

AZ UNICAP NYRT  
ÜZLETI JELENTÉSE  
A 2009. ÉVRŐL

2010. április 29.



A gazdálkodó képviselője

**Unicap Nyrt.**  
1143 Budapest, Ilka u. 31.  
Adószám. 14300200-2-42

## UNICAP Nyrt anyavállalat üzleti tevékenysége

Az UNICAP Nyrt 2001. évben alakult Z-BROADBAND Kft néven a Budapest XIV., Ilka u. 31. sz. alatti, 2600 m<sup>2</sup> alapterületű korábban gyári funkciójú épületegyüttes irodaházi fejlesztésére és hasznosítására.

2008. év május végével a Z-BROADBAND Kft társasági formát váltva 1,0 milliárd jegyzett tőkével átalakult zrt-vé.

2009. év egyik kiemelt eseménye volt, hogy május 28-án a Z-BROADBAND Zrt 1,9 milliárd forintra emelte az alaptőkéjét a FUTUNA Kft 100 %-os üzletrészenek az apportálásával. Az év másik fontos társasági esemény, hogy június 29-én végén működési formát is váltva a nevét UNICAP Nyrt-re változtatta. A név és működési formaváltásra egy későbbi tőzsdei megjelenés előkészítéseként került sor.

### *Üzemi tevékenység*

#### *Ingyatlanhasznosítási tevékenység*

Az Ilka u. 31 sz. alatti ingatlan bérbeadását és felügyeletét az UNICAP maga, az üzemeltetését vállalkozóként a SODEXHO végzi.

A bérbeadható terület 74 %-át két bérlő bérlő. Az egyik kiemelt bérlő tízéves határozott idejű szerződéssel adatközponti infrastruktúrát épített be az ingatlanba, ezért jelenléte hosszútávon biztosított. A másik kiemelt bérlő szerződése 2010. októberben jár le. A szerződés meghosszabbításával számolunk.

2008. évben az irodaház 100 %-os kihasználtsággal üzemelt. 2009. évben egy bérlőt elvesztettünk, egy bérlő pedig csökkentette a területét, melynek hatására a kihasználtsági mutató a második félévben 95 %-ra csökkent. Az ingatlanpiaci válságot figyelembe véve ez a kihasználtsági mutató is igen kedvező.

UNICAP kihasználtság	2008		2009	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Bérbeadott terület	2600	100,0%	2470	95,0%
Üres terület	0	0,0%	130	5,0%

A bérleti díjak euró alapon kerültek meghatározásra a bérleti szerződésekben. Az irodaház közepes 10 euro/m<sup>2</sup> körüli árszintre állt be. Ez a korábban közepesnek számító árszint a 2009. évi 20 % körüli ingatlanpiaci árcsökkenés hatására mára a felső-közép kategóriába tolódott. Ennek ellenére 2009. évben a bérleti díjainkat a legnagyobb bérlőnkénél kissé emeltük, a többinél az előző évi szinten tudtuk tartani, ami sikerként könyvelhető el.

A kiemelt üzemi bevételi és kiadási sorok az alábbiak szerint alakultak:

UNICAP üzemi tevékenység (eFt) *	2008			2009	2009/2008
	1-5	6-12	1-12		
ÁRBEVÉTEL	91 587	134 127	225 714	286 071	126,7%
bérleti bevétel	33 520	49 350	82 870	100 173	120,9%
üzemeltetési díjak	29 038	62 526	91 564	167 852	183,3%
bérlő kijelölési jog	6 063	8 537	14 600	14 600	100,0%
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK	60 520	112 871	173 391	251 518	145,1%
üzemeltetési, karbantartási díjak	27 084	59 820	86 904	167 243	192,4%
személyi ráfordítások	6 071	7 443	13 514	12 270	90,8%
amortizáció	16 187	33 505	49 692	51 644	103,9%
iparűzési adó	1 299	1 522	2 821	2 385	84,5%
építményadó	1 347	1 886	3 233	3 472	107,4%

\* 2008. év értékesített tárgyi eszköz nélkül

Elsősorban a 2009. évben megugró EUR/HUF árfolyam hatására a forintban számított bérleti bevétel jelentősen, több mint 20 %-kal megemelkedett.

A továbbszámolt üzemeltetési díjak jelentős növekedése a bérlő által működtetett adatközpont áramfogyasztásának megugrása okozta. A bevételnél nagyobb mértékben növekedtek az üzemeltetési, karbantartási ráfordítások. Ennek ellenére az összes üzemeltetési, karbantartási költséget sikerült a bérlők felé továbbterhelni.

Az INEST közhasznú szervezet tízéves bérlőkijelölési jogot vásárolt. 2004. évben. A bevétel tízéves elhatárolásra került. Az elhatárolás felszabadítása minden évben 14 400 eFt-tal növeli a bevételeket 2013. évig.

