

# **Csepeli Hőszolgáltató Kft.**

**Kiegészítő melléklet**  
**a 2011. évi éves beszámolóhoz**

## I. **Általános rész**

### 1. **A Társaság bemutatása**

A Társaság teljes neve:	Csepeli Hőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
A Társaság székhelye:	1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31
A Társaság telephelyei, fióktelepei	-
A Társaság honlapjának címe	-
A jegyzett tőke összege:	130.000.000 Ft, azaz egyszázharminc millió Ft
A cég cégjegyzékszámja:	01-09-886030
A cég statisztikai számjele:	14038417-3530-113-01
Működési formája	Korlátolt Felelősségű Társaság

#### Alapítás és bejegyzés

A társaságot a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság 2007.09.20-án jegyezte be Cg.01-09-886030 számon.  
A társaság tulajdonosai alapításkor:

HAJ-SZA XXI. Ingatlanforgalmazó és kezelő Kft  
Törzsbetét összege: 500 000 Ft

A társaság jelenlegi tulajdonosi struktúrája:  
Budapesti Táv hőszolgáltató Zrt  
Törzsbetét összege: 130 000 000 Ft

#### A cég tevékenysége:

A cég fő tevékenységi köre: Gőzellátás, légkondicionálás (TEÁOR: 3530).

A társaság a Rákóczi Liget Lakópark hő ellátásának szolgáltatására jött létre.

#### Telephelyek -

#### Könyvvezetés, könyvvizsgálat

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért, a beszámoló elkészítéséért felelős személy: Ilyés Zsolt (2200 Monor, Szélmalom utca 187., reg.szám: 159966)

A Társaság könyvvizsgálójának adatai:

- ULTIMO 2000 Szolgáltató Bt. (2083 Solymár, Pillmann bíró utca 4., MKVK nyílv.sz.:002502), a könyvvizsgálatért személyében felelős személy: Strackné Keller Zsuzsanna (2083 Solymár, Pillmann bíró

utca 4., MKVK nyilv.sz.:006328). A könyvvizsgáló 2011. évben tevékenységéért 200.000,- forint + áfa díjazásban részesült. A könyvvizsgálói tevékenységen kívül más szolgáltatásért díjazásban nem részesült.

## **2. A Társaság vezető tisztségviselői, az Igazgatóság, Felügyelőbizottság tagjai**

### Az Ügyvezetés tagjai:

név	cím
Balog Róbert	1201 Budapest, Rózsás utca 15.
Gáspár Petronella	1144 Budapest, Szentmihályi út 25-27.

### A Felügyelő Bizottság tagjai:

név	cím
Lázár Róbert	1196 Budapest, Mészáros Lőrinc utca 139.
Pethő Zsolt	2200 Monor, Pfeiffer Izsák utca 6.
Gurka Szilárd	1173 Budapest, 505 utca 11-13.

## **3. A számviteli politika főbb elemeinek ismertetése**

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban Szt.) kettős könyvvezetésre vonatkozó rendelkezései szerinti – "A" típusú mérleget és összköltség eljárással készült "A" típusú eredménykimutatást is tartalmazó – éves beszámolót készítünk.

A nem forintba szóló eszközök, források értékelését az MNB által közölt devizaárfolyamon hajtjuk végre.

A számviteli alapelvektől nem térünk el.

A mérlegkészítés időpontja: 2012. január 31. Minden, a fenti időpontig ismertté vált információt, amely a megbízható és valós vagyoni helyzetet befolyásolja, az éves beszámoló elkészítése során figyelembe vettünk.

A lényegesség elve alapján lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forint.

Nem jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független, abszolút) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

A jelentős összegűnek minősülő hibákat és hibahatásokat a tárgyévi mérlegben és eredménykimutatásban a számviteli törvény alapján külön oszlopban mutatjuk be. A fentiek alapján jelentős összegűnek minősített hibákat és hibahatásokat a feltárást követően az egyéb ráfordítások között, külön főkönyvi számlára kell könyvelni.

Ha a jelentős összegű hibák és hibahatások összevont értéke a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét legalább 20 százalékkal megváltoztatja (növeli vagy csökkenti), tehát

a saját tőke értékét lényegesen megváltoztatja, lényeges mértékű hibának kell tekinteni, mert a már korábban közzétett - a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetre vonatkozó - adatok megtévesztők voltak.

