



**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:** 2016.04.16.

**Jelenlévők:** jelenléti ív szerint

**Levezető elnök:** Heinek Ottó (elnök)

**Az MNOÖ Közyűlésének 36/2016 (04.16.) számú határozata:**

**Tárgy:** *A Deutsches Haus Kft. 2015. évi beszámolójának és könyvvizsgálói jelentésének elfogadása*

A Magyarországi Németek Országos Önkormányzata Közyűlése a Deutsches Haus Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolóját, kiegészítő mellékletét, szöveges beszámolóját és könyvvizsgálói jelentését az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

**Felelős: elnök**

**Határidő: azonnal**

A kiadvány hitelűl:



Gátas Anna  
titkárságvezető



Budapest, 2016. április 26.

11896083-6820-113-01

Statisztikai számjel

01-09-681996

Cégjegyzék szám

## Deutsches Haus Kft.

Vállalkozás megnevezése

1062 Budapest, Lendvay u. 22.

Vállalkozás címe

2015.12.31

Üzleti év fordulónapja

Egyszerűsített éves beszámoló

Budapest, 2016. március 25.

Keltezés



A vállalkozás képviselője

Beck Artúr

DEUTSCHES HAUS  
Szolgáltató és  
Kereskedelmi Kft.  
1062 Budapest, Lendvay u. 22.  
Adószám: 11896083-2-92

KSH SZÁM: 11896083-6820-113-01

CÉGJEGYZÉK: 01-09-681996

Deutsches Haus Kft.					
MÉRLEG 'A' változat ESZKÖZÖK					
SSZ		Megnevezés / E Ft	2014.12.31.	Ellenőrzés hatása	2015.12.31.
1	A	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	32 227		30 537
2	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	32 227		30 537
4	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
5	B	FORGÓESZKÖZÖK	5 484		6 851
6	I	KÉSZLETEK			
7	II.	KÖVETELÉSEK	4 843		4 380
8	III.	ÉRTÉKPAPÍROK			
9	IV.	PÉNZESZKÖZÖK	641		2 471
10	C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	653		578
11		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	38 364		37 966

Deutsches Haus Kft.					
MÉRLEG 'A' változat FORRÁSOK					
SSZ		Megnevezés / E Ft	2014.12.31.	Ellenőrzés hatása	2015.12.31.
12	D.	SAJÁT TŐKE	27 293		29 571
13	I.	JEGYZETT TŐKE	3 000		3 000
14		ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
15	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
16	III.	TŐKETARTALÉK			
17	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	24 595		24 293
18	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			
19	VI.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
20	VII.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-302		2 278
21	E.	CÉLTARTALÉKOK			
22	F.	KÖTELEZETTSÉGEK	8 314		6 034
23	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
24	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
25	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 314		6 034
26	G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 757		2 361
27		FORRÁSOK ÖSSZESEN	38 364		37 966

2016. március 25.



Deutsches Haus Kft.  
Beck Artúr

DEUTSCHES HAUS  
Kft.  
Szolgáltató és  
Kereskedelmi Kft.  
1048 Budapest, Lovassy u. 22  
Tulajdonosi nyilvántartás: 11896083-6820-113-01

KSH SZÁM: 11896083-6820-113-01  
 CÉGJEGYZÉK: 01-09-681996

Deutsches Haus Kft.				
EREDMÉNYKIMUTATÁS ÖSSZKÖLTSÉG 'A'				
ssz	Megnevezés / E Ft	2014.12.31.	Ellenőrzés hatása	2015.12.31.
1 I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	28 272		29 515
2 II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE			
3 III.	EGYÉB BEVÉTELEK	1		2 814
4	ebből: visszatérít értékvesztés			
5 IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	16 606		15 716
6 V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	8 943		8 271
7 VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 504		2 526
8 VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	504		3 399
9	ebből: értékvesztés			
10 A	ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-284		2 417
11 VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2		1
12 IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	50		2
13 B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-48		-1
14 C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-332		2 416
15 X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	88		88
16 XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK			
17 D	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	88		88
18 E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-244		2 504
19 XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	58		226
20 F	ADÓZOTT EREDMÉNY	-302		2 278
21 G	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-302		2 278

2016. március 25.