2009. évben a bérek nem kerültek megemelésre, a személyi jellegű egyéb kifizetések pedig csökkentek, mivel a tisztségviselők (IT, FB) díjazásban nem részesültek. A 2010. évben a személyi jellegű ráfordítások 50 %-os növekedésével számolunk a bérek és a tisztségviselői díjazás rendezése miatt.

A 2010. évben a 2009. évi kihasználtsággal és bérleti díjakkal számolhatunk. Konszolidálódó EUR/HUF árfolyammozgásra számítunk, ezért a forintban számított bérleti bevételünk a 2010. évben 5-10 %-kal alacsonyabban alakulhat.

#### *Befektetési tevékenység*

A Társaságnak két 100%-os tulajdonú leányvállalata van:

Társaság neve	Címe	Céggjegyzék szám:	Tulajdoni hányad
ÁF-P Gazdasági Tanácsadó és Vagyongazdálkodó Kft.	1143 Budapest, Ilka utca 31.	01-09-263900	100%
Futuna Befektetési Kft.	1143 Budapest, Ilka utca 31.	01-09-916141	100%

Az ÁF-P Gazdasági Tanácsadó és Vagyongazdálkodó Kft. (ÁF-P Kft) alapvetően az anyavállalati profilban tevékenykedik: üzleti célú ingatlanok bérbeadását, parkolóhelyek üzemeltetését végzi, árbevételét tekintve mintegy fele-fele arányban. Az ÁF-P az UNICAP Ilka u. 31. szám

alatti ingatlanával szemközti, Ilka u. 34. sz. alatti társasházi ingatlanban vannak 264 m<sup>2</sup> területű üzlet és iroda helyiségei és 32 db zárttermi parkolóhelye. A területek hasznosítása az Ilka utcai irodaházzal közösen történik, nagyobb részben azok bérlői által kibérelve.

Az ÁF-P korábban kiegyensúlyozatlan tőke helyzetét az UNICAP 47 millió Ft tőkeemeléssel rendezte 2008. évben. Ennek köszönhetően az ÁF-P a 2009. évben nyereséges, kiegyensúlyozott gazdálkodást tudott folytatni.

Az UNICAP kitüntetett gazdasági eseménye volt a 2009. évben a FUTUNA Befektetési Kft 100 %-os üzletrészének megszerzése.

Ennek előtörténete, hogy az INVITEL telekommunikációtársaság eszközracionalizálási (tőke szerkezet javítási) és forrás felszabadítási okokból saját tulajdonú, tartós használatú ingatlanjainak értékesítéséről döntött 2008-ban visszabérlési konstrukcióval kombinálva.

E lehetőséggel élve az Ágoston & Son Kft által a projektre alapított FUTUNA 2009. év elején, az ingatlanpiaci válság időszakában, kedvező áron vásárolt meg négy ingatlant, biztosított visszabérlés és megtérülés mellett, azzal a további lehetőséggel, hogy a finanszírozási környezet helyreállításával és az ingatlan árak konszolidálásával az ingatlan portfólió a későbbiekben felértékelődjön. A romló finanszírozási környezet ellenére kedvező - EURLIBOR + 3,5 % - kamatozású tízéves euró alapú beruházási hitelt sikerült felvenni. A kedvező kamatozású hosszúlejáratú hitel a projekt eredményességét nagyban javítja.

Az Ágoston & Son Kft tulajdonában álló FUTUNA 2009 május 22. napján került apportálás útján az UNICAP 100%-os tulajdonába. Ezzel az UNICAP csoport több mint kétszeresére bővítette ingatlanhasznosítási tevékenységét. A FUTUNA 100 %-os üzletrészét a független könyvvizsgáló 1.124 millió Ft-ra értékelte. A közgyűlés a könyvvizsgáló által meghatározott apport értéket elfogadta azzal, hogy az apport ellenében 900 millió Ft-tal emelte meg a UNICAP jegyzett tőkéjét míg a megmaradó 224 millió Ft értékülönbözetet a tőketartalékba került.

A UNICAP befektetési döntése meghozatalához tízéves futamidőre számított pénzügyi elemzést végzett a projekt eredmény, mérleg és cash flow tervére vonatkozólag. A befektetés 10 év alatt a fenntartás, kamat és adó terheken felül az ingatlanok vételárával megegyező összegű szabad cash flow-t termel és a futamidő végén egy konszolidált ingatlanpiacon legalább az újra előállítási érték 60 %-val megegyező értékű likvidációs vagyoneértéket képvisel, ami mai áron számítva 1,7 mFt. A befektetési döntésében a UNICAP figyelembe vette az elérhető addicionális előnyöket is, nevezetesen, hogy a UNICAP a projekt cég szakmai menedzselését is el tudja látni, így annak költségei megoszthatók az eredeti és az új ingatlanhasznosítási tevékenység között, így javítja a költséghatékonyságot.

A UNICAP a korábbi tulajdonosi kölcsönök kiváltására a FUTUNA jegyzett tőkéjét 2009. július hónapban 100 millió Ft-tal megemelte.