A lényeges hatású hiba esetén a tárgyévet közvetlenül megelőző év éves beszámolóját kell újra közzé tenni. A tárgyévet közvetlenül megelőző év évvég adatát kell az ismételt közzétételre kerülő éves beszámoló mérlege és eredménykimutatása "Előző év" adataként közölni, ha az ellenőrzés több évre terjed ki. Az előző év (évek) módosításai oszlopban ebben az esetben a több év jelentősebb összegű hibái együttesen összevontan szerepelnek. Részletezésüket a kiegészítő mellékletben adjuk meg.

A Társaság vevőnként, adósonként együttesen kisösszegű követelésnek a 100ezer forintot meg nem haladó összegű követelést tekinti. A Társaság az Értékelési Szabályzatában foglaltakkal megegyezően, egyedi minősítés alapján számol el értékvesztést az év végén fennálló követeléseire.

Az elszámolt értékcsökkenést az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, Társaságunk tevékenységére jellemző körülmények figyelembevételével terveztük meg, és azokat a nyilvántartásokon történő rögzítést követően a rendeltetésszerű használatbavételtől, az üzembe helyezéstől alkalmaztuk.

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékből indultunk ki.

Szoftverek és számítástechnikai eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.

A leírás lineárisan, állandó leírási kulccsal történik. Az értékcsökkenést a Társaság havonta számolja el.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

#### 4. **Kapcsolt vállalkozások bemutatása**

A tulajdonos Budapesti Távhőszolgáltató Zrt beszámolója és a tulajdoni hatáskörébe tartozó egyéb leányvállalatok beszámolója konszolidációra kerül.

Az összevont (konszolidált) éves beszámolót az anyavállalat 100%-os tulajdonosa, a BVK Holding Zrt készíti. BVK Holding Zrt. az üzleti évben alakult, a cégcsoportot első ízben konszolidálja.

Anyavállalat neve: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.  
Anyavállalat székhelye: 1116 BUDAPEST, KALOTASZEG U. 31.  
Anyavállalat tevékenysége: GŐZ, - MELEGVÍZELLÁTÁS

---

	<b>2011. 12. 31.</b>
Jegyzett tőke	28.359.900 E FT
Tőketartalék	4.525.882 E FT
Eredménytartalék	6.826.170 E FT
Lekötött tartalék	
Értékelési tartalék	
Mérleg szerinti eredmény	1.716.306 E FT

---

<b>Saját tőke</b>	<b>41.428.258 E FT</b>
Részesedés mértéke	BVK Holding Zrt. 100%

Leányvállalat neve: FŐTÁV-KOMFORT KFT.  
Leányvállalat székhelye: 1116 BUDAPEST, KALOTASZEG U. 31.  
Leányvállalat tevékenysége: VILLAMOS – ÉS HŐENERGIA TERMELÉS, BÉRBEADÁS,  
KARBANTARTÁS

<b>2011. 12. 31.</b>	
Jegyzett tőke	900.000 E FT
Tőketartalék	510.000 E FT
Eredménytartalék	-169.993 E FT
Lekötött tartalék	
Értékelési tartalék	
Mérleg szerinti eredmény	-144.443 E FT
<b>Saját tőke</b>	<b>1.095.564 E FT</b>
Részesedés mértéke	FŐTÁV Zrt. 100 %

## II. A vagyoni-, pénzügyi- helyzet átfogó értékelése

### 5. A mérleg főbb sorainak elemzése

<b>Megnevezés</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
A Befektetett eszközök	288 472	281 544	-6 928	97,60%
B Forgóeszközök	16 100	45 135	29 035	280,34%
C Aktív időbeli elhatárolások	7 433	4 236	-3 197	56,99%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>312 005</b>	<b>330 915</b>	<b>18 910</b>	<b>106,06%</b>

<b>Megnevezés</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
D Saját tőke	135 509	146 564	11 055	108,16%
E Céltartalék	0	0	0	0,00%
F Kötelezettségek	169 247	177 615	8 368	104,94%
G Passzív időbeli elhatárolások	7 249	6 736	-513	92,92%
<b>Források összesen</b>	<b>312 005</b>	<b>330 915</b>	<b>18 910</b>	<b>106,06%</b>

### 6. Immateriális javak, Tárgyi eszközök

Immateriális javak

Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

<b>Megnevezés</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
Vagyoni értékű jogok	3 787	2 525	-1 262	66,69%
<b>Immateriális javak</b>	<b>3 787</b>	<b>2 525</b>	<b>-1 262</b>	<b>66,69%</b>

