

**A Nyíregyházi Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság  
Felügyelőbizottságának jelentése a Társaság 2011. évi beszámolójáról a  
Tulajdonos részére**

**Tisztelt Tulajdonos!**

A Nyíregyházi Ipari Park Korlátolt Felelősségű Társaság Felügyelőbizottsága a cég 2011. évi beszámolóját (ezen belül: mérlegét, eredmény-kimutatását, kiegészítő mellékletét), valamint üzleti jelentését megtárgyalta, és azt – a könyvvizsgálói jelentés ismeretében, az abban foglaltak figyelembevételével – a következő főbb számokkal a tulajdonos számára elfogadásra javasolja:

A társaság 2011. évi:

- saját tőkéje	174.224 E Ft
- mérlegének fő összege	211.492 E Ft
- üzemi tevékenységének eredménye	1.689 E Ft
- társaság mérleg szerinti eredménye	1.534 E Ft
<u>nyereség/veszteség</u>	

A Felügyelőbizottság a 1.534 ezer forint összegű mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba történő helyezésére tesz javaslatot, az elkövetkező időszak feladatainak megvalósítása érdekében.

Nyíregyháza, 2012. május 18.

  
.....  
A Felügyelő Bizottság Elnöke



**INTER REAL AUDIT**  
**KÖNYVVIZSGÁLÓ ÉS GAZDASÁGI TANÁCSADÓ ZRT**

4400 NYÍREGYHÁZA, BERCSÉNYI út 3.  
Tel./Fax: 42/311-052, 42/422-088  
E-mail: interreal@chello.hu

---

**FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

A Nyíregyházi Ipari Park Kft. Tulajdonosainak!

***Az egyszerűsített éves beszámolóról készült jelentés***

Elvégeztük a Nyíregyházi Ipari Park Kft. mellékelt 2011. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **211.492 eFt**, a mérleg szerinti eredmény **1.534 eFt nyereség** –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

*A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint 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 felelősségünk az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján 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 a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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

*Vélemény*

A könyvvizsgálat során a Nyíregyházi Ipari Park Kft. egyszerűsített éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az egyszerűsített éves beszámoló a Nyíregyházi Ipari Park Kft. 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Nyíregyháza, 2012. május 09.



Szendrői Jenő  
Inter Reál Audit Zrt  
4400 Nyíregyháza, Bercsényi út 3.  
Nyilvántartási szám: 000656



Szendrői Jenő  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 002044

1	1	4	9	3	5	1	8	7	0	2	0	1	1	3	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

1	5	-	0	9	-	0	6	4	0	8	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Nyíregyházi Ipari Park KFT a vállalkozás megnevezése

4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., a vállalkozás címe, telefonszáma

2011. december 31.

## Egyszerűsített éves beszámoló

Keltezés: Nyíregyháza, 2011.04.30.

Nyíregyházi Ipari Park Kft.  
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.  
Adószám: 11493518-2-15



\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11493518-7020-113-15  
Cégjegyzék szám: 15-09-064082

Nyíregyházi Ipari Park KFT

2011. december 31.

**Egyszerűsített éves beszámoló**  
**"A" MÉRLEGE**

**Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	<b>A. Befektetett eszközök (2+3+4 sor)</b>	<b>202 654</b>		<b>202 553</b>
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	202 504		202 403
4.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	150		150
5.	<b>B. Forgóeszközök (6-9 sorok)</b>	<b>1 540</b>		<b>8 939</b>
6.	I. KÉSZLETEK			
7.	II. KÖVETELÉSEK	1 444		988
8.	III. ÉRTÉKPAPIROK			
9.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	96		7 951
10.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 000</b>		
11.	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN (1+5+10 sor)</b>	<b>205 194</b>		<b>211 492</b>

**Források (passzívák)**

12.	<b>D. Saját tőke (13+15+16+17+18+19+20 sor)</b>	<b>164 862</b>		<b>174 224</b>
13.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000		11 000
14.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
15.	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
16.	III. TŐKETARTALÉK	228 282		228 282
17.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-85 749		-93 050
18.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	26 458		26 458
19.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
20.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-7 129		1 534
21.	<b>E. Céltartalékok</b>			
22.	<b>F. Kötelezettségek (23-25 sorok)</b>	<b>40 332</b>		<b>37 268</b>
23.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
24.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	29 800		29 800
25.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 532		7 468
26.	<b>G. Passzív időbeli elhatározások</b>			
27.	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (12+21+22+26 sor)</b>	<b>205 194</b>		<b>211 492</b>

Nyíregyháza, 2011.04.30.

Nyíregyházi Ipari Park Kft.  
1400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.  
Adószám: 11493518-7020-113-15  
Államháztartás-vezetője  
(képviselője)

Nyíregyházi Ipari Park KFT

2011. december 31.

Egyszerűsített éves beszámoló  
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	40 084		28 456
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke			
III.	Egyéb bevételek	64		643
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	28 645		18 279
V.	Személyi jellegű ráfordítások	17 577		8 178
VI.	Értékcsökkenési leírás	162		101
VII.	Egyéb ráfordítások	859		852
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-7 095</b>		<b>1 689</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	2		68
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	36		20
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>-34</b>		<b>48</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>-7 129</b>		<b>1 737</b>
X.	Rendkívüli bevételek			
XI.	Rendkívüli ráfordítások			
<b>D.</b>	<b>RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>			
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>-7 129</b>		<b>1 737</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség			203
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)</b>	<b>-7 129</b>		<b>1 534</b>
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>-7 129</b>		<b>1 534</b>

Nyíregyházi Ipari Park Kft.  
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.  
Adószám: 11493518-2-15

Nyíregyháza, 2011.04.30.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjele: 11493518-7020-113-15

Cégjegyzék száma: 15-09-064082

Cég adószáma: **11493518-2-15**

Vállalkozás megnevezése: **NYIREGYHÁZI IPARI PARK KFT**

Vállalkozás címe: **4400 Nyíregyháza Szabadság tér 9**

**Kiegészítő melléklet**

**a 2011. évi beszámolóhoz**

Keltezés: **Nyíregyháza, 2012. május 09.**

Nyíregyházi Ipari Park Kft.  
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.  
Adószám: 11493518-2-15



.....

P.H.

**Általános kiegészítések**

A Kiegészítő Melléklet a **NYIREGYHÁZI IPARI PARK KFT 2011.01.01-től 2011.12.31-ig** terjedő időszak üzleti tevékenységéről készült.

Jogszabályi háttérként a beszámoló, ezen belül a kiegészítő melléklet összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak.

A beszámolót és kiegészítő mellékletet készítette: **BLICK BT**  
A könyvelést végző személy neve: **Tamás István**  
A könyvelést végző regisztrációs száma: **165457**  
A könyvvizsgálatot végző személy neve: **Inter Real Audit RT**  
A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: **Szendrői Jenő**

## **1. A vállalkozás adatai és tevékenységi körének bemutatása**

### **Alakulás**

Alakulás és bejegyzés kelte, száma: **1996.01.01**  
A társaság teljes cégneve: **NYIREGYHÁZI IPARI PARK KFT**  
Rövidített cégneve: **NYIREGYHÁZI IPARI PARK KFT**  
Székhelye: **4400 Nyíregyháza Szabadság tér 9**  
Telephelye(i): **-**  
Adószáma: **11493518-2-15**

### **Tulajdonosi struktúra**

A társaság jegyzett tőkéje: **11,000 eFt**

### **TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:**

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
Nyiregyháza MJV Önkormányzata	11,000	100.0 %

## **Általános információk a beszámolóhoz**

### **.A gazdálkodó bemutatása**

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT 1996. évben alakult. Létrehozásának célja, hogy az erőforrások fejlesztésével, bővítésével, a működés optimalizálásával a piaci részesedés növekedjen, a jövedelmezőség megfelelő szintű legyen, a vagyon gyarapodjon.

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT a beszámolási időszakban rendszeres gazdasági tevékenységet székhelyén kívül nem folytatott, telephelye illetőleg fióktelepe nincs.

### **Az üzleti évi gazdálkodás körülményei**

Jelen beszámoló a 2010. január 01. - 2010. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2010. december 31.



A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

#### ***A beszámoló közreműködői***

A beszámoló elkészítésével, a számviteli feladatok irányításával megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik.

#### **A számviteli politika alkalmazása**

##### ***Könyvvezetés és a beszámoló pénzneme***

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

##### ***Beszámoló választott formája és típusa***

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: Összköltség eljárás.

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban mind a mérleget mind az eredménykimutatást 'A' változatban állította össze.

##### ***Értékcsökkenési leírás elszámolása***

#### **Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága**

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - üzleti évenként egy alkalommal kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

#### ***Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk***

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

#### **A számviteli politika főbb vonásai**

A mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja:

*A mérleg fordulónapja: 2011.12.31.*

*A mérlegkészítés időpontja: 2012.03.10.*

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján az éves beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra. A

társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Készletek: tényleges beszerzési áron épültek a mérlegbe. A tételes leltárfelvételre -én került sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel került meghatározásra.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

A társaság 2011 évben értékvesztésként 0 eFt számolt el, 0 eFt fejlesztési tartalékot képzett.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2011.12.31-i MNB közép árfolyamon.

A választott mérleg az „A” típusú egyszerűsített éves beszámoló, az eredmény kimutatás „A” típusú egyszerűsített összköltség eljárással készült.

### **A társaság valós vagyoni, pénzügyi elemi a következők**

Az **eredmény** alakulásának elemei a következők voltak:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	-7,095	1,689
Pénzügyi műveletek eredménye	-34	48
Rendkívüli eredmény	0	0
Adózás előtti eredmény	-7,129	1,737

Az 1. sz. mellékletben mutatjuk be a gazdálkodás jellemző általánosan elfogadott mutatószámait, amelyek jól tükrözik a két időszak közötti változásokat, így azok további szöveges kiegészítést nem igényelnek.

### **A mérleghez kapcsolódó kiegészítések:**

A mérlegben a 2011 és a 2010 évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értéke, valamint az értékcsökkenési leírás alakulását a 2. sz. melléklet mutatja be.

A **pénzeszközök** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	97	45
Bankbetétek	0	7,906
<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>97</b>	<b>7,951</b>

Az **egyéb követelések** soron az alábbi tételek vannak kimutatva (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Magánnyugdíjpénztári tagdíjak túlfizetése	0	8
<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

Az **elszámolt értékcsökkenési leírás** összege mérlegtételek szerinti bontásban (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás	101
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt értékcsökkenés	
<b>A tárgyévben elszámolt értékcsökkenés</b>	<b>101</b>

**Saját tőke alakulása 2011. évben** (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	3,000	11,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	228,282	228,282
Eredménytartalék	-85 749	-93,050
Lekötött tartalék	26,458	26,458
Értékelési tartalék	0	0
Mérleg szerinti eredmény	-7 129	1,534
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>164,862</b>	<b>174,224</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Társasági adó	0	145
Személyi jövedelem adó	0	67
Foglalkoztatottakkal szembeni tartozás	0	201
Nyugdíjbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	0	107
Egészségbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	0	28
Egyéb befizetési kötelezettségek	0	36
Áfa fizetési kötelezettség	0	1,870
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	0	10
Iparüzési adó fizetési kötelezettség	0	608
<b>EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>3,072</b>

Nincs olyan kötelezettségünk, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.  
A vállalkozás határidőn túli, valamint kétes kinnlevősége: 0 eFt

#### Az adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt **csökkentő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Előző évek elhatárolt veszteségéből adóévben felh. összeg	
Céltartalék (előző évi)	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilv.szer.érték	101
Fejlesztési tartalék	
Szakképző iskolai tanuló utáni kedvezmény	
Képzőművészeti alkotás beszerzése	
Adóévben visszaírt értékvesztés	
Kis- és középvállalkozások beruházási kedvezménye	
Támogatás, tartós adomány meghatározott összege	
Kapott, bevételként elszámolt osztalék, részesedés	0
Egyéb csökkentő jogcímek	
<b>Összesen</b>	<b>101</b>

Adózás előtti eredményt **növelő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Céltartalék elismerten felüli része	
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	101
Bírság, jogkövetkezmények	290
Értékvesztés elszámolt összege	
Előző évek tartós adományai kedvezményeinek rendezése	
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	
Egyéb növelő jogcímek	
<b>Összesen</b>	<b>391</b>

### **Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

#### *Előző évek módosítása*

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

#### *Összehasonlíthatóság*

##### **Össze nem hasonlítható adatok**

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT mérlegében az adatok - a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

#### *A mérleg tagolása*

##### **Új tételek a mérlegben**

A tárgyévi beszámolóban az előirt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

##### **Tételek továbbtagolása a mérlegben**

A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével a NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT a tárgyidőszakban nem élt.

#### *Mérlegen kívüli tételek*

##### **Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek**

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

#### *Befektetett eszközök*

##### **Értékcsökkenési leírás utólagos módosítása**

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

### **Jegyzett tőke alakulása**

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban az előző évhez képest 8 000 e forinttal nőtt.

### **Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke**

A jegyzett tőke kapcsolt vállalkozások által jegyzett összeget nem tartalmaz.

### **Visszavásárolt saját üzletrészek**

A társaság a tárgyévben saját üzletrészeivel nem rendelkezett, saját üzletrészt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

### **Lekötött tartalék jogcímei**

A lekötött tartalék jogcímei - külön jelölve a tőketartalékból illetőleg az eredménytartalékból lekötött összegeket, valamint a veszteség fedezetére kapott pótbefizetéseket - az alábbiak:

### **Lekötött tőketartalék és eredménytartalék**

Jogcím (1000HUF)	Tőke-tartalékból	Eredmény-tartalékból
Egyéb jogcímen lekötött tartalék	26 458	0
<b>Összesen:</b>	<b>26 458</b>	<b>0</b>

### **Kötelezettségek**

#### **Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek**

A mérlegben kimutatott kötelezettségek közül azon kötelezettségeket mutatja be az alábbi táblázat, amelyek hátralévő futamideje több mint öt év:

#### **Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek**

Jogcím	Hátralévő futamidő(év)	Összeg (1000HUF)
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata	0	29 800
<b>Összesen:</b>	<b>-</b>	<b>29 800</b>

#### **Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre**

A mérlegben törvényi rendelkezés illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyon részét képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

#### **Kötelezettségek átsorolása**

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése átsorolására nem került sor.

## Biztosított kötelezettségek

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettség nem szerepel.

## Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség nincs, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél.

## Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### *Előző évek módosítása*

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

### *Össze nem hasonlítható adatok*

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT eredménykimutatásában az adatok - a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

### *Az eredménykimutatás tagolása*

#### **Új tételek az eredménykimutatásban**

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

#### **Továbbtagolt tételek az eredménykimutatásban**

Az eredménykimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT a tárgyidőszakban nem élt.

## **Bevételek**

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

### **Bevételek alakulása és megoszlása**

Bevétel-kategória	Előző év		Tárgyév	
	1000HUF	%	1000HUF	%
Árbevétel	40 084	99,8	28 456	99,8
Aktivált saját teljesítményérték	0	0,0	0	0
Egyéb bevételek	64	0,2	2	0
Pénzügyi műveletek bevételei	2	0,0	68	0,2
Rendkívüli bevételek	0	0,0	0	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>40 150</b>	<b>100,0</b>	<b>28 526</b>	<b>100,0</b>

## **Kapott támogatások bemutatása**

A NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT támogatási program keretében a beszámolási időszakban tevékenysége fenntartására, fejlesztésére sem végleges jelleggel, sem visszatérítendő (kötelezettségként kimutatott) támogatást nem kapott, illetve nem számolt el.

**Tájékoztató kiegészítések:**

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 3 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	4,025
Bérbírálatok	1,738
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2,415
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>8,178</b>

A dolgozók részére kifizetett munkabér 4,025 eFt volt, az ügyvezető munkabére 0 eFt.

Kelt: Nyíregyháza, 2012. május 09.



.....  
ügyvezető igazgató



## 1. sz. melléklet

### Vagyoni és pénzügyi helyzet alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya	98.51 %	95.77 %	-2.73 %
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	81.35 %	86.01 %	4.66 %
Tárgyi eszközök hatékonysága	19.79 %	14.06 %	-5.74 %
Tárgyi eszközök aránya	98.99 %	95.77 %	-3.22 %
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Forgó eszközök aránya	1.01 %	4.23 %	3.22 %
Vevők / szállítók aránya	18.38 %	29.23 %	10.85 %
Tőke ellátottsági mutató	79.52 %	82.38 %	2.86 %
Idegen tőke aránya	18.08 %	17.10 %	-0.97 %
Eladósodottsági mutató	20.48 %	17.62 %	-2.86 %
Likviditási ráta	16.36 %	119.70 %	103.34 %
Árbevétel arányos üzemi eredmény	-17.70 %	5.94 %	23.64 %

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	0.19	0.13	-0.06
Készletek fordulatszáma	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke forgási sebessége	0.24	0.16	-0.08
Saját tőke megtérülési mutató	-0.04	0.01	0.05
Saját tőke növekedési mutató	54.95	15.84	-39.12
Vagyonfedezeti mutató	0.81	0.86	0.05
Likviditási gyorsráta	0.16	1.20	1.03
Tőkeáttétel	1.25	1.21	-0.03

### Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	-4.32 %	1.00 %	5.32 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Jegyzett tőke jövedelmezősége	-4.40 %	0.88 %	5.28 %
Befektetések jövedelmezősége	0.00 %	45.33 %	45.33 %

### Vevői, szállítói állomány alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Vevők forgási sebessége	9 nap	13 nap	4 nap
Szállítók forgási sebessége	49 nap	43 nap	-6 nap

## 2.sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	126	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	201,852	201,852	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1,675	552	101
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0
Összesen	203,652	202,403	101

**ÜZLETI JELENTÉS**  
**2011. december 31.**

**NYÍREGYHÁZI IPARI PARK KFT.**

2012. május 09.



Hagymási Gyula

**ügyvezető**

## Bevezető

A 2011-es évben a Nyíregyházi Ipari Park Kft. fő tevékenysége döntő részben az Integrált Városfejlesztési projektek (I. sz. melléklet) projektmenedzsmenti munkáinak elvégzése, mint „Városfejlesztési Társaság”, mellette azonban továbbra is feladata az Ipari Parkba és a város más területeire befektetni kívánó cégek döntéseinek segítése volt.

Az Ipari Park Kft., mint Városfejlesztési Társaság közép és hosszú távú tevékenységeinek célja, az Integrált Városfejlesztési projektek koordinációja, és projektmenedzsmenti munkák mellett, hogy az ingatlanfejlesztési feladatok, ingatlanhasznosítások fenntarthatóan, önkormányzati támogatások nélkül, de az önkormányzat stratégiai céljainak megfelelően történjen.

A fentiekben belül a társaság legfontosabb középtávú tematikus céljai az alábbiak:

- a külső és belső megközelíthetőség és elérhetőség javítása,
- fejlett és innovatív vállalkozói infrastruktúra kiépítése a stabil és diverzifikált gazdasági struktúra kialakításához,
- kiegyensúlyozott településszerkezet kialakítása és az épített környezet védelme,
- a természeti és környezeti állapot javítása, a környezeti ártalmak csökkentése,

## I. Vezetői összefoglaló

### 1. Ipari Park

A Nyíregyházi Ipari Park 1997-es indulása óta eltelt 12 év alatt komoly fejlődést produkálva, Magyarország egyik legdinamikusabban fejlődő ipari parkjává vált. Ma már az itt működő cégek a város gazdasági teljesítményének jelentős részét adják. Az Ipari Park induláskor 107 ha területet foglalt el, amelyet az évek során több ingatlanvásárlással bővített az önkormányzat, így összesen mintegy 125 ha terület áll a befektetők rendelkezésére.

Az Ipari Park működtetésére és befektetőkkel való betelepítésének szervezésére az Önkormányzat egy gazdasági társaságot hozott létre közösen az Észak-kelet Magyarországi Regionális Fejlesztési Rt.-vel, a Nyíregyházi Ipari Park Kft-t. A társaság alaptőkéje 28 millió Ft volt, amely 50-50%-ban oszlott meg a két tulajdonos között. 1999-ben az ÉRF Rt. tulajdonrészét az ÉPKER Kft. vásárolta meg, és az ügyvezetői poszt élén is változás történt. 2002-ben az Önkormányzat megvásárolta az ÉPKER Kft. 50%-os üzletrészét, így a Nyíregyházi Ipari Park Kft. 100%-ban az Önkormányzat tulajdonába került.

2010. december 31-ig **689 millió Ft** területeladás történt. A területeladásokon kívül az elektromos áram kapacitásokból **100 millió Ft** bevétele volt az Önkormányzatnak. Azonban az ingatlanbevételeknél sokkal nagyobb jelentőségű az a tény, hogy eddig mintegy **300 millió euró (275 Ft/euró árfolyamon, 82.500 millió Ft)** beruházás valósult meg az Ipari Parkban, és több mint **4.000 főt** foglalkoztatnak a betelepült cégek. Becslések alapján évente kb. 200 milliárd Ft termelési értéket állítanak elő. A sikeres befektetői munkák eredménye volt 2007-ben az ITDH és a Gazdasági Minisztérium által megítélt díj is (II. sz. melléklet a betelepült cégek listája)

A foglalkoztatottságon és a közvetlen terület eladások bevétele mellett, a legfontosabb az Önkormányzat számára a helyi adóbevételek. 2010. évben az Ipari Park cégei – a nem hivatalos nyilatkozataik alapján – kb. **400-450 millió Ft** iparüzési

és építményadókat fizettek be a városnak. Ez a város saját adóbevételeinek kb. 7,5%-a.

Az Ipari Parkban működő vállalkozások **2011. évben több mint 600 millió forint** iparüzési adó, és építményadó fizetést teljesítettek.

A Nyíregyházi Ipari Park Kft. feladata az Ipari Park azon területeinek eladása, amelyek még nincsenek értékesítve az I. ütemből, illetve a válság kapcsán egyre több az olyan megkeresés, amelyben a cégek piaci, pénzügyi segítségre szorulnak. Ezekben a tevékenységekben is részt vesz a társaság.

Az Ipari Park működéséből származó bevételek és kiadások a III. sz. mellékletben láthatóak.

## **2. Városfejlesztési feladatok**

2009. júliusában kötötte meg a Nyíregyházi Ipari Park Kft. és az Önkormányzat azt a szerződést, amely alapján a Társaság az Integrált Városfejlesztési Stratégia által kijelölt munkáit végzi. A szerződés szerint a Társaság feladata a projektek teljes körű koordinációja és ellenőrzése, a projektekkel kapcsolatos adminisztratív munkák elvégzése, az Irányító Hatóság felé történő kapcsolattartás és jelentési kötelezettség.

Az egyes projektekhez kapcsolódó külső szervezetekkel – magánvállalkozások, civil szervezetek, egyházak stb. - való kapcsolattartás, és finanszírozási terv készítése.

Az I. számú mellékletben látható projektekből 2009-ben az alábbi fejlesztések, felújítások indultak el:

- Ügyfélszolgálati centrum kialakítása
- Református templom környezetének rekonstrukciója
- Sétáló utca rekonstrukciója II. (Anyakönyvi hivatal)

- Fasorrendezések az Árok, a Búza és a Szent István utcán
- A Nyírvíz palota felújítása

2010-ben elindult projektek a következők:

- Egyház u. -Síp utca szabályozása
- Kálvin tér - Bercsényi utca szabályozása
- Széchenyi u. – Szarvas u. – Iskola utcai csomópont építése
- Luther u.- Szent István u. csomópont építés
- A Kiskörút - Bocskai u. – Szent István u. közötti új szakaszának kiépítése
- Kerékpárút kialakítás
- Mártírok tere rekonstrukciója

2011-ben elindult projektek a következők:

- Ortodox műemlék épület külső felújítása
- Sétáló utca rekonstrukciója I. (burkolatcsere)

2012-ben elinduló projektek a következők:

- Luther tér rekonstrukciója
- Sétáló utca rekonstrukciója III. (portálcseré) – nem valósul meg
- Hősök tere rekonstrukciója
- Református templom környezetének rekonstrukciója (kiemelő világítás)
- Iroda és üzletház építése (magánberuházó)

A folyamatban lévő projektek munkáinak végzése állandó, a szerződésben leírtak szerint történik. Ennek megfelelően a Nyíregyházi Ipari Park Kft. – mint Városfejlesztési Társaság – a 2011-es évben alábbi feladatokat látta el:

- akcióterületi terv felülvizsgálata,
- gazdaságfejlesztési elemek integrációja,
- a gazdasági partnerek koordinációja,
- civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja,
- lakosság bevonása, fizikai beruházásokat kiegészítő tartalmi fejlesztések megvalósítása (önállóan vagy partnerrel), a fenntartás koordinációja,
- további pályázati és egyéb (pl. befektetői) források felkutatása,
- a terület előkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégeztetése,
- a Megbízó beruházásában megvalósuló egyes létesítmények esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák műszaki átvétele),
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás a Megbízóval, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala irodáival az Irányító Hatósággal a Közreműködő szervezettel, projekt partnerekkel, lakossággal, vállalkozókkal,
- a projekt megvalósulása teljes körű adminisztratív feladatainak lefolytatása (elszámolások, dokumentációk elkészítése, beszerzése, felügyelete),
- projekt végrehajtásához szükséges koordinációs feladatok ellátása,
- projekt költségek kontrollja, kockázatkezelések,
- változások menedzselése, projekt szerződéskötésének előkészítése, lebonyolítása,
- projekt időütemezés menedzselése,



- kapcsolattartás a Támogatóval, megvalósítókkal, Közreműködő Szervezettel (együttműködve a Megbízóval),
- projekt menedzseléséhez kapcsolódó találkozók, workshop-ok szervezése,
- projekt lezárása, értékelése,
- kapcsolattartás a szállítókkal és a Közreműködő Szervezettel,
- a projekt belső monitoringjának megszervezése,
- tájékoztatási feladatok biztosítása,
- a Projekt menedzselése.

A projektekhez tartozó kommunikációs feladatok koordinálása jelenleg is folyik.

A Társaság feladata továbbá az egyes akcióterületekhez tartozó ingatlanfejlesztési lehetőségekhez megkeresni azokat a potenciális befektetőket, amelyek – a városfejlesztési stratégia figyelembevételével – érdemesnek tartják ezeket a területeket ahhoz, hogy beruházzanak. Ehhez szükséges előkészítési munkákat elkezdtük, bár globális válság miatt az időzítés nem a legoptimálisabb.

### ***Érkert, Huszártelep***

Az Érkert szociális város rehabilitációs pályázat beadásához szükséges Elő-akcióterületi Tervet (EATT) a MEGAKOM Kft. készítette. Ennek első változatát a 2009. márciusi közgyűlés tárgyalta. A 2009-2010-es ÉAOP 5.1.1. B) pályázati kiírása és új Tervezési Útmutatója 2009. szeptemberben jelent meg. A pályázat 2010. január 29-én került benyújtásra. 2011-ben újabb társadalmi egyeztetésre volt szükség a pályázati dokumentáció megváltozása miatt, melyhez kapcsolódóan a lakossági egyeztetés megtörtént. A 2011. március 10-i Közgyűlés tárgyalta a pályázati program módosításának elfogadását és a pályázat újbóli benyújtását.

Huszártelep területi és társadalmi re integrációja című program előkészítése érdekében az Önkormányzat csatlakozott az EU URBACT II. (2008-2011) Program Duisburg (Németország) által vezetett munkacsoportjához. A programunkban a

szociális bérlakások felújítása, a szociális, és oktatási intézmények (óvoda, a bölcsőde, és a Roma Közösségi Ház) infrastrukturális fejlesztése, továbbá a fizikai környezet megújításának részeként a megközelíthetőség javítása, a közterek, az utak, a járdák felújítása, valamint ESZA típusú beavatkozások vannak a terveink szerint. „A Huszártelep területi és társadalmi re integrációja” című szociális célú város rehabilitációs program Előzetes Akcióterületi Tervének elfogadását, illetve a pályázat benyújtását a 2011. március 10-i Közgyűlés tárgyalta.

Az első forduló pályázati dokumentációt Magyarország Kormánya a 1347/2011. (X.19) számú határozatával fogadta el, és így megkezdődhetett a 2. fordulóra történő felkészülés. A 2. forduló pályázati dokumentáció beadási határideje 2012. május 3.-a volt, a pályázatok beadása sikeresen megtörtént.

Terveink szerint, amennyiben az újonnan benyújtott pályázatok elfogadásra kerülnek, a projektmenedzsment munkáit a Nyíregyházi Ipari Park Kft., mint Városfejlesztési Társaság fogja elvégezni.

### **3. Egyéb feladatok**

Nyíregyházán nem csak az Ipari Parkba érkeznek ipari és egyéb befektetések. Ezen a beruházásoknak az előkészítői munkákba is szerepet vállalt, vállal a cég.

## **III. A Nyíregyházi Ipari Park Kft. bemutatása**

### **Általános adatok**

Cégjegyzékszám: 15-09-064082  
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság  
Bejegyezve: 1997/02/07

### A cég székhelye

4400 Nyíregyháza Szabadság tér 9.

2011. március 30-tól:

4400 Nyíregyháza, Rákóczi u. 4. sz.

### A cég tevékenysége

- 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - **Főtevékenység.**
- 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 7021 '08 PR, kommunikáció
- 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4311 '08 Bontás
- 4312 '08 Építési terület előkészítése
- 4313 '08 Talajmintavétel, próbafúrás
- 4221 '08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
- 4222 '08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
- 4299 '08 Egyéb m.n.s. építés
- 4399 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
- 4211 '08 Út, autópálya építése
- 4291 '08 Víz létesítmény építése
- 5811 '08 Könyvkiadás
- 5819 '08 Egyéb kiadói tevékenység
- 3511 '08 Villamosenergia-termelés

3513 '08	Villamosenergia-elosztás
6831 '08	Ingyanügynöki tevékenység
6832 '08	Ingyankezelés
7320 '08	Piac-, közvélemény-kutatás
7112 '08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
6311 '08	Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
6201 '08	Számítógépes programozás
6209 '08	Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
7311 '08	Reklámügynöki tevékenység
7312 '08	Médiareklám
7810 '08	Munkaközvetítés

**A képviseletre jogosul(tak) adatai:**

Diczkó József (an: Palozsa Erzsébet)

4481 Nyíregyháza-Sóstóhegy, Seregély u. 1/C.

2011. március 01-től:

Piotrowski - Korvin Balázs (an: Bognár Erzsébet)

4400 Nyíregyháza, Vörösmarty tér 3. sz.

A képviselet módja: **önálló**

2011. szeptember 01-től:

Virágh Zoltán (an.: Horváth Margit)

4400 Nyíregyháza, Dózsa György u. 2. 1/3.

A képviselet módja: **önálló**

2012. március 12-től:

Hagymási Gyula (an.: Török Zsuzsanna)

4400 Nyíregyháza, Legyező u. 48.

A képviselet módja: **önálló**

#### **IV. Piacelemzés, marketing célok**

A Nyíregyházi Ipari Park Kft. fő tevékenysége megváltozott. A ma már klasszikusnak számító befektetés-szervezési feladatok csökkentek, mivel 2008. októberétől, a válság kezdetét óta igen visszaesett a potenciális befektetői érdeklődés. Ezzel párhuzamosan az Ipari Park II. ütemét felügyelő projektcég fokozta a marketing és előkészítési tevékenységét annak reményében, hogy minél több cégnek befektetői célpontja legyen Nyíregyháza.

A városi-belvárosi rehabilitációs tevékenységeket és eredményeit a lakosság széles rétegeivel kívánjuk megismertetni, folyamatosan tájékoztatni kívánjuk a nyíregyháziakat. Ehhez minden rendelkezésre álló eszközt fel kívánunk használni. Tájékoztató anyagokat készítünk, amelyek egyrészt az írott médiumokhoz juttatunk el, másrészt a Televízióban a beruházások lefolyását, hatásait és eredményeit is bemutatjuk, híradós anyagokban, közéleti műsorainkban.

Az IVS projektek állásáról információkat nyújt az [www.ivsnyiregyhaza.hu](http://www.ivsnyiregyhaza.hu) weboldal.

## **V. Működési terv és fejlesztési célok**

A Nyíregyházi Ipari Park Kft. 100 százalékos önkormányzati tulajdonban álló társaság, mely a projekt megkezdését követően az Önkormányzat Városfejlesztési Társaságaként felel a városfejlesztési projektek megvalósításáért. Valamennyi, az Akcióterületen önkormányzati beruhásként megvalósuló projekt lebonyolítása a Városfejlesztési Társaság feladata. A Társaság nem jelenik meg Kedvezményezettként a pályázatban, csupán a projektek menedzselését végzi. A Társaság fokozatosan vette, veszi át 2009. júliusa óta a projektekkel kapcsolatos feladatokat a Hivataltól, és végzi a futó projektek teljes felügyeletét.

A Nyíregyházi Ipari Park Kft. 1997 óta foglalkozik az Ipari Park ingatlanfejlesztéseivel, ezalatt számos projekt, fejlesztés lebonyolításában vett részt (gyakorlatilag az összes, Ipari Parkban megvalósult beruházás része volt kisebb vagy nagyobb mértékben). Az önkormányzat pontosan azért döntött új társaság létrehozása helyett a Nyíregyházi Ipari Park Kft. Városfejlesztési Társasággá történő átalakítása mellett, mert az elmúlt tíz évben a cég nagy tapasztalatokat szerzett nagy költségvetésű, a magánszektorral partneri együttműködést igénylő projektek lebonyolítása terén. A Társaságnak vannak tapasztalatai támogatott beruházások megvalósításában is.

Az Akcióterületek forgalomképes ingatlanainak hasznosítása – a város igényeinek megfelelően – a projekt fenntarthatóságának alapfeltétele. A Társaság feladata a kínálati és a keresleti igény összehangolása, azaz megtalálni azokat a befektetőket, amelyek az IVS keretein belül piaci lehetőségeket látnak az egyes projekt elemekben.

Az ehhez szükséges információk, elemzések elkészítése, összerendezése, és befektetők számára „fogyasztható” állapotba való hozása a Társaság feladata.

Ehhez a munkához – mivel egy részük építészeti feladat – külső szakértőket kell igénybe venni.

## **VI. Humán erőforrás menedzsment**

A Kft. alkalmazottainak létszáma jelenleg hasonlóan, mint 2010-ben, 2 fő.

**A Társaságnál foglalkoztatott mindkét dolgozó szellemi állományú.**

**A Társaság szellemi foglalkoztatottainak bruttó átlagbére: 310.000 Ft/hó (2011. évben)**

A városrehabilitációs tevékenységgel kapcsolatos feladatok ellátása, a Közgyűlés a 294-4/2009. X. sz. Előterjesztés 2. sz. mellékletében leírtak szerint az alábbi funkciókkal lehetséges:

**Ügyvezető igazgató:** a társaság operatív irányítása, a munkáltatói jogkör gyakorlása, üzleti stratégia elkészítése, megvalósítása, új üzleti lehetőségek felkutatása, rendszeres beszámolás, jelentés a tulajdonos és a forrásgazdák (pl. IH, KSZ) felé, cégképviselés és kapcsolattartás a partnerekkel.

Kompetenciák: felsőfokú közgazdasági végzettség, minimum 5 év projekt menedzsment tapasztalat, műszaki jártasság, 1 idegen nyelv (európai nyelv – angol v. német, v. francia) min. középfokú aktív nyelvismerete, közbeszerzéssel kapcsolatos jártasság.

**Műszaki menedzser:** a projekt előkészítésében, a műszaki elemek kidolgozásában játszik szerepet, ugyanakkor a tervek felülvizsgálatára, esetleges átdolgozására a későbbiekben is szükség lehet. Kulcsszerepet játszik az Akcióterületen később megvalósuló fejlesztések kidolgozásában.

Kompetenciák: felsőfokú műszaki végzettség és minimum 5 év hasonló területen szerzett gyakorlat.

**Projekt menedzser:** feladata a projekt elemeinek nyomon követése, az előrehaladási és fenntartási jelentések összeállítása, a kifizetés-igénylési dokumentáció összeállítása. A támogatási tanácsadó felelős az RFÜ és az NFÜ felé történő kapcsolattartásért is. Új projekt előkészítése, projekt dokumentáció elkészítésének koordinálása összeállítása.

Kompetenciák: felsőfokú (gazdasági) végzettség, minimum 1 idegen nyelv középfokú ismerete, 5 éves projektmenedzselési tapasztalat.

**Titkárságvezető:** a Társaság titkársági és napi szintű ügyviteli feladatainak ellátása, az ügyvezető munkájának segítése, részvétel a jelentések készítésében.

Kompetenciák: felsőfokú végzettség, minimum 1 idegen nyelv középfokú ismerete, minimum 2 év titkársági és ügyviteli gyakorlat.

**Projekt asszisztens:** A projekthez kapcsolódó asszisztensi feladatokat látja el, az ügyvezető és a projektben szereplők utasításai alapján.

Kompetenciák: min. középfokú végzettség, min. 1 év projektekkel kapcsolatos tapasztalat.

A közbeszerzési, bonyolítói, műszaki ellenőri, könyvvizsgálói, jogi és kommunikációs feladatokat szakértői megbízások alapján látja el a szervezet.

A projekt asszisztensen kívül jelenleg a projekthez kapcsolódó feladatokat minden esetben külső szolgáltató látja el.

## VI. Pénzügyi beszámoló

A Társaság bevételi oldalán 2011. évben (III. sz. melléklet), az Integrált Városfejlesztési Projektek projekt-menedzsment bevétele áll. Ez a forrás az alapja a Társaság működésének. Az ingatlanok hasznosításának előkészítése a potenciális hasznosítás érdekében a Társaság jövőbeni fenntartható működésének alapfeltétele. Ezen feladatok szolgáltatásként nyújtja az Önkormányzat felé.



A ráfordítások között (IV. sz. melléklet) szereplő tételek a társaság állandó működési költségein felül tartalmaz igénybevett egