

MEGÁLLAPODÁS SZERINTI VIZSGÁLATI JELENTÉS TÉNYMEGÁLLAPÍTÁSOKRÓL

Füzesgyarmat Város Önkormányzata
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.

Végrehajtottam azokat a vizsgálati eljárásokat, amelyekben Önökkel megállapodtam és amelyeket az alábbiakban felsoroltam, tekintettel a **Füzesgyarmati Ipari Park Kft.** 5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. (továbbiakban a Társaság) 2015. június 30-ai időpontra vonatkozó üzletrészeinek tényleges értékére vonatkozóan.

Megbízásomat a megállapodás szerinti vizsgálattal kapcsolatos megbízásra alkalmazható magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok 4400 témaszámú standardja alapján vállaltam és végeztem el.

A vizsgálati eljárásokat kizárólag azért hajtottam végre, hogy tájékoztassam Önöket a Társaság 2015. június 30-ai időpontra vonatkozó üzletrészeinek tényleges értékéről, üzletrész átruházási szerződés elkészítéséhez.

Az alábbiakban összegzem a **vizsgálati eljárásokat**:

- **áttekintettem és ellenőriztem a Füzesgyarmati Ipari Park Kft. által szolgáltatott információkat** (tulajdoni lap, hatályos cégkivonat, leltár, nyilatkozatok, előző 5 évi éves beszámoló, tárgyévi köztes mérleg és eredménykimutatás, főkönyvi kivonat), amelyek alapján betekintést nyertem a Társaság jelenlegi vagyoni, pénzügyi, jövedelmi és jogi helyzetébe.
- **ellenőriztem a kimutatásokban szereplő számítások egyezőségét,**
- a rendelkezésemre álló adatok alapján elvégeztem a Füzesgyarmati Ipari Park Kft. üzletrészeinek tényleges értékmeghatározását, amelyben a 2019. 12.31-ig tartó időszakra jövedelmezőségi diszkontálást is alkalmaztam.

Ténymegállapításaimról az alábbi módon teszek jelentést:

I.

A Füzesgyarmati Ipari Park Kft. jellemzői

A vállalkozás bemutatása

A Füzesgyarmati Ipari Park Fejlesztő és Üzemeltető KFT. 2003. augusztus 27-i cégbírósági bejegyzéssel jött létre.

A társaság főtevékenysége:	68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
-----------------------------------	-----------------	--

Jegyzett tőkéje	10 000 000 Ft.
------------------------	-----------------------

A társaság tagjainak adatai a beszámoló fordulónapján:

Füzesgyarmat Város Önkormányzata	5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.
---	--

Kiss Lajosné	5624 Doboz, Áchim u.4.
---------------------	-------------------------------

M-PLAST Műanyag feldolgozó Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	5600 Békéscsaba, Bajza u. 25. Cg.: 04-09-006361
--	--

Aláírásra jogosult:

Károlyiné Erdei Ildikó	5650 Mezőberény, Eötvös utca 8.
-------------------------------	--

Képviselőre jogosult:

Károlyiné Erdei Ildikó	5650 Mezőberény, Eötvös utca 8.
-------------------------------	--

A számviteli politika általános előírásainak bemutatása

A Füzesgyarmati Ipari Park Kft. könyveit a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti. A beszámoló formája egyszerűsített éves beszámoló. A társaság mérlegét 2000. évi C. törvény 1. számú mellékletében meghatározott „A” változat szerint, eredménykimutatását a 2000. évi C. törvény 2. számú melléklete „A” változata szerint készíti. A mérleg fordulónapja tárgyév december 31., a mérlegkészítés időpontja tárgyévet követő év április 30. napja.

A Társaság a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazza:

Az immateriális javak és tárgyi eszközök a mérlegben értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken szerepelnek. A bekerülési érték az eszköz beszerzési értéke, valamint az eszközök üzembe helyezéséig felmerült összes, az eszközhöz egyedileg hozzárendelhető tételek együttes összege. A társaság kizárólag vásárolt immateriális javakkal, illetve tárgyi eszközökkel rendelkezik.

