és
Közvetítő Kft.
Lendvay u. 22.
1052 Budapest

Könyvvizsgálói jelentésem alapján igazolom:

Horányi Márton
kamatál tag könyvvizsgáló
ny.sz.: 001185
Horányi Márton
ny.sz.: 001185

KSH SZÁM: 11896083-6820-113-01

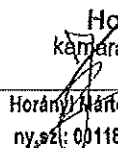
CÉGJEGYZÉK: 01-09-681996

Deutsches Haus Kft.				
EREDMÉNYKIMUTATÁS ÖSSZKÖLTSÉG 'A'				
SSZ	Megnevezés / E Ft	2013.12.31.	Ellenőrzés hatása	2014.12.31.
1 I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	31 429		28 272
2 II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE			
3 III.	EGYÉB BEVÉTELEK	558		1
4	ebből visszairt értékesítés			
5 IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	16 743		16 606
6 V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	8 017		8 943
7 VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 139		2 504
8 VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 730		504
9	ebből értékvesztés	1 165		
10 A	ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	3 358		-284
11 VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	8		2
12 IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	81		50
13 B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-73		-48
14 C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	3 285		-332
15 X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	88		88
16 XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
17 D	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	88		88
18 E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	3 373		-244
19 XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	454		58
20 F	ADÓZOTT EREDMÉNY	2 919		-302
21 G	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 919		-302

2015. április 21.


Deutsches Haus Kft.
Beck Artúr

Könyvvizsgálói jelentésem alapján igazolom:


Horányi Márton
kamarai tag könyvvizsgáló
ny.sz.: 001185

DEUTSCHES HAUS
Szolgálató és
Közvetítő Kft.
Lendvai u. 22.
1045 Budapest

Deutsches Haus Kft kiegészítő melléklete
a 2014. évi mérlegbeszámolóhoz

Szervezet kiemelt adatai

Szervezeti forma:	korlátolt felelősségű társaság
A szervezet adószáma:	11896083-2-41
Szervezet KSH száma:	11896083-6820-113-01
Cégjegyzék száma:	01-09-681996
Alapítás éve:	1999.07.22
A társaság tevékenységi köre:	Ingtalan kezelés
Székhely:	1062 Budapest Lendvay u.22
Vállalkozás könyvviteli szoftvere:	ST Soft Kft

A Vállalkozás tulajdonosi szerkezete:

Tulajdonos:	Magyarországi Németek Országos Önkormányzata 1026 Budapest Júlia u.9
Tulajdoni hányad:	100 %
Szavazati arány:	100 %

Cégjellemzők:

Beszámoló aláírására jogosult:	Beck Artúr (2534 Tát Árpád út 69.)
Felügyelő Bizottság:	Ritter Imre, Schuth János, Szigriszt János
Könyvvizsgáló:	Audit Service Kft, Horányi Márton
Könyvvitelért felelős személy:	Tóthné Szabó Ildikó (1062 Budapest Lendvay u.22)
Regisztrációs szám:	138965
Számlavezető Bank:	UniCredit Bank Zrt

Működési rendszer

A tulajdoni viszonyokat a társasági szerződés tartalmazza, a működés az ebben rögzítettek szerint történik.

A napi forgalom megfigyelése, rögzítése számítógépes programrendszerrel történik, amely a bevitt adatok zárt feldolgozását biztosítja.

1.1 Számviteli rendszer

Könyvvézés módja: kettős könyvvitel
Könyvvézés: forintban
Üzleti év fordulónapja: 2014.12.31

Üzleti év: 2014. 01. 01.-2014. 12. 31.

Eredménykimutatás típusa: „A” Eredménykimutatás (összköltség eljárással)
Mérleg változata: Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE „A” változat

Mérleg készítés: 2015. január 31.
 Könyvvizsgálati zárás időpontja: 2015.04.20.

1.2 Magyarázatok az egyes mérlegtételekhez

1.2.1 Immateriális javak

Értékelése könyvszerinti értéken az analitikus nyilvántartással egyeztetve.
 Tartalma: vagyon értékű jog és szellemi termék.
 A vagyonértékű jogok 6 év, a szellemi termékek 5 év alatt kerülnek elszámolásra.