  
 Deutsches Haus Kft.  
 Beck Artúr

DEUTSCHES HAUS  
 Szolgálati- és  
 Számviteli Kft.  
 1143 Budapest, Lendvay u. 22  
 Tel: +36 (1) 460 1200  
 Fax: +36 (1) 460 1202

**Deutsches Haus Kft kiegészítő melléklete**  
a 2015. 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:	Ingatlan 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 (1042 Budapest, Kassai u. 48. TT/15.)
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

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitel  
Könyvvezetés: forintban  
Üzleti év fordulónapja: 2015.12.31

Üzleti év: 2015. 01. 01.-2015. 12. 31.

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

Mérleg készítés: 2016. január 31.  
 Könyvvizsgálati zárás időpontja: 2016.03.25.

## 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 ingatlanal nem rendelkezik, idegen ingatlanon végzett beruházás amortizációs kulcsa 5 %.

<u>Bruttó érték</u>				
	Nyitó	növekedés	csökkenés	Záró
Ingatlan	47.186	752		47.939
Egyéb berend.	8.301	83		8.384
<u>Értékcsökkenés</u>				
Ingatlan	15.078	2.368		17.446
Egyéb berend.	8.182	157		8.339
<u>Nettó érték</u>				
Ingatlan	32.108			30.492
Egyéb berend.	119			45

Az egy összegben elszámolt 100 e Ft alatti tárgyi eszközök értékcsökkenése 83 e Ft.

### 1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

A társaság 2015. évben befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

### 1.2.4 Készletek

A társaság 2015. 12. 31-én készlettel nem rendelkezett.

### 1.2.5 Követelések

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

2015. 12. 31-én a vevő követelés összege 3.935 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 a kintlévőség elbírálásban változás történt. A társaság tulajdonosa megvizsgálta a behajthatóság lehetőségét és úgy határozott, hogy a követelés behajtására nincs mód, így a követelés kivezetése mellett döntött.

Az egyéb követelés 445 e Ft ebből társasági adó 140 e Ft, általános forgalmi adó 175 e Ft, szállítói túlfizetés 130 e Ft.

### 1.2.6 Értékpapírok

A társaság 2015. 12. 31-én értékpapírral nem rendelkezett.

### 1.2.7 Pénzeszközök

Értékelése egyedileg a könyvekben nyilvántartott értéken.

Tartalma: bank és pénztár

A társaság pénztára 47 e Ft készpénzzel zárt, az Unicredit Bank Zrt -nél vezetett számla egyenlege 2. 423 e Ft.

### 1.2.8 Aktív időbeni elhatárolás

Értékelése a nyilvántartás alapján, nyilvántartási értéken.

A mérlegben kimutatott 578 e Ft- ból bevétel elhatárolás 454 e Ft, költség elhatárolás 124 e Ft.

### 1.2.9 Céltartalék

2015. 12. 31-én nem került sor céltartalék elszámolására.

### 1.3 Magyarázatok az egyes eredmény-kimutatás tételeihez

#### 1.3.1 Üzemi bevétel

Tartalma: értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevétele.

A társaság 2015. évi gazdálkodása során a realizált árbevétele 29.515 e Ft, mely 4,4 %-os növekedés az előző évhez képest.

Az egyéb bevétele 2.902 e Ft, amely tartalmazza a 2010. évben kapott fejlesztési célra kapott támogatás halasztott bevételeinek tárgyévben elszámolt amortizáció arányos feloldását, illetve a bekövetkezett káresemény biztosító által kifizetett összegét.

#### 1.3.2 Üzemi költségek

Tartalma: költség nemek és egyéb ráfordítások

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>Index</u>
Anyagjellegű ráf.	16.606	15.716	94,64 %
Személyi jellegű ráf.	8.943	8.271	92,49 %
Értécsökkenési leírás	2.504	2.526	100,88 %
Egyéb ráf.	504	3.399	674,40 %

#### 1.3.3 Pénzügyi eredmény

A társaságnak 2015. évben -1 e Ft volt a pénzügyi bevétel és ráfordítás egyenlege.

#### 1.3.4 Rendkívüli eredmény

A társaság 2015. 12. 31-én rendkívüli eredménnyel nem rendelkezett.