A leányvállalatok gazdálkodását a későbbiekben mutatjuk be.

**Pénzügyi tevékenység**

Kiemelt tételek:

<b>UNICAP pénzügyi tevékenység (eFt)</b>	2008		2009	
	kiadás	bevétel	kiadás	bevétel
hitel kamat	27 121		18 048	
ebből adott kamat leányvállalatnak	0		3 522	
kapott osztalék		0		70 000
kapott kamat		8 552		26 503
ebből kapott kamat leányvállalattól		4 600		19 110
devizahitel évvégi átértékelés	38 384	20 099	10 460	
* 2008 év (Kft és Zrt) összevontan				

A UNICAP 2007. év folyamán euró alapú hosszúlejáratú (tízéves) jelzálog hitelt vett fel az UNICREDIT Jelzálog Banktól. A hitel nyitó értéke 2009. évben 1 499 ezer EUR, záró értéke 1 392 ezer EUR volt.

A referencia kamat (EURLIBOR) 2009. évi csökkenése – EUR/HUF árfolyam növekedése ellenére - a kamat kiadásokat nagymértékben mérsékelte.

A referencia kamatlábak folytatódó csökkenése miatt a kamatkiadások további csökkenésével számolunk a 2010. évben is.

A deviza hitel 2008. évvégi 265 HUF/EUR árfolyamon történt átértékelése a 2008. évvégi pénzügyi eredményt 38 millió Ft-ot meghaladóan rontotta. Ebben szerencsétlen tényezőnek bizonyult, hogy a zrt-vé történő májusi átalakuláskor a forint árfolyam éppen a csúcson volt és az átalakulási beszámolóban még 20 099 eFt átértékelési nyereség mutatkozott. Ez fordult át az évvégére 38 384 eFt átértékelési veszteségbe.

A 2009. évvégi 271 HUF/EUR záró árfolyam a 2009. évben további 10 460 eFt átértékelési árfolyam veszteség elszámolását indukálta.

Egy korábbi befektetés (székesfehérvári telekommunikációs alépítményi hálózat) értékesítésével 230 millió Ft pénzeszköz szabadult fel 2008. évvégén.

Ebből 200 millió Ft összegben nyújtott a FUTUNA-nak kölcsönt hátrasorolt kötelezettségként. A hitelnyújtó bank előírása alapján a FUTUNA-nak 400 millió Ft saját erőt kell folyamatosan biztosítania jegyzett tőke vagy hátrasorolt kötelezettségként.

A FUTUNA az időközben felszabadult pénzeszközei terhére 70 millió Ft összegben viszont kölcsönt nyújtott az anyacégnek. Az anyacégtől kapott és az anyacégnek adott kölcsön a banki előírásoknak való megfelelés miatt nem kerülhetett összevezetésre.

A UNICAP másik leányvállalata az ÁF-P Kft is több, mint 16 millió Ft-ta tartozik az anyacégnek.

Az anyavállalati kölcsönnyújtás a banki kamatoknál magasabb, 15 millió Ft-ot meghaladó nettó kamat bevételt biztosított az UNICAP-nak. A kamatokat mindkét leányvállalat pénzügyileg is rendezte a beszámoló időpontjáig.

A FUTUNA a 2009. évi eredménye terhére 70 millió Ft osztalékot fizet, ami az UNICAP eredményét jelentősen javítja.

Az osztalékfizetéssel egyidejűleg az UNICAP 70 millió Ft-tal megemeli a leányvállalt jegyzett tőkéjét.

### ***Eredmény alakulása, felhasználása***

UNICAP eredmény (eFt)	2007		2008		2009
		(1-5)	(6-12)	éves*	
Üzemi eredmény	74 658	31 071	-14 596	16 475	35 190
Adózott eredmény	58 388	37 452	-67 857	-30 405	101 062
<i>amortizáció</i>	35 677	16 187	33 505	49 692	51 644
EBITDA	110 335	47 258	18 909	66 167	86 834

\* átalakulás előtti és utáni időszak összevontan

A 2009. évi adózott eredmény 101 062 eFt.

Az adózott eredményen belül 70 000 eFt a kapott osztalék.

Az előző 2008.6-12 havi időszakot az UNICAP jelentős veszteséggel zárta. A veszteség három okra vezethető vissza:

- A devizahitel évvégével átértékelésre került, és a forint 2008. évvégi árfolyam zuhanása miatt ez 39 millió Ft egyéb pénzügyi ráfordításként jelentkezett.
- A 2008. évben értékesített székesfehérvári aléptímenyi hálózatot Bérleti és opciós szerződés keretében hasznosította a Társaság. A bérlő a bérleti díj mellett havi opciós díjat is fizetett a társaságnak, ami lehetővé tette számára, hogy havonta folyamatosan csökkenő vételáron megvásárolhassa az eszközt. (A bérlő 2008. szeptemberében élt is vételi jogával.) Az opciós díj bevételként elszámolásra került a tárgyidőszakban. A vételár havi csökkenésének mértéke azonban jóval meghaladta az elszámolt értékcsökkenést, ami ahhoz vezetett, hogy az átértékeléssel megemelt nyilvántartási érték és a folyamatosan csökkenő opciós vételár között egyre növekvő negatív különbözet alakult ki. Az eszköz értékesítésekor ez a 34 millió Ft-os negatív különbözet jelent meg veszteségként a vételárat meghaladó nyilvántartási érték kivezetésénél, míg a hasznosítás eredménye - az opciós díjak tárgyidőszaki elszámolásával - a megelőző időszakokban (2007., 2008.1-5 hó) realizálódott.
- Az átalakulás során az ingatlanok 2007. évi érték helyesbítése átvezetésre került az Eszközök bruttó értékébe, ami idő arányosan 13 millió Ft-tal megnövelte az elszámolt amortizációt. Ez az eredmény csökkentő hatás az Ilka u-i ingatlan esetében közel 20 millió Ft értékben tartósan fennmarad.

Kisebb FUTUNA eredmény és fizethető osztalék, valamint az alacsonyabb EUR/HUF árfolyam várakozások miatt 2010. évben kisebb eredményre számítunk.

A UNICAP pénzügyi helyzete lehetővé teszi, hogy a közgyűlés osztalékfizetésről döntsön.

### ***Eszközök/Források alakulása***

A UNICAP befektetett eszközei között meghatározó tételek:

- az Ilka u-i irodaház 988 993 eFt nettó értéken,
- az ÁF-P Kft 100 %-os üzletrésze 144 539 eFt értékben
- a FUTUNA Kft 100 %-os üzletrésze 1 224 000 eFt értékben

Az Ilka u- irodaház a 2007. évvégi átértékelési bruttó értéken, az ÁF-P Kft üzletrész a 2007. évvégi átértékelési érték és a 2008. évi 47 millió Ft-os tőkeemelés együttes értékén, a FUTUNA Kft üzletrész a 2009. évi 1 124 millió Ft-os apport érték és az ezt követően végrehajtott 100 millió Ft-os tőkeemelés együttes értékén van nyilvántartva.

A Forgóeszközök kiemelendő tételei:

- a leányvállalatoknak adott 216 276 eFt kölcsön
- vevői kintlévőségek 37 461 eFt összegben
- FUTUNA osztalék előírás 70 000 eFt összegben

A vevő kintlévőségek több mint megkétszereződtek. Ennek meghatározó oka a továbbszámlázott energia megugrása.

A felhasznált energia megugrásának és tudható be a mérleg fordulónapig még ki nem számlázott üzemeltetési bevétel

Az aktív elhatárolások másfélszereződésének oka a FUTUNA terhére előírt, mérlegfordulóig ki nem fizetett kamat és a mérleg fordulónapig még ki nem számlázott, megnőtt energia felhasználás.

Az UNICAP jegyzett tőkéje a 2009. év folyamán 900 millió Ft-tal 1 900 millió Ft-ra bővült a FUTUNA apportálásával. Az apport a tőketartalékot is megemelte 224 millió Ft-tal.

A forintra átszámított devizahitel az átértékelés miatt a 2009. évi tényleges törlesztésnél kisebb összeggel csökkent.

A UNICAP egyéb hosszúlejáratú kötelezettségként tartja nyilván a bérlők által a bérleti díjfizetés biztosítékként adott letéti összegeket.

A kötelezettségek között kerül kimutatásra a FUTUNA anyacégnek nyújtott 70 millió Ft összegű kölcsöne, a Pénzügyi tevékenységnél ismertettek szerint.

A UNICAP szállítói tartozást nem halmozott fel.

A passzív időbeli elhatárolások között kerül kimutatásra az INEST közhasznú szervezet által eszközölt tízéves bérlő kijelölési jog vásárlás következő évekre elhatárolt bevétele 53 600 eFt összegben.

A UNICAP gazdálkodásában kockázatot jelent a devizában felvett hitellel kapcsolatos árfolyam és kamat kockázat. A hitel deviza kockázatát a cash-flowban kiegyenlíti, hogy a hiteltörlesztés fedezetét biztosító bérleti díjak is devizában kerültek meghatározásra, azaz a hiteltörlesztés által generált nyitott pozíciót az azonos devizában meghatározott bérleti díj zárja. Tényleges nyitott pozíció csak a hiteltörlesztést meghaladó bérleti bevétel után marad.

A hitel évvégi átértékelése azonban a számviteli eredményt pozitív és negatív irányban is eltérítheti függetlenül attól, hogy ezek a hatások valóban tartósak-e a társaság gazdálkodásában. Ez történt a 2008. évben is a több mint 38 millió Ft veszteséget okozó átértékelés hatásaként, de nem biztos, hogy ez az árfolyamhatás a tízéves futamidőt figyelembe véve tartósan bizonyul. Az eképpen az éves számviteli eredmény esetleges erőteljes hullámszámban mutatkozó kockázat fedezeti ügylettel való kiegyenlítésének költségeit és kockázatait a menedzsment túlzottnak tartja, mivel a számviteli eredmény évek közötti kiegyensúlyozásához konkrét megtakarítás egyébként nem kapcsolható.

A kamat kockázat a EURLIBOR változásához kötődik. Ez a kockázat azonban mérsékelt mivel az euró bankközi kamata sokkal szűkebb sávban mozog a forinthez képest (BUBOR). A menedzsment megítélése szerint a kamat kockázat nem veszélyezteti a társaság likviditását.

A UNICAP adókapcsolatai rendezettek, peres ügye nincs.



## UNICAP Nyrt leányvállalatainak üzleti tevékenysége

### ÁF-P Kft

#### Üzemi tevékenység

Az ÁF-P Kft saját tulajdonú ingatlan hasznosítással foglalkozik.

Az ÁF-P Kft saját tulajdonú ingatlanjai:

- 32 db zárt termű parkolóhely a Budapest XIV. kerület Ilka u. 34. sz. alatti társasházi ingatlanban
- 264 m<sup>2</sup> területű üzlet és iroda helyiségek a Budapest XIV. kerület Ilka u. 34. sz. alatti társasházi ingatlanban

ÁF-P Kft-nek az ügyvezetőn kívül további alkalmazottja nincs. Az ügyvezető a tevékenységét az anyavállalat irányítása mellett annak szakmai kompetenciájára támaszkodva végzi.

2009 évben az átlagos bérbeadási mutató igen kedvezően alakult:

- parkolóhelyek 86 %
- üzlet és iroda helyiségek 100 %

A bérbeadási tevékenységet 2009. évben nem befolyásolta károsan az időközben kialakult ingatlanpiaci válság, sőt a kihasználtság 2008. évhez képest még javult is. Ez köszönhető annak, hogy az ÁF-P Kft az ingatlanjait (parkoló és üzlethelyiség) az anyavállalat irodaházához, annak ügyfélköréhez kapcsolódóan hasznosítja. Ugyanakkor a válságra való tekintettel a bérleti díjak szintjét az ÁF-P nem emelte.

A kiemelt üzemi bevételi és kiadási sorok az alábbiak szerint alakultak:

ÁF-P Kft (eFt)	2008	2009	2009/2008
<b>BEVÉTELEK</b>			
bérleti bevétel (eFt)	13 317	14 550	109,3%
üzemeltetési díjak	1 233	1 148	93,1%
<b>RÁFORDÍTÁSOK</b>			
üzemeltetési díjak	2 291	2 312	100,9%
személyi ráfordítások	2 041	2 255	110,5%
amortizáció	2 464	2 546	103,3%

A bérleti bevételek emelkedésében a kihasználtság javulása mellett az is közrejátszott, hogy a továbbhárított üzemeltetési díjak részben a bérleti díjakba épültek be.

Az üzemeltetési díjakat sikerült a 2009. évi szinten tartani. A személyi ráfordítások némileg növekedtek.

2010. évben az ÁF-P üzletmenetében változással nem számolunk, a 2009. évi bérleti díjakkal, kihasználtsággal és ráfordításokkal kalkulálunk.

### ***Pénzügyi tevékenység***

Az ÁF-P tőkéjét 2008 évben 47 mFt tőkeemeléssel rendezte az anyavállalat. A tőkeemelés segítségével nagyrészt csökkenteni tudta az anyavállalattal és más vállalkozásokkal szemben fennálló tartozásait. Az idegen tőke korábbi magas arány miatt a kamat kiadások a 2008. év előtti eredményt negatívba fordította, de még 2008. évben is jelentősen rontotta. A pénzügyi helyzet 2008. évvégére konszolidálódott és tartozása az anyavállalattal szemben maradt 26 244 eFt (16 457 eFt tőke és 9 787 eFt kamat) összegben. 2009. évvégére ez a tartozás 16 276 eFt-ra csökkent. A 2008. évben még 4 804 eFt kamatkiadás 2009. évben 2 348 eFt-ra mérséklődött. E pozitív pénzügyi folyamatok eredményeként az ÁF-P „kinőheti” korábbi tartozásait, aminek a szintje várhatóan 8 000 eFt alá csökken.

A Kft-nek bankhitele nincs, külső forrásait az anyavállalt biztosítja. Kisebb összeget tart nyilván a bérlők által szolgáltatott letétek miatt.

### ***Eredmény alakulása, felhasználása***

<b>ÁF-P eredmény (eFt)</b>	2007	2008	2009
Üzemi eredmény	3 199	5 825	6 580
Adózott eredmény	-3 409	869	3 475
amortizáció	2 427	2 464	2 546
EBITDA	5 626	8 289	9 126

A 2009. évi adózott eredmény 3 475 eFt.

Az ÁF-P eredménye 2007-2009 időszakban folyamatosan javult. 2010. évben a 2009. évi eredmény tartására számítunk.

Az anyacég az adózott eredmény eredménytartálékba helyezéséről döntött.

### ***Eszközök/Források alakulása***

Az ÁF-P az 1999. évi bekerülési áron nyilvántartott ingatlanjait 2007. évben felértékelte, amely hatására a mérlegfőösszeg 136 millió Ft-tal megemelkedett. A saját tőkét tovább növelte a jegyzett tőke 2008. évi emelése 47 millió Ft-tal.

A Kft befektetett eszközei 2009. évben nem változtak. A pénzeszközei közel 4 millió Ft-tal csökkentek az anyavállalattal szembeni tartozások kiegyenlítése miatt.

A forrás oldal kiemelendő változása - a passzív elhatárolások között kimutatott - közel 10 millió Ft összegű anyavállalattal szembeni kamattartozás 2009. évi rendezése volt.

Az ÁF-P jelentős veszteséget határolt el 2006. évet megelőzően.

Az ÁF-P adókapcsolatai rendezettek. A Kft 2009. évben peresített vitában állt a társasházzal a közös költségek elszámolásával kapcsolatban, de a vitás kérdést megegyezéssel rendezték a felek.

## FUTUNA Kft

### Üzemi tevékenység

A FUTUNA saját tulajdonú ingatlan hasznosítással foglalkozik. A saját tulajdonú ingatlanok:

- Veszprém, Ranolder tér 3. sz. alatti, 125/5 hrsz-ú, 5321 m2 alapterületű irodaház,
- Esztergom, Petőfi S. u. 31. sz. alatti, 19368/5 hrsz-ú, 1610 m2 alapterületű irodaház,
- Fót, Szent Benedek ltp. 69. sz. alatti, 870 m2 alapterületű irodaház ingatlan,
- Békéscsaba, Szent István tér 1. sz. alatti, 2 hrsz-ú 1910 m2 alapterületű irodaház,

A négy ingatlan változó korú, méretű, kialakítású és állapotú, funkciójuk szerint „B” kategóriába sorolható iroda épületek. A békéscsabai ingatlan 1926. évi építésével, műemlék jellegével, korhű homlokzatával és eredeti lakóépület funkciójából következő „eklektikus” belső átalakításaival különbözik a többi épülettől. A másik három ingatlan az 1980-1995 évek közötti építésüknek megfelelően tükrözi a kornak és funkciónak megfelelő szerkezeti- és belső kialakítást. A felhasznált anyagok a saját (MATÁV) használatnak megfelelő, közepes igény szintet tükrözik.

A FUTUNA 2009. évben alakult ingatlanhasznosítási projekt céggként, az INVITEL Zrt négy iroda ingatlanja outsourcing-jára. A FUTUNA a négy irodaingatlan megvásárolta és tízéves határozott időre bérbe adta az INVITEL-nek 2009. április végén. Az ingatlanok sajátossága, hogy a békéscsabai kivételével, bennük került kiépítésre a telekommunikációs primer körzetek regionális központjai, így maguk is a telekommunikációs infrastruktúra részei. Ez az adottság tartós és a piaci áraknál kedvezőbb feltételű bérbeadhatóságot biztosít.

Az ingatlanok üzemeltetését továbbra is az INVITEL végzi. A megállapodás alapján a FUTUNA-t az INVITEL által nem bérelt területekre eső üzemeltetési költségek terhelik 2010. évtől.

A FUTUNA feladata a tulajdonosi kontroll és az üres területek hasznosítása. A FUTUNA-nak az ügyvezetőn kívül további alkalmazottja nincs. Az ügyvezető a tevékenységét az anyavállalat irányítása mellett annak szakmai kompetenciáját igénybe véve végzi.

A 2009. évi tevékenység ténylegesen a 2009. májusától kezdődő 8 havi időszakot öleli fel.

A rendelkezésre álló hasznos terület  $\frac{3}{4}$ -ét az INVITEL visszabérli, további három bérlő pedig 559 m<sup>2</sup>-t bérel. Az INVITEL-lel kötött tízéves bérlet stabil üzletmenetet és megtérülést biztosít.

2009. évvégén a bérbeadási mutató az alábbiak szerint alakult:

FUTUNA ingatlanok	terület (m <sup>2</sup> )		%
	nettó	bérbe adott	
Veszprém, Ranolder tér 3.	5 321	5 321	100,0%
Esztergom, Petőfi S. u. 31.	1 610	1 052	65,3%
Fót, Szent Benedek ltp. 69.	870	870	100,0%
Békéscsaba, Szent István tér 1.	1 910	628	32,9%
<b>Összesen</b>	<b>9 711</b>	<b>7 871</b>	<b>81,1%</b>

A FUTUNA 2010-2011 évi célkitűzése, hogy a megtérülést elsősorban a békéscsabai ingatlan kihasználtságának növelésével javítsa. A békéscsabai ingatlan adottsága fekvése alapján jó, azonban az irodapiaci kereslet a városban jelenleg gyenge.

A kiemelt üzemi bevételi és kiadási sorok az alábbiak szerint alakultak:

<b>FUTUNA üzemi tevékenység (eFt)</b>	2009. 05-12 hó
<b>ÁRBEVÉTEL</b>	124 035
bérleti bevétel (eFt)	121 589
üzemeltetési díjak	445
<b>ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK</b>	54 490
üzemeltetési, karbantartási díjak	238
személyi ráfordítások	2 450
amortizáció	34 865
beruházással kapcs. egyszeri költségek	6 194
anyagállalati szolgáltatás	3 200
iparűzési adó	2 424
építményadó	0

A bérleti díjak – a beruházási hitel devizanemével azonosan - EUR-ban kerültek meghatározásra. A 2009. évi magas HUF/EUR árfolyam a bérleti bevételeket növelte.

A FUTUNA költség struktúráján belül – a kamat kiadások mellett – az amortizáció meghatározó.

Az egyszeri beruházási kiadásokra tekintettel az INVITEL-lel olyan üzemeltetési megállapodás született, hogy a 2009. évben az üres területekre jutó üzemeltetési költségek nem kerültek átterhelésre a FUTUNA-nak.

Az anyagállalat ingatlanhasznosítási kompetenciájának igénybevételére 3 200 eFt díj került kifizetésre.

2010. évben alacsonyabb HUF/EUR árfolyam mellett időarányosan kisebb bérleti bevétel várható.

Az amortizáció teljes évi összege 54 000 eFt lesz.

Az átterhelt üzemeltetési költségek 2010. évben várhatóan 14 000 eFt-t tesznek ki.

2009. évben építményadó fizetési kötelezettség a Kft-t még nem terhelte, a 2010. évi fizetendő összeg 8 758 eFt lesz.

### ***Pénzügyi tevékenység***

Kiemelt tételek:

<b>FUTUNA pénzügyi tevékenység (eFt)</b>	kiadás	bevétel
beruházási hitel kamata	29 687	
tulajdonosi hitel kamata	18 902	
kapott kamat		4 286
devizahitel évvégi átértékelés		64 410

A Kft 2009. év folyamán, több részletben 3 155 ezer EUR beruházási hitelt vett fel a Sopronbank-tól.

A beruházási hitel felvétele 291 HUF/EUR árfolyamon történt. A 271 HUF/EUR évvégi záró árfolyamon, a számviteli szabályok szerint elvégzett értékelés alapján 64 millió Ft-ot meghaladó átértékelési árfolyam nyereség került elszámolásra.

Az anyacég 200 millió Ft összegben nyújtott a FUTUNA-nak kölcsönt hátrasorolt kötelezettségként. A hitelnyújtó bank előírása alapján a FUTUNA-nak 400 millió Ft saját erőt kell folyamatosan biztosítania jegyzett tőke vagy hátrasorolt kötelezettségként.

A FUTUNA az időközben felszabadult pénzeszközei terhére 70 millió Ft összegben viszont kölcsönt nyújtott az anyacégnek. Az anyacégtől kapott és az anyacégnek adott kölcsön a banki előírásoknak való megfelelés miatt nem kerülhetett összevezetésre.

A kamatlábak csökkenése miatt a 2010. évi kamatkidadások időarányosan számítva kisebbek lesznek. A teljes évre számított kamat 50 millió Ft alatt maradhat.

### ***Eredmény alakulása, felhasználása***

<b>FUTUNA eredmény (eFt)</b>	2009
Üzemi eredmény	69 592
Adózott eredmény	84 691
<i>amortizáció</i>	34 865
EBITDA	104 457

A 2009. évi adózott eredmény 84 691 eFt.

A 2009. évi törtidőszaki működés miatt a 2010. évben jobb üzemi eredmény várható, viszont az egyszeri devizahitel átértékelés 2009. évi pénzügyi eredmény hatása miatt 2010. évben jóval alacsonyabb adózott eredménnyel kell számolnunk.

Az anyacég az adózott eredmény terhére 70 000 eFt osztalék kifizetéséről és a fennmaradó rész eredmény tartalékba helyezéséről döntött.

### ***Vagyonszerzési illeték megfizetése***

Három ingatlan vonatkozásában a vagyonszerzési illetéket az elsőfokú adóhatóságok az ÁFA-val növelt bekerülési árat alapul véve szabták ki. A Kft a kiszabott illetékelőleg megfizetése mellett a határozatokat megfellebbezte, melynek eredményeként az elsőfokú határozatokat megsemmisítették és az elsőfokú adóhatóságot új eljárásra kötelezték. A megfizetett, de vitatott illetékek nem kerültek aktiválásra a befektetések között, azok a beruházási előleg soron kerültek kimutatásra.

Az új határozatok a mérlegforduló napját követően váltak jogerőssé. A háromból kettő az illeték alapjaként már az ÁFA nélküli, egy viszont ismét az ÁFA-val növelt bekerülési árat határozta meg. Utóbbit ismételten megfellebbeztük. A jogerős és elismert illeték összegek 2010. évben kerülnek a befektetések között aktiválásra 96,6 millió Ft összegben.

### ***Eszközök/Források alakulása***

A FUTUNA befektetett eszközei között a négy iroda ingatlan szerepel. A Vagyonszerzési illeték megfizetésénél ismertetett okból az ez illetékek egy része mérleg fordulóig nem került aktiválásra.

A követelések között kerül kimutatásra a Pénzügyi tevékenységnél ismertetett, az anyacégnek nyújtott 70 millió Ft összegű kölcsön.

A bankhitel törlesztés fedezetére 20 661 eFt került letéti számlán elkülönítésre.  
A Kft 20 088 eFt szabad pénzeszközzel rendelkezett mérlegforduló napon.

A minimális alaptőkével megalapított FUTUNA Kft alaptőkéje két részletben került megemelésre:

- 2009. április hónapban az ingatlanok adásvételi szerződésének aláírásakor 100 millió Ft-ra
- 2009. július hónapban a banki sajt tőke előírásnak való megfelelésre újabb 100 millió Ft-tal

További 200 millió Ft kölcsönt nyújtott az anyacég hátrasorolt kötelezettségként.

A tízéves futamidejű beruházási hitel törlesztése 2009. december hónapban kezdődött meg. Az egyhavi törlesztéssel és ártértékelési árfolyam nyereséggel csökkentett hitelállomány 2009. december 31-i összege 848 365 millió Ft illetve 3 132 ezer euró volt  
További 40 ezer EUR hitelfelvételre kerül sor a 2010. évben az elhúzódó eljárás alapján megállapításra kerülő vagyonszerzési illeték kifizetésére az egyik ingatlan esetében.

A Kft egyéb hosszúlejáratú kötelezettségként tartja nyilván a bérlők által a bérleti díjfizetés biztosítékaként adott letéti összegeket.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel a 2010. május hónapban esedékes 6 249 eFt társasági és 2 424 eFt iparüzési adó, valamint a 2009. évi eredmény terhére előírt 70 000 eFt osztalék.

Az anyacég az osztalékról való döntéssel együtt döntött a jegyzett tőke azonos mértékű megemeléséről is az osztalék kifizetéssel egyidejűleg. Ez lehetőséget biztosít az anyacég és a FUTUNA közötti kereszt hitelezés megszüntetésére.

Passzív időbeli elhatárolások között 9 239 eFt a tárgyidőszakot terhelő, de az anyacégnek még meg nem fizettet kamat.

A FUTUNA gazdálkodásában meghatározó kockázatot jelent a devizában felvett beruházási hitellel kapcsolatos árfolyam és kamat kockázat. A hitel deviza kockázatát a cash-flowban kiegyenlíti, hogy a hiteltörlesztés fedezetét biztosító bérleti díjak is devizában kerültek meghatározásra, azaz a hiteltörlesztés által generált nyitott pozíciót az azonos devizában meghatározott bérleti díj zárja. Tényleges nyitott pozíció csak a hiteltörlesztést meghaladó bérleti bevétel után marad.

A hitel évvégi ártértékelése azonban a Kft számviteli eredményét pozitív és negatív irányban is eltérítheti függetlenül attól, hogy ezek a hatások valóban tartósak-e a társaság gazdálkodásában. Ez történt a 2009. évben is a több mint 64 millió Ft eredményt okozó ártértékelés hatásaként, de egyáltalán nem biztos, hogy ez az árfolyamhatás a tízéves futamidőt figyelembe véve tartósan bizonyul. Az eképpen az éves számviteli eredmény esetleges erőteljes hullámszámban mutatkozó kockázat fedezeti ügylettel való kiegyenlítésének költségeit és kockázatait a FUTUNA túlzottnak tartja, mivel a számviteli eredmény évek közötti kiegyensúlyozásához konkrét megtakarítás egyébként nem kapcsolható.

A kamat kockázat a EURLIBOR változásához kötődik. Ez a kockázat azonban mérsékelt mivel az euró bankközi kamata sokkal szűkebb sávban mozoghat a forintnál (BUBOR). A

pénzügyi számítások 4,5 %-os EURLIBOR küszöbértékig pozitív cash-flowt mutatnak. Jelenleg 1,2 % és a historikus adatok nem lépték túl a küszöbértéket. A FUTUNA megítélése szerint a kamat kockázat nem veszélyezteti a hitel törlesztést.

A FUTUNA adókapcsolatai rendezettek, azonban egy illeték kiszabás vonatkozásában fellebbezéssel élünk. A FUTUNA-nak peres ügye nincs.