<u>Bruttó érték</u>				
	Nyitó	növekedés	csökkenés	Záró
Vagyonértékű jog	132			132
<u>Értékcsökkenés</u>				
Vagyonértékű jog	132			132
<u>Nettó érték</u>				
Vagyonértékű jog	0			0

1.2.2 Tárgyi eszközök

Értékelése könyvszerinti értéken az analitikus nyilvántartásokkal egyeztetve.
 Tartalma: műszaki berendezések (számítástechnikai eszközök), egyéb berendezések (személygépkocsi, híradástechnikai eszközök, egyéb irodai berendezések).

Az 100 e Ft alatti berendezések egy összegben leírásra kerülnek, a 200.000 Ft alatti berendezések 2 év alatt kerülnek leírásra.

A gépjárművek 20%-kal, a számítástechnikai berendezések 33 %-kal kerülnek elszámolásra. Minden más berendezés 14,5 %-kal számolódik el.

A Kft saját ingatlanon nem rendelkezik, idegen ingatlanon végzett beruházás amortizációs kulcsa 5 %.

<u>Bruttó érték</u>				
	Nyitó	növekedés	csökkenés	Záró
Ingatlan	47.186			47.186
Egyéb berend.	8.255	46		8.301
<u>Értékcsökkenés</u>				
Ingatlan	12.718	2.359		15.078
Egyéb berend.	8.037	144		8.182
<u>Nettó érték</u>				
Ingatlan	32.199			32.108
Egyéb berend.	218			119

Az egy összegben elszámolt 100 e Ft alatti tárgyi eszközök értékcsökkenése 144 e Ft.

1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság 2014. évben befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

1.2.4 Készletek

A társaság 2014. 12. 31-én készlettel nem rendelkezett.

1.2.5 Követelések

Értékelése a nyilvántartásban szereplő könyvszerinti értéken. Tartalma: vevők, adó és szállítói túlfizetés.

2014. 12. 31-én a vevő követelés összege 5. 745 e Ft, mely összeg egy része mérlegkészítésig kiegyenlítésre került. A 60 napnál hosszabb idejű kintlévőségek behajtására szolgáló felszólító levelek elküldésre kerültek.

2013-ban értékvesztés került elszámolásra 1.165 e Ft-tal. A mérleg készítésig nem történt változás az a kintlévőség elbírálásban.

Az egyéb követelés 263 e Ft ebből társasági adó 138 e Ft, iparüzési adó 61 e Ft, szállítói túlfizetés 64 e Ft.

1.2.6 Értékpapírok

A társaság 2014. 12. 31-én értékpapírral nem rendelkezett.

1.2.7 Pénzeszközök

Értékelése egyedileg a könyvekben nyilvántartott értéken.

Tartalma: bank és pénztár

A társaság pénztára 140 e Ft készpénzzel zárt, az Unicredit Bank Zrt --nél vezetett számla egyenlege 501 e Ft.

1.2.8 Aktív időbeni elhatárolás

Értékelése a nyilvántartás alapján, nyilvántartási értéken.

A mérlegben kimutatott 653 e Ft- ból bevétel elhatárolás 507 e Ft, költség elhatárolás 146 e Ft.

1.2.9 Céltartalék

2014. 12. 31-én nem került sor céltartalék elszámolására.

1.2.10 Hátrasorolt kötelezettségek

2014. 12. 31-én a társaság nem rendelkezett ide sorolandó kötelezettségekkel.

1.2.11 Hosszú lejáratú kötelezettségek

A társaságnak 2014. 12. 31-én éven túli tartozása nem volt.

1.2.12 Rövid lejáratú kötelezettségek

Értékelése a nyilvántartások alapján a könyvszerinti értéken egyedileg.

Tartalma: Szállítói kötelezettségek, rövidlejáratú hitelek, egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.

Az összes kimutatott rövid lejáratú kötelezettség 2014. 12. 31-én 8. 314 e Ft.

Ebből:

- kaució	4. 718 e Ft
- NAV	666 e Ft
- bér	305 e Ft
- tulajdonosi kölcsön	2. 500 e Ft
- vevő túlfizetés	125 e Ft

Az esedékes kötelezettségek a mérlegkészítésig megfizetésre kerültek.

1.2.13 Passzív elhatárolás

Értékelése a nyilvántartás alapján számított értéken.

2014. 12. 31-én 2.757 e Ft passzív elhatárolás volt, melyből 1.418 e Ft költségek elhatárolása, 1. 339 e Ft halasztott bevétel.