#### 1.3.5 Eredmény elszámolás

A társaság adózás előtti eredménye:	2.504 e Ft
Adóalap csökkentő tételek:	
Előző évek elhatárolt veztsége:	244 e Ft
Adótörvény szerint elszámolt écs:	2.526 e Ft
Összesen	2.770 e Ft
Adóalap növelő tételek:	
Számviteli törvény sz. écs:	2.526 e Ft
Összesen	2.526 e Ft
Adóalap:	2.260 e Ft
Adó:	226 e Ft
Mérlegszerinti eredmény:	2.278 e Ft



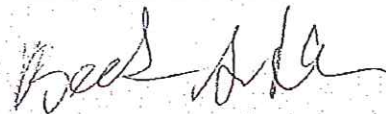
#### 1.4 Kiegészítő adatok

Létszám: 1 fő  
Bér: 6.267 e Ft  
Személyi jellegűek: 218 e Ft

A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása:

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>Index</u>
Tárgyi eszköz aránya %:	84,00	80,43	95,75
Forgó eszköz aránya %:	12,62	18,04	142,94
Tőke ellátottság %:	71,14	77,89	109,49
Likviditás :	0,66	1,13	171,21
Árbevétel arányos jövedelmezőség %:	-0,86	8,48	
Eszköz arányos jövedelmezőség %:	-0,64	6,59	

Budapest, 2016. március 25.



Beck Artúr  
Ügyvezető

**DEUTSCHES HAUS**  
Szolgáltató és  
Ingatlanhasznosító Kft.  
1052 Budapest, Lendvay u. 22.  
Adószám: 11896083-2-42

# Független könyvvizsgálói jelentés

A Deutsches Haus Kft. tulajdonosainak:

## Az egyszerűsített éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Deutsches Haus Kft. (továbbiakban a Társaság) mellékelt 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2015. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 37 966 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 2 278 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit 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 etikai 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 szerezni az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről.

A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak 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 mérlegeli, 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. 2015. december 31.-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Budapest,  
2016. március 25.

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. 06.

Beszámoló a Deutsches Haus Kft.  
2015. 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 összességében jól sikerült, mint az egyéb papírokból (mérleg, könyvvizsgálói jelentés, kiegészítő melléklet) kitűnik, nyereséggel zártuk az évet.

### **I. Lendvay utca, Magyarországi Németek Háza**

2015-ben, ha csak kis mértékben is, jutott pénz apróbb beruházások felújítások elvégzésére is. A vízdíj pontosabb megállapíthatóságának érdekében új vízórákat szereltünk fel, a folyosók márvány felületeinek csiszolása is megtörtént és a könyvtárba telepítettünk két új klímát is. Szerencsére a bérlői állomány stabil volt, felmondás nem történt. Ettől függetlenül 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, hirdetéses (újságok, internet) módszerrel szinte alig működik. Egyértelmű előny, hogy mivel 16 éve töltöm be pozícióm, egyre gyakrabban fordul elő, hogy olyanok keresnek meg irodabérleti szándékkal, akik már voltak nálunk, vagy más ajánlotta figyelmükbe a Kft.-t, illetve ingatlanjainkat.

Ami a kulturális profilt illeti: a rendezvénytermünkben a Zentrum szervezésében ezúttal is számos esemény került megrendezésre, ezekről folyamatosan lehet tájékozódni a [www.hdu.hu](http://www.hdu.hu) ill. a [www.zentrum.hu](http://www.zentrum.hu) oldalakon.

## 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.

Arról az örömteli dologról tudok beszámolni, hogy itt az egyik, konkrétan a II/4-es ingatlanunk részleges felújítása is megtörtént: a vizes blokk teljesen, a konyha kisebb volumenű felújításon esett keresztül.

## III. Összegzés

Tisztelt Közgyűlés!

Tekintettel arra, hogy a Ház majd két évtizede működik, egyre gyakrabban kell majd az állagjavítással, felújítással kapcsolatos munkákat elvégezni – a jövőre nézve ezzel számolni kell.

Tisztelt Közgyűlés, kérem beszámolóm szíves elfogadását.



Beck Artúr  
ügyvezető

DEUTSCHES HAUS  
Szolgáltató és  
Ingatlanhasznosító Kft.  
1062 Budapest, Lendvay u. 22  
Adószám: 11896083-2-42