Tárgyi eszközök

<b>Megnevezés</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni ért.	67 504	67 171	-333	99,51%
Műszaki gépek, berendezések, járm.	217 034	211 808	-5 226	97,59%
Egyéb berendezések és felszerelések	147	39	-108	26,53%
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>284 685</b>	<b>279 018</b>	<b>-5 667</b>	<b>98,01%</b>

A 2011-es év zárása során a társaság felülvizsgálta a 2009 és 2010-es évek tárgyi eszközeinek üzembe helyezését és értékcsökkenésének elszámolását, és az alábbi értékekre javította az eszközök adatait:

leltyszam	megnevezés	uzembedat	bekerülési ért.	lekulcs	alekulcs	maradvany
04	ELMŰ csatlakozási díj	2009.10.15	4 739 932	2	2	473 993
05	Egyéb építmény	2009.10.15	14 674 467	2	2	1 467 447
06	Épület	2009.10.15	50 544 075	2	2	5 054 408
07	Szanyó hűtőtorony	2009.10.15	174 208 230	5	14,5	17 420 823
09	McQuay Szanyo kompakt hűtő	2009.10.15	59 784 814	5	14,5	5 978 481
10	Hőenergia rendszer kiépítés	2010.10.01	1 200 000	5	14,5	0

A javítás hatásai:

év	bekerülési érték változása	écs változása	TAO tv. szt écs változás
2009	2 058 275	-4 311 033	719 266
2010	0	79 832	22 667 570
összesen	2 058 275	-4 231 200	23 386 836

A javítás mérleg és eredmény hatása:

<b>A tétel megnevezése</b>	<b>változás (e Ft)</b>
<b>Befektetett eszközök</b>	6 289
<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	6 289
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	932
Műszaki berendezések, gépek, járművek	5 357
<b>Eszközök összesen</b>	6 289

<b>Saját tőke</b>	7 285
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	7 285
<b>Kötelezettségek</b>	-207
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-207
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-207
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	-789
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	-789
<b>Források összesen</b>	6 289

<b>A tétel megnevezése</b>	<b>változás</b>
Igénybe vett szolgáltatások értéke	-789
Anyagjellegű ráfordítások	-789
Értékcsökkenési leírás	-4 231
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	5 020
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-2 058
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-2 058
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	2 058
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	7 078
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	7 078
Adófizetési kötelezettség	-207
ADÓZOTT EREDMÉNY	7 285
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	7 285

#### 6.1 Értékcsökkenés leírási módonként

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra, terven felüli értékcsökkenés/visszaírás a tárgyévben volt/nem volt.

#### 6.2 Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A társaság által üzemeltetett hűtőtornyokra vonatkozó környezetvédelmi zajterhelési vizsgálatokat elvégezte.

### 7. Befektetett pénzügyi eszközök

<b>Megnevezés</b>	<b>2010. 12. 31.</b>	<b>2011. 12. 31.</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
-	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A Csepeli Hőszolgáltató Kft. nem rendelkezik befektetett pénzügyi eszközökkel.

## 8. Készletek

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
-	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*A Csepeli Hőszolgáltató Kft. nem rendelkezik készletekkel.*

## 9. Követelések

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgált. (vevők)	15 082	42 270	27 188	80,27%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0
Váltókövetelések	0	0	0	0
Egyéb követelések	1 018	2 865	1 847	81,43%
<b>Összesen:</b>	<b>16 100</b>	<b>45 135</b>	<b>29 035</b>	<b>280,34%</b>

*A Csepeli Hőszolgáltató Kft. hátrasorolt követelésekkel nem rendelkezik.*

### 9.1 Vevőkövetelések értékvesztése

Megnevezés	Egyedi minősítés alapján	Kisösszegű követelések
Bekerülési érték	<b>48491</b>	
Nyitó értékvesztés	<b>0</b>	
Növekedés	<b>6221</b>	
Csökkenés	<b>0</b>	
Visszaírt értékvesztés	<b>0</b>	
Záró értékvesztés	<b>6221</b>	
<b>Könyv szerinti érték:</b>	<b>42270</b>	

9.2 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben nincsenek

9.3 Követelések egyéb részesedés viszonyban lévő vállalkozással szemben nincsenek

9.4 Az egyéb követelések

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
------------	------------	------------	----------	-------



Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

Külön fel nem sorolt befizetési kötelezettség	7	0	-7	0%
Előzetesen felszámított ÁFA	840	1 945	1 105	231,55%
Helyi iparüzési adó	172	40	-132	23,26%
Következő évet érintő levonható ÁFA	0	282	282	100,00%
Társasági adó	0	598	598	100,00%
<b>Összesen:</b>	<b>1 019</b>	<b>2 865</b>	<b>1 846</b>	<b>281,16%</b>

## 10. Értékpapírok

A vállalkozás értékpapírokkal nem rendelkezik.

## 11. Pénzeszközök

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Pénztár, csekkek	0	0	0	0
Bankbetétek	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 12. Aktív időbeli elhatárolások

### 12.1 Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Diszkont értékpapírok időarányos kamatának elhatárolása	0	0	0	0
Árbevétel, egyéb bevétel elhatárolása	6 112	3 792	-2 320	62,04%
Késedelmi kamat bevétel aktív időbeli elhatárolása	1 064	0	-1 064	0%
<b>Összesen:</b>	<b>7 176</b>	<b>3 792</b>	<b>-3 384</b>	<b>52,84%</b>
Ebből kapcsolt vállalkozással szemben:	0	0	0	0

### 12.2 Költségek aktív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Költségek, egyéb kifizetett kamatok, egyéb ráfordítások elhatárolása	257	444	187	172,76%
<b>Összesen:</b>	<b>257</b>	<b>444</b>	<b>187</b>	<b>172,76%</b>
Ebből kapcsolt vállalkozással szemben:	0	281	0	0

**13. Saját tőke**

Jogcím	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	130 000	0	0	130 000
Tőketartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	1 708	11 087	0	12 795
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	3 801	3 769	3 801	3 769
<b>Saját tőke</b>	<b>135 509</b>	<b>14 856</b>	<b>3 801</b>	<b>146 564</b>

A társaság a 2011-es éves eredményt eredménytartalékba helyezi.

A tárgyi eszközök felülvizsgálata során a korábbi évek eredménye és így az eredmény tartalék 7285e Ft-tal nőtt.

**14. Céltartalékok**

Jogcím	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
-	0	0	0	0

Összesen:

**15. Hátrasorolt kötelezettségek**

A Csepeli Hőszolgáltató Kft. nem rendelkezik hátrasorolt kötelezettségekkel.

**16. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

ING Commercial Bank –nál a vállalkozásnak egyéb hosszúlejáratú hitele van, mely 2011.01.31-vel indult 65 500 e Ft értékben. A hitel lejáratá 2015.10.20. 2011.12.31-én a könyv szerinti értéke 51 118 e Ft.

A hitel biztosítéka közvetlen anyavállalat komfortlevele.

**17. Rövid lejáratú kötelezettségek**

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Rövid lejáratú hitelek	167 597	120 131	-47 466	71,68%
Áruszáll.-ból, szolgáltató.-ból (szállítók)	962	1442	480	33,29%
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség	0	4324	4324	100%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek Ebből:	689	600	-89	87%

Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

· Társasági adó	439	0	-439	0%
· SZJA elszámolás	82	0	-82	0%
· Magánszemélyek különadója	-8	0	8	0%
· Kereset elszámolási számla	85	0	-85	0%
· Egészségbiztosítás	21	0	-21	0%
· Nyugdíjbiztosítás	67	0	-67	0%
· Szakképzési hozzájárulás	2	0	-2	0%
· Különadó elszámolás	0	271	271	100%
· Következő időszakot terhelő áfa kötelezettség	0	329	329	100%
<b>Összesen:</b>	<b>169 247</b>	<b>126 497</b>	<b>-42 750</b>	<b>74,74%</b>

17.1 Kötelezettségek kapcsolt vállalkozásokkal szemben

Mérlegtétel megnevezése	Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	4 324
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
<b>Kapcsolt váll-sal szembeni Kötelezettségek összesen</b>	<b>4324</b>

18. Passzív időbeli elhatárolások

18.1 Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Befolyt, elszámolt bevételek elhatárolása	0	4 100	4 100	100%0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>	<b>100%</b>
Ebből kapcsolt vállalkozással szemben:				

18.2 Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Mérleg fordulónap előtti időszakot terhelő költségek, ráfordítások elhatárolása	7 249	2 635	-4 614	63,65%
<b>Összesen:</b>	<b>7 249</b>	<b>2 635</b>	<b>-4 614</b>	<b>63,65%</b>
Ebből kapcsolt vállalkozással szemben:	0	2535	0	0

A mérleg soron szereplő kapcsolt adat Főtáv Zrt-vel szemben fennálló elhatárolt költség.

*18.3 Halasztott bevételek*

A Csepeli Hőszolgáltató Kft. nem rendelkezik halasztott bevétellel.

**19. Mérlegen kívüli tételek**

A vállalkozás 2011-ben mérlegen kívüli tételekkel nem rendelkezik.

**20. Az eredmény kimutatás főbb sorainak elemzése**

<b>Megnevezés</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
A - Üzleti tevékenység eredménye	22920	16249	-6671	70,89%
B - Pénzügyi műveletek eredménye	-18641	-12479	6162	66,94%
C - Szokásos vállalkozási eredmény	4279	3769	-510	88,08%
D - Rendkívüli eredmény	0	0	0	0,00%
E - Adózás előtti eredmény	4279	3769	-510	88,08%
F - Adózott eredmény	3801	3769	-32	99,16%
G - Mérleg szerinti eredmény	3801	3769	-32	99,16%

**21. Belföldi értékesítés nettó árbevétele**

*21.1 Értékesítés árbevétele tevékenységenkénti bontásban*

<b>Megnevezés</b>	<b>2010.12.31</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
Alapdíj	49 206	48 675	-531	98,92%
Hődíj	24 683	19 217	-5 466	77,86%
Távhődíj-juttatás	-655	0	655	0,00%
Szolgáltatás továbbszámlázása	696	83	-613	11,93%
Távhőszolgáltatás díjkompenzáció	7	0	-7	0,00%
Hűtésdíj	2 025	2 648	623	130,77%
<b>Összesen:</b>	<b>75 962</b>	<b>70 623</b>	<b>-5 339</b>	<b>92,97%</b>

*21.2 Értékesítés árbevételeiből a kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt összegek:*

<b>Megnevezés</b>	<b>2010. 12. 31.</b>	<b>2011. 12. 31.</b>	<b>Változás</b>	<b>Index</b>
-	0	0	0	0
<b>Összesen</b>				

**22. Export értékesítés nettó árbevétele**

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Termélexport	0	0	0	0
<i>EU-s országokénti bontásban</i>	0	0	0	0
<i>EU kívüli országok szerint</i>	0	0	0	0
Szolgáltatásexport	0	0	0	0
<i>EU-s országokénti bontásban</i>	0	0	0	0
<i>EU kívüli országok szerint</i>	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**23. Aktívált saját teljesítmények értéke**

**24. Egyéb bevételek**

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök bevétele	0	8	8	100%
Kerekítési különbözet	0	2	2	100%
Költségvetésből kapott támogatás, juttatás	0	1174	1174	100%
Kapott bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	1592	0	-1592	100%
Kerekítési különbözet	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>1592</b>	<b>1184</b>	<b>-408</b>	<b>74,42%</b>

**25. Anyagjellegű ráfordítások**

*25.1 Anyagköltség*

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Irodai anyagköltség	40	6	-34	15%
Áramdíj	6 407	2 580	-3 827	40,27%
Közös költség	85	34	-51	40,00%
Közüzemi díj	7	0	-7	0,00%
Vízdíj	0	1	1	100%
<b>Összesen:</b>	<b>6539</b>	<b>2621</b>	<b>-3918</b>	<b>40,08%</b>

*25.2 Igénybe vett szolgáltatások értéke*

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
------------	------------	------------	----------	-------

Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

WDIJ rendszer használati díj	300	100	-200	33,33%
Távhőszolgáltató bérleti díj	470	258	-212	54,89%
Karbantartási költségek	235	678	443	288,51%
Számviteli szolgáltatás, könyvvizsgálat	1 506	1 065	-441	70,72%
Csatorna díj/Vízdíj	7	0	-7	16,67%
Fűtés alapidíj+hődíj	121	152	31	125,62%
Web szolgáltatás	14	7	-7	50,00%
Üzemeltetési és karbantartási szolgáltatás	0	988	988	100,00%
Jogi szolgáltatás igénybevétele	0	727	727	100,00%
Rezsi: rendszerhasználati díjak	0	2 836	2 836	100,00%
Adminisztratív szolgáltatás	5 200	3 040	-2 160	58,46%
Posta-, futár költség	62	61	-1	98,39%
Informatikai szolgáltatás (Bp-i Távhőszolg)	0	152	152	100,00%
Takarítási díj	780	260	-520	33,33%
Internet	88	31	-57	35,23%
Telefon költség	54	25	-29	46,30%
Átalány díj	1 800	393	-1 407	21,83%
Távfelügyelet	828	332	-496	40,10%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	566	480	-86	84,81%
<b>Összesen:</b>	<b>12 031</b>	<b>11 585</b>	<b>-446</b>	<b>96,31%</b>

25.3 Egyéb szolgáltatások értéke

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	282	178	-104	63,12%
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	357	122	-235	34,17%
Biztosítási díj	203	244	41	120,20%
Biztosítás (tűzvédelmi)	0	246	246	100%
Biztosítás (Szak felelősségi)	0	241	241	100%
<b>Összesen:</b>	<b>842</b>	<b>1031</b>	<b>191</b>	<b>122,57%</b>

25.4 Eladott áruk beszerzési értéke

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

25.5 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Távhő továbbszámlázás	17 551	0	-17 551	0%

Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

Továbbszámlázott hődíj	0	17 630	17 630	100,00%
Továbbszámlázott alapdíj	0	845	845	100,00%
Továbbszámlázott szolgáltatás	440	83	-357	18,86%
<b>Összesen:</b>	<b>17 991</b>	<b>18 558</b>	<b>567</b>	<b>103,15%</b>

25.6 Importbeszerzések

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Termékimport				
<i>EU-s országoké</i>				
<i>EU kívüli országok szerint</i>				
Szolgáltatásimport				
<i>EU-s országoké</i>				
<i>EU kívüli országok szerint</i>				
<b>Összesen:</b>				

**26. Személyi jellegű ráfordítások**

26.1 Bérköltés

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Bérköltés	2 400	200	-2 200	8,33%
<b>Összesen:</b>	<b>2 400</b>	<b>200</b>	<b>-2 200</b>	<b>8,33%</b>

26.2 Személyi jellegű egyéb kifizetések

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
Jóléti és kulturális költségek	7	0	-7	100%
<b>Összesen:</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>100%</b>

26.3 Bérjárulékok

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Szakképzési hozzájárulás	36	3	-33	8,33%
Nyugdíjbiztosítási és egészségbiztosítási járulékok	648	54	-594	8,33%
<b>Összesen:</b>	<b>684</b>	<b>57</b>	<b>-627</b>	<b>8,33%</b>

26.4 Átlagos statisztikai létszám

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
------------	---------------	---------------	----------	-------

Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

fizikai (fő)	0	0	0	0
szellemi (fő)	1	0	-1	100%
<b>Összesen:</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>100%</b>

*26.5 Egyéb adatok, információk*

A 2011-es üzleti évben az ügyvezetők nem kaptak juttatást a vállalkozástól. Biztosításuk az anyavállalaton belüli jogviszonyuk alapján rendezett. A felügyelő bizottság tagjai a 2011-es évben nem részesültek jövedelemben.

**27. Értékcsökkenési leírás**

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	13 093	13 217	124	100,95%
<b>Összesen:</b>	<b>13 093</b>	<b>13 217</b>	<b>124</b>	<b>100,95%</b>

**28. Egyéb ráfordítások**

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	0	0	0	100%
Egyéb ráfordítás: kamat(bev) rendezés	0	1065	1065	100%
Kerekítési különbözet	20	14	-6	70%
Vevő követelés értékvesztése	0	6221	6221	100%
Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek hozzájárulások	1027	989	-38	96,30%
<b>Összesen:</b>	<b>1047</b>	<b>8289</b>	<b>7242</b>	<b>791,69%</b>

**29. Pénzügyi tevékenység eredménye**

**Pénzügyi műveletek bevételei**

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Forgóeszközök között kimutatott kölcsön, váltókövetelés, pénzeszköz után kapott kamat	48	0	-48	100,00%
<b>Összesen</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>-48</b>	<b>100,00%</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításai**

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
Kölcsönök, hitelek egyéb fizetendő kamata	18 689	0	-18 689	100%
Cash Pool kamata	0	7 324	7 324	100%



Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

Hitelek fizetendő kamata	0	5 155	5 155	100%
<b>Összesen:</b>	<b>18 689</b>	<b>12 479</b>	<b>-6 210</b>	<b>66,77%</b>

	2010.12.31	2011.12.31	Változás	Index
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-18 641</b>	<b>-12 479</b>	<b>6 162</b>	<b>66,94%</b>

### 30. Rendkívüli tevékenység eredménye

Megnevezés	2010. 12. 31.	2011. 12. 31.	Változás	Index
<u>Rendkívüli bevételek</u>	0	0	0	0
<u>Rendkívüli ráfordítások</u>	0	0	0	0
<b><u>Rendkívüli eredmény</u></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 31. A pénzügyi helyzet értékelése

A pénzügyi helyzetet a likviditási mutatók, az adósságállományra, a vagyoni helyzetre valamint a jövedelmezőségre vonatkozó számítások alapján jellemezhetjük:

	<u>2010.12.31.</u>	<u>2011.12.31.</u>
Likviditási mutató I. = $\frac{\text{Pénzállomány}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{0}{169.247} = 0$	$\frac{0}{126.497} = 0$
Likviditási mutató II. = $\frac{\text{Pénzáll. + köv.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{0+16.100}{169.247} = 0,0951$	$\frac{0+45.135}{126.497} = 0,3568$
Likviditási ráta = $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{16.100}{169.247} = 9,51\%$	$\frac{45.135}{126.497} = 3,568\%$
Eladósodottság = $\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{169.247}{135.509} = 124,9\%$	$\frac{177.615}{146.564} = 121,19\%$
Tőkeerősség = $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	$\frac{135.509}{312.005} = 43,432\%$	$\frac{146.564}{330.915} = 44,291\%$

Csepeli Hőszolgáltató Kft  
A 2011. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat ezer Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

Nettó eladósodottság	$\frac{\text{Kötelezett.-követel.}}{\text{Saját tőke}} = \frac{153.147}{135.509} = 113,02\%$	$\frac{132.480}{146.564} = 90,39\%$
Sajáttőke-arányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{3.801}{135.509} = 2,805\%$	$\frac{3.769}{146.564} = 2,572\%$
Árbevétel-arányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés árbev.}} = \frac{3.801}{75.962} = 5,004\%$	$\frac{3.769}{70.622} = 5,337\%$
Eszközarányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Összes eszköz}} = \frac{3.801}{312.005} = 1,218\%$	$\frac{3.769}{330.915} = 1,139\%$
Befektetett eszköz fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befekt. eszközök}} = \frac{135.509}{288.472} = 46,975\%$	$\frac{146.564}{281.544} = 52,057\%$

### 32. Az immateriális javak és tárgyi eszközök alakulása

Az 1.sz. melléklet szemlélteti az immateriális javak és tárgyi eszközök értékében bekövetkezett változásokat.

### 33. A társasági adó levezetése

	Növeli	Csökkenti
<b>Adózás előtti eredmény</b>		
Elhatárolt veszteség		
Értékcsökkenési leírás elszámolása	13.217	36.871
Nyilvántartásból kivezetett eszk.nettó értéke		
Terven felüli értékcsökkenés		
Bírság miatt		
Térítés nélkül kapott szolgáltatás		
Képzett céltartalék		
Követelés értékvesztés	6.221	
Elengedett követelés		
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség		

Transzferár korrekció 5 352

Támogatás

---

**Módosító tételek összesen 19.438 42 223**

Adózás előtti eredmény: 3 769 396 Ft

Adó alapot csökkent: 42 222 661 Ft

Adóalapot növel: 19 438 135 Ft

Adó alap: - 19 015 130 Ft

### III. Tájékoztató adatok

#### 34. A beszámoló aláírására jogosult(ak) együttesen:

név	cím
Balog Róbert	1201 Budapest, Rózsás utca 15.
Gáspár Petronella	1144 Budapest, Szentmihályi út 25-27.

#### 35. Köszolgáltatási tevékenység

#### 36. Kapott támogatások

Rendkívüli tételek közé elszámolandó támogatás nem volt az időszakban.

#### 37. Kutatás és kísérleti fejlesztés

#### 38. Adózásra vonatkozó nyilatkozat

Az adóhatóság a vonatkozó adójogszabályokban foglalt határidőn belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

#### 39. Jelentős változások fordulónapot követően

A Csepeli Hőszolgáltató Kft. Felügyelő Bizottsága 2012. február 15-én az alábbi határozatot hozta az üzleti terv elfogadására:

„A Felügyelő Bizottság a CSHSZ Kft. 2012. évi üzleti tervét megtárgyalta és javasolja az alapító részére annak elfogadását. Felhívja az alapító figyelmét a társaság növekvő követelésállományának a kockázataira és javasolja, hogy a társaság ügyvezetése legkésőbb április végéig vizsgálja meg a követelés behajtásának, és újabb követelés keletkezése megelőzésének összes (jogi, műszaki) lehetőségét, és készítsen alternatív forгатókönyveket, illetve intézkedési tervet arra az esetre, ha nem jönne létre a társasházzal tervezett írásos megállapodás.”

A Társasház január 17-én tartott Közgyűlés elfogadta, hogy a Lakópark kijelölt képviselőivel a CSHSZ Kft. tárgyalásokat folytasson, azonban több felszólítás ellenére sem kaptunk a mai napig semmiféle dokumentációt, és személyesen sem tudtuk velük megkezdeni a tárgyalásokat.

A vállalkozás követelés állománya 2011. évben 27.188 ezer Ft-tal növekedett az egy évet megelőzőhöz képest, mely érték hónapról hónapra növekszik, és jelenleg az árbevétel 2/3 részét teszi ki.

A fent részletezettek miatt a vállalkozás 2012. április 15-ig tervez összeállítani egy intézkedési tervet, a Csepeli Hőszolgáltató Kft. megszüntetésére, tekintettel arra a tényre, hogy az írásos megállapodás nem valószínű, hogy megkötésre kerül.

A CSHSZ Kft. fizetés meghagyást nyújtott be 2010.-ben a Bíróságra, melyre a Társasház megtámadta a közüzemi szerződés jogszerűségét. A CSHSZ Kft. a 2012. január 24-i tárgyaláson keresetét felemelte 54.177.662.- Ft-ra, figyelemmel arra, hogy a CSHSZ Kft. folyamatosan szolgáltatja a hőt a Társasház részére, aki a szolgáltatást igénybe veszi, azonban nem fizet. A bíróság a tárgyalást elhalasztotta 2012. év június hó 12. napjára.

Budapest, 2012.03.13.

.....  
Csepeli Hőszolgáltató Kft

**1. számú melléklet**

**Tárgyi eszköz mozgástábla**

ESZKÖZ	Bruttó érték nyitó	Bruttó növv.	Bruttó csökk.	Bruttó záró	Écs nyitó	écs növv.	écs Csökk	écs záró	nettó záró
IMMATERIÁLIS JAVAK	6 304 614	0	0	6 304 614	2 518 201	1 260 921	0	3 779 122	2 525 492
Vagyoni értékű jogok	6 304 614	0	0	6 304 614	2 518 201	1 260 921	0	3 779 122	2 525 492
INGATLANOK ÉS KAPCS. V. É. J.	69 958 474	0	0	69 958 474	1 528 353	1 259 252	0	2 787 605	67 170 869
ELMŰ csatlakozási díj	4 739 932	0	0	4 739 932	103 552	85 319	0	188 871	4 551 061
Épületek, épületrészek,	50 544 075	0	0	50 544 075	1 104 215	909 793	0	2 014 008	48 530 067
Egyéb építmények	14 674 467	0	0	14 674 467	320 586	264 140	0	584 726	14 089 741
MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRM.	235 193 044	0	0	235 193 044	12 794 990	10 589 687	0	23 384 677	211 808 367
Termelő gépek, berendezések	235 193 044	0	0	235 193 044	12 794 990	10 589 687	0	23 384 677	211 808 367
EGYÉB BEREND.,	325 992	0	0	325 992	179 298	107 579	0	286 877	39 115
Üzemkörön kívüli berendezések	325 992	0	0	325 992	179 298	107 579	0	286 877	39 115
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>311 782 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>311 782 124</b>	<b>17 020 842</b>	<b>13 217 439</b>	<b>0</b>	<b>30 238 281</b>	<b>281 543 843</b>

Társaság neve  
A 20XX. december 31-i éves beszámoló kiegészítő melléklete  
Minden adat e Ft-ban értendő, amennyiben nincs másképp jelölve

Cash-Flow

2011.12.31

	A tétel megnevezése	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-4 649
1	Adózás előtti eredmény ±	3 769
2	Elszámolt amortizáció +	13 217
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	481
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	4 235
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-513
9	Vevőkövetelés változása ±	-27 188
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-1 847
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	3 197
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	0
14	Befektetett eszközök beszerzése -	
15	Befektetett eszközök eladása +	
16	Kapott osztalék, részesedés +	
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	4 649
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	
19	Hitel és kölcsön felvétele +	65 500
20	Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankb. törlesztés, megszűnt., beváltása +	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	60 851
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	
28	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	0