1.2.14 Saját tőke

Tartalma: jegyzett tőke
eredménytartalék
mérlegszerintieredmény

A társaság saját tőke összege 27. 293ef Ft, melyből 3.000 e Ft jegyzett tőke, az eredmény tartalék 24. 595 e Ft, mérleg szerinti eredmény -302 e Ft.

1.3 Magyarázatok az egyes eredmény-kimutatás tételeihez

1.3.1 Üzemi bevétel

Tartalma: értékesítés nettó árbevétel és egyéb bevétel.

A társaság 2014 év gazdálkodása során a realizált árbevétel 28. 272 e Ft, mely 10,04 %-os csökkenés az előző évhez képest. Az egyéb bevétel 1 e Ft.

1.3.2 Üzemi költségek

Tartalma: költség nemek és egyéb ráfordítás

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Index</u>
Anyagjellegű ráf.	16. 743	16. 606	99,18 %
Személyi jellegű ráf.	8. 017	8. 943	111,55 %
Értékcsökkenési leírás	2. 139	2. 504	117,06 %
Egyéb ráf.	1. 730	504	29,13 %

1.3.3 Pénzügyi eredmény

A társaságnak 2014 évben a kapott 2 e Ft és fizetett kamat 50 e Ft különbözete -48 e Ft a pénzügyi eredmény.

1.3.4 Rendkívüli eredmény

2014 évben 88 e Ft rendkívüli eredmény került elszámolásra, mely a 2010. évben kapott fejlesztési célra kapott támogatás halasztott bevételének tárgyévben elszámolt amortizáció arányos feloldása.

1.3.5 Eredmény elszámolás

A társaság adózás előtti eredménye:	-244 e Ft
Adóalap csökkentő tételek:	
Adótörvény szerint elszámolt écs:	2. 504
Összesen	2. 504
Adóalap növelő tételek:	
Számviteli törvény sz. écs:	2. 504
Összesen	2. 504
Adóalap:	- 244 e Ft
Jövedelem (nyereség) minimum:	581 e Ft
Adó:	58 e Ft
Mérlegszerinti eredmény:	- 302 e Ft

1.4 Kiegészítő adatok

Létszám:	1 fő
Bér:	6. 520 e Ft
Személyi jellegűek:	564 e Ft

A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Index</u>
Tárgyi eszköz aránya %:	74,98	84,00	112,03
Forgó eszköz aránya %:	23,23	12,62	54,33
Tőke ellátottság %:	54,25	71,14	131,13
Likviditás :	0,62	0,58	93,54
Árbevétel arányos jövedelmezőség %:	10,73	- 0,86	
Eszköz arányos jövedelmezőség %:	7,29	- 0,64	

Budapest, 2015. április 21.



Beck Artúr
Ügyvezető

Független könyvvizsgálói jelentés

A Deutsches Haus Kft. tulajdonosainak:

Az egyszerűsített éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Deutsches Haus Kft. (a továbbiakban: Társaság) mellékelt 2014. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2014. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 38 364 E Ft, a mérleg szerinti eredmény -302 E Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemelt és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelőségünk az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján.

Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottuk végre.

Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az elikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szereznünk az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről.

A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek.

A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az egyszerűsített éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegel, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Deutsches Haus Kft. 2014. december 31.-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Budapest,
2015. április 21.

~~AUDIT SERVICE KFT.~~
~~bejegyzett könyvvizsgáló cég~~
~~ny.sz.: 001030~~

dr. Serényi Iván
Audit Service Kft.
Könyvvizsgáló társaság
1022 Budapest, Bimbó út 3.
ny.sz.: 001030

Horányi Márton
Kamara tag könyvvizsgáló
s.sz.: 001185

Horányi Márton
Kamara tag könyvvizsgáló
ny.sz.: 001185

Ez a jelentés a fent nevezett cég tárgyévi egyszerűsített éves beszámolójának elválaszthatatlan része.
A Könyvvizsgálói Vélemény bármely manipulációja, vagy valótlan adatokkal együtt történő felhasználása a véleményt érvényteleníti és törvényességi felügyeleti eljárást vonhat maga után!

Deutsches Haus Kft.

1062 Budapest
Lendvay u. 22.
Adószám: 11896083-2-41

Tel.: 06-1-269-1082
06-1-269-1081
06-1-354-0881
Fax: 06-1-269-1080
Mobil: 06-20-9-386-412
E-Mail: dhaus@vodafone.hu

Budapest, 2015. 04. 17.

Beszámoló a Deutsches Haus Kft.
2014. éves tevékenységéről

Tisztelt Közgyűlés!

Mint közismert, a Kft. a Lendvay utcában lévő Magyarországi Németek Házának, valamint a Nagymező utcában található ingatlancsoportnak az üzemeltetéséért felelős, ennek megfelelően szeretném tájékoztatómat is megtenni. Az elmúlt esztendő gazdálkodása vegyes eredményel zárult: több mint 10 év után először nem volt nyereséges a cég, ennek okait az alábbiakban részletezni fogom és szólok arról is, mi az, ami ettől függetlenül pozitívumként lehet értékelni.

I. Lendvay utca, Magyarországi Németek Háza

Mint az a mellékelt könyvvizsgálati anyagból is látszik, a kft. éves nettó árbevétele kevesebb volt a 2013. évinél, ez három okra vezethető vissza. Ezek a következők.

- 1. 2014. első hónapjaiban néhány héten belül három cég is felmondta szerződését, az ő pótlásuk 2014 nyarára sikerült, de ez kb. 1 millió forint kiesést okozott. Sajnos a kereslet/kínálat arányát figyelembe véve a pótlásukra elment fél év egyáltalán nem tekinthető rossznak, ennél hamarabb csak komoly, már-már öngyilkos díjcsökkentés árán lehetne bérlőt találni, de ez nem lehet cél.*
- 2. Az éttermet 2012 nyaratól bérlő Ecke 22. Kft. nettó 750.000 forintos bérleti díjjal kezdett. Ezt aztán 2013-ban a szerződés szerint 787.500 forintra emeltem. Ugyanezen év nyarán a cég ügyvezetője díjcsökkentési kérelemmel fordult a tulajdonoshoz, aki ezt engedélyezte, így a bérleti díj 2013 augusztusától 650.000 forintra csökkent. Könnyen kiszámolható, hogy ez a 137.500X12 hónapnyi összeg több mint 1,5 milliónyi veszteséget jelent. Fontos hangsúlyozni, hogy ez a döntés mindentől függetlenül jó döntés volt, én is támogattam. Az új bérlő által fizetett bérleti díj ugyanis még így is több mint a duplája annak, mint amit a régi (Barbe Kft.) produkált. Ha ragaszkodtunk volna a közel 800.000 forintos bérleti díjhoz, akkor jó eséllyel az Ecke Kft. felmondta volna a*

bérlési szerződését, pótlásuk hónapokat vett volna igénybe, kérdéses, hogy kaptunk volna – e ezt legalább megközelítő ajánlatot és a későbbiek során egy másik bérlő fizetési morálja milyen lett volna. Tehát: az Ecke 22. Kft.-t szerintem meg kell tartani bérlőnek!

- 3. A Nagymező utcában két bérlővel is kötöttem 5-6 évvel korábban számunkra nagyon kedvező feltételekkel határozott idejű szerződéseket, amelyek 2014-ben lejártak. Ezeket újra kellett tárgyalni, mely során a bérlők jobban tudták érvényesíteni akaratukat, hiszen jelentős a túlkínálat az irodapiacon és itt az ingatlanaink állaga sem olyan, mint a Lendvay utcában.*

Általánosságban is elmondható, hogy a bérlői magatartás jelentősen változott az elmúlt években: minden érdeklődő sokkal költségérzékenyebb, körültekintőbb lett, s a jelentős túlkínálat értelemszerűen nyomott árakhoz is vezet. A bérlők megtartása, távozásuk esetén pótlásuk komoly kihívás, hirdetések (újságok, internet) módszerrel szinte alig működik. Egyértelmű előny, hogy mivel 15 éve töltöm be pozíciómat, egyre gyakrabban fordul elő, hogy olyanok keresnek meg irodabérlési szándékkal, akik már voltak nálunk, vagy más ajánlotta figyelmükbe a Kft.-t, illetve ingatlanjainkat.

Mint talán sokak számra közismert, 2013 augusztusában modern 1 db. kültéri egységről működtetett LG klímarendszert telepítettünk, minden egyes iroda fogyasztása külön mérhető. A fogyasztása kedvező, de az éves karbantartási díja magas, közel 600.000 forint. A beruházás megvalósításához a kft. a méretéhez, éves nettó árbevételéhez képest jelentős tagi kölcsönt kapott tulajdonostól, melyet 2013 óta annak kamataival fizet vissza, jelen sorok írásakor 1 havi törlesztő részlet van még hátra.

II. Nagymező utca

Kevésbé látványos dolgok történnek itt, mint a Lendvay utcában, hiszen nincsenek rendezvények, étterem, nem annyira reprezentatív – de a Kft. gazdálkodásának szempontjából mégis fontos helyszín ez. Itt egy társasházban, két szinten négy ingatlanunk van összesen: a legkisebb 67, a legnagyobb 145 négyzetméteres.

Ez az ingatlancsoport kevésbé elegáns, a bérlők anyagi helyzete is általában gyengébb mint a Lendvay utcában lévőké és mindez a fizetési moráljukban is tükröződik. A tartozások behajtása állandó feladatot és elfoglaltságot jelent, természetesen mindez jogkövető módon (szükség esetén fizetési meghagyás kibocsátása) történik.

A jövőben ezeken a helyszíneken a fűtésrendszereket szeretném korszerűsíteni, a kb. 40 éves konvektoroktól meg kell válni, cirkó fűtés beszerelése, valamint a kémények bélelése szükséges. Az első emeleti irodánkban ez megcsináltuk, de szükség lenne rá a többi háromban is: ezek közül az egyik elektromos fűtésű, ennek bérbeadása emiatt kimondottan nehéz feladat.

III. Összegzés

Tisztelt Közgyűlés!

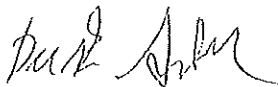
2015. első negyedéve a könyvelés adatai szerint ismét 3 millió körüli nyereséget mutat és szép eredmény a tagi kölcsön zökkenőmentes visszafizetése is. Ettől függetlenül látni kell, hogy a kft. bevételi oldala jelen működési keretek között nem növelhető tovább a végtelenségig, ebből a rábízott 1900 négyzetméterből évi 29-31-32 MFT bevétel realizálható, optimális kihasználtság mellett. Érdemes lenne átgondolni egyéb tevékenységi kör felvételét (magyarán: a kft. mással is foglalkozhatna, nem csupán ennek a két ingatlancsoportnak az üzemeltetésével/bérbeadásával.)

Ha ezt nem lépjük meg, akkor elképzelhető, hogy ismét bekövetkezik egy olyan helyzet, amikor felmond egyszerre több kisebb (vagy egy nagy) bérlő és az ilyen típusú nehézségeket fog okozni, mint amivel 2014 elején szembesültem.

Krein Péter kollégám írja a Városlódi Villa Nonprofit Kft. 2014-es beszámolójának összegzésében, hogy *„a faházak, a park, a villa állapota gyorsan romlik, ezek átfogó újjáépítése önerőből nem fog menni.”*

Én is hasonló dolgokról tudok beszámolni. Az LdU korábbi hivatalvezetője/ügyvezetője Koncsek Albert által készített „Nutzungskonzept” a házzal kapcsolatos egyik legfontosabb ismérve/feladata így hangzott: *„Das Haus soll sich mittelfristig selber finanzieren”*. Nos, ennek az elmúlt években messzemenően megfeleltünk, sőt, ennél több is történt: a kft. folyamatosan nyereséges volt, teljesen tiszta működés mellett, valamennyi adó-és járulékfizetési kötelezettségének eleget téve. Több tízmilliónyi bérleti díjat fizetett a tulajdonosnak a Nagymező utcában kiadott ingatlanok után, a Magyarországi Németek Házán állagmegóvó munkálatokat hajtott végre (festések, parketta-csiszolások stb.). Tavaly és tavalyelőtt pedig eljutottunk oda, hogy egy egészen komoly beruházást finanszíroztunk, értéknövelő beruházást hajtott végre a Házon. Péterhez hasonlóan én is úgy gondolom, hogy az önerőből történő fejlesztéseknek van egy határa, nagyjából erre értünk el mostanra, a továbbiakhoz kérem a tulajdonos – nem tagi kölcsönrel – nyújtott segítségét. Ez lehet évente egy kisebb összeg, vagy 2-3 évente valamivel nagyobb (az ütemezés részletkérdés), de a jövőben mindenféleképpen többet kell áldozni a Házra és a Nagymező utcában lévő ingatlanokra egyaránt.

Tisztelt Közgyűlés, kérem beszámolóm szíves elfogadását.



Beck Artúr
ügyvezető