A társaság immateriális javai és tárgyi eszközei értékcsökkenési leírásánál lineáris leírási módot alkalmaz, negyedéves gyakorisággal, illetve 100 ezer forint egyedi beszerzési értékű (un. kis értékű) immateriális javai, illetve tárgyi eszközei bekerülési értékét az üzembe helyezéskor egy összegben számolja el.

Amennyiben a Társaság meghatározó befektetett eszközeinek piaci értéke jelentősen eltér a könyv szerinti értéktől, a Társaság ezen eszközök esetében alkalmazza az értékvesztés, illetve a terven felüli értékcsökkenés, valamint az értékvesztés visszaírásának elszámolását.

A Kft. az immateriális javak és tárgyi eszközök értékét nem helyesbítette.

L₁

A Társaság követeléseit a mérlegben az elfogadott, elismert összegben szerepelteti. Az értékvesztés elismert mértéke az adóévben a Számviteli törvény szerinti követelésekre elszámolt értékvesztés.

A Társaság a Saját tőke, Céltartalék és Kötelezettségek összegét a mérlegben könyv szerinti értéken szerepelteti.

A vagyoni helyzet értékelése

A Füzesgyarmati Ipari Park Kft. vagyoni helyzete 2003-tól kedvezően változott. 2003 őszén kezdett bérbe adható ingatlan fejlesztésekbe. 2004-ben helyezett üzembe mintegy 8 000 m² ipari termelés céljára alkalmas üzemcsarnokot, amelyet azóta folyamatos bérbeadással üzemeltet. 2009-ben további üzemcsarnok átadásával a bérbe adott terület 16 000 m²-re nőtt. 2014-ben került üzembe helyezésre két csarnoképület összesen 2 741 m² hasznos alapterülettel.

Jelenleg több mint 19 000 m² bérbe adott ipari épület üzemeltetését végzi.

A Kft. folyamatos fejlesztései pályázatok útján elnyert támogatások segítségével valósultak meg.

A társaság a bérbeadás mellett a létesítmények takarítását is végzi.

Az eredményes gazdálkodás a Saját tőke alakulásában kifejezésre jut.

A Saját tőke összege ezer Ft-ban az alábbi 2009-től 2015.06.30-ig

2009.	278.826
2010.	309.607
2011.	319.356
2012.	363.062
2013.	393.394
2014.12.31.	450.996
2015. 06. 30.	489.881

A vagyoni helyzet alakulása 2014-ben 2013. évhez viszonyítva a következő volt:

Mutató	2013.	2014.
Tőkeerősség $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Mérleg főösszege}} \times 100$	25	28
Forgóeszközök aránya $\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}}{\text{Összes eszköz}} \times 100$	9	7
Céltartalékok aránya $\frac{\text{Céltartalékok}}{\text{Mérlegfőösszege}} \times 100$	2	3
Befektetett eszközök fedezete I. $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} \times 100$	28	30
Befektetett eszközök fedezete II. $\frac{\text{Saját tőke} + \text{Hosszú lej.köt.}}{\text{Befektetett eszközök}} \times 100$	63	65
Forgótőke, saját tőke aránya $\frac{\text{Forgótőke}}{\text{Saját tőke}} \times 100$	20	6
Saját tőke növekedési mutató $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100$	3 934	4 510

Egyértelmű, hogy a vagyoni helyzet kedvezően alakult 2014-ben. Átlagot meghaladó pozitív jellemzőkkel bír.

Kiemelkedő a tőkeerősség 3 %-pontos növekedése, valamint a Forgótőke, Saját tőke arányának változása.

A rendelkezésre bocsátott pénzügyi kimutatásokban szereplő számítások, összegek egyezők.

41

II.

Az üzletrész átruházásához

A 2015. szeptember 01-i megbízás alapján elvégeztem a Füzesgyarmati Ipari Park Kft. cég értékelését.

A vállalkozás értékének meghatározásához figyelembe vettem:

- 2009-től 2015. 06.30-ig a Saját tőke alakulását,
- a Füzesgyarmati Ipari Park Kft. 2014. évi vagyonának kimutatását,
- a vagyon változásának kimutatását,
- a mérleghez és az eredménykimutatáshoz kapcsolódó speciális kiegészítő információkat,
- a 2015. 06. 30-ig történt gazdasági eseményeket, változásokat,
- a gazdasági kilátásokat,
- a cég általános pénzügyi helyzetét,
- a vállalkozás jövőbeni jövedelemtermelő képességét,
- a befektetett eszközeinek értékesíthetőségét, hasznosítási lehetőségét.

III.

A Füzesgyarmati Ipari Park Kft. 2015. június 30-i vagyonmérlegének főbb adatai:

Adatok ezer Ft-ban

ESZKÖZÖK		FORRÁSOK	
BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1.491.144	SAJÁT TŐKE	489.881
Immateriális javak	193.061	Jegyzett tőke	10.000
Tárgyi eszközök	1.298.083	CÉLTARTALÉK	53.478
		KÖTELEZETTSÉGEK	551.058
		Hosszú lejáratú kötelezettségek	544.775
FORGÓESZKÖZÖK	35.224	Rövid lejáratú kötelezettségek	6.283
Követelések	6.759		
Pénzeszközök	28.465		
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	83.822	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	515.773
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1.610.190	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1.610.190

IV.

A cég értékét *növelő* tényezők:

- A KFT. **árbevétele** évről-évre jelentősen nő.
- Az üzembe helyezett 2 csarnok 2.741 m² hasznos alapterülettel növelte a **bérbeadási lehetőséget**.

A tárgyi eszközök összes értéke magas, 2015. június 30-án: 1.491.144 ezer Ft.

A Befektetett eszközök aránya 92,61 %.

- A Füzesgyarmati Ipari Park Kft. végzi a létesítmények takarítását. A folyamatos fejlesztésekkel a **takarításokból** származó **bevétel** is nő.

A vizsgált vagyonrész főbb ingatlan-nyilvántartási adatai a 210/17 helyrajzi számú tulajdoni lap szerint a következők:

Az ingatlan megnevezése, címe: Füzesgyarmat belterület

A földrész területe: ha m²
5.3556
31715-3/2009.03.11.
Bejegyző határozat alapján
-2.423 m² + 808 m² - 36 m²

Az ingatlan besorolása: Kivett udvar, üzemi terület

Az ingatlan tulajdonosa: 1/1 Füzesgyarmat Ipari Park Kft.

Bejegyzett korlátozások:

1. 36181/2007.07.24.
Bányaszolgalmi jog
Dégáz Rt.
6024 Szeged, Pulcz utca 44.
2. 31245/2008.02.12.
Bányaszolgalmi jog
Dégáz Rt.
6024 Szeged, Pulcz utca 44.

Le!

3. 31245/2008.02.12.
Keretbiztosítéki jelzálogjog 320.000.000 Ft
Raiffeisen Bank Zrt.
1054 Budapest, Akadémia utca 6.
4. 36757/2008.09.08.
Keretbiztosítéki jelzálogjog 1.150.000.000 Ft
Raiffeisen Bank Zrt.
1054 Budapest, Akadémia utca 6.
5. 39516/2008.10.07.
Keretbiztosítéki jelzálogjog 236.000.000 Ft
Raiffeisen Bank Zrt.
1054 Budapest, Akadémia utca 6.
6. 30090-9/2009/2008.12.09.
Vezeték jog
E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.
4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.
7. 32486-2/2009.04.08.
Keretbiztosítéki jelzálogjog 60.000.000 Ft
Raiffeisen Bank Zrt.
1054 Budapest, Akadémia utca 6.
8. 34424/2013.08.05.
Elővásárlási jog 2017.10.31-ig
KUKA ROBOTICS HUNGÁRIA IPARI Zrt.
2335 Taksony, Fő út 140.
9. 34429/2013.08.05.
Vételi jog 2018.07.30-ig
Raiffeisen Bank Zrt.
1054 Budapest, Akadémia utca 6.

L¹

V.

Az ingatlan, üzemcsarnokok **hasznosítási lehetősége** kedvező.

A **jövedelemértékelést** figyelembe véve a diszkontált értékből adódó növekedés: 300.171 ezer Ft.

A jövedelmek realitását alátámasztja a 2. sz. melléklet, melyek a főbb jellemzőket tartalmazza.

Az óvatosság elvét alkalmazva a jövedelem diszkontálásánál 4,5 évet vettem figyelembe. A számításánál tervezett árbevétel-arányos adózás előtti eredmény 20 % és 29 %.

MINDÖSSZESEN

29.393 ezer Ft

**a Füzesgyarmati Ipari Park Kft. Önkormányzati ÜZLETRÉSZEINEK
ÉRTÉKE**

2015.06.30-i időpontra vonatkozóan.

**A jövedelemtermelő képességet figyelembe véve a Füzesgyarmati Ipari
Park Kft. 6 % üzletrészenek javasolt eladási ára 33.395 ezer Ft.**

Az eladási árat képező üzletrész bekerülési értéke: 600.000 Ft.

VI.

A jelentés mellékletei:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. sz. melléklet | A Füzesgyarmati Ipari Park Kft. cégkivonata |
| 2. sz. melléklet | Füzesgyarmati Ipari Park Kft. jövőbeni várható eredményének jelenérték meghatározása Ft-ban. |
| 3. sz. melléklet | A Társaság 2015. 06. 30-i fordulónappal elkészített Főkönyvi kivonata és Zárókimutatása |
| 4. sz. melléklet | 2014. évi egyszerűsített éves beszámoló Eredménykimutatása, Mérlege |
| 5. sz. melléklet | 2009-2012. évek Eredménykimutatása, Mérlege |
| 6. sz. melléklet | Tulajdoni lap másolat |

Mivel a fenti vizsgálat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizsgálatnak, vagy átvilágításnak, a Füzesgyarmati Ipari Park Kft. 2015. 06. 30-i időpontra vonatkozó üzletrészeinek tényleges értékére vonatkozó semmilyen bizonyosságot nem nyújtok.

Ha kiegészítő vizsgálatot végeztem volna, vagy ha a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatát vagy átvilágítását hajtottam volna végre a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján, akkor más tények is tudomásomra juthattak volna, amelyekről Önöknek jelentést tettem volna.

Jelentésem kizárólag az e jelentés első szakaszában ismertetett célra és az Önök tájékoztatására szolgál, és nem szabad más célra felhasználni, vagy más felek között szétosztani. Ez a jelentés csak a fentiekben pontosan meghatározott tételekre vonatkozik.

Debrecen, 2015. szeptember 08.

KONDOROSI FERENCNÉ DR.
MINERVA AUDIT KFT.
4025 Debrecen, Arany János u.12.
Adószám: 24718385-2-09
Könyvvizsgálói kamarai nytsz.: 004180


Kondorosi Ferencné Dr.
bejegyzett könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 002652


Kondorosi Ferencné Dr.
MINERVA AUDIT KFT
Könyvvizsgálói kamarai nytsz: 004180

2. sz. melléklet

Füzeggyarmati Ipari Park Kft. jövőbeni várható eredményének jelenérték meghatározása eFt-ban

Időszak	Előre jelzett eredmény min. 20% (eFt)	Előre jelzett eredmény max. 29% (eFt)	Előre jelzett eredmény (eFt)	Jelenérték 2015-re ezer Ft-ban
2015.07.01.-2015.12.31.	26 595	38 563	32 579	31.015
2016.01.01.-2016.12.31.	58.509	84.838	71.674	65.008
2017.01.01.-2017.12.31.	64.360	93.322	78.841	68.040
2018.01.01.-2018.12.31.	67.578	97.988	82.783	68.048
2019.01.01.-2020.12.31.	70.957	102.888	86.922	68.060
Összesen	287.999	417.599	352.799	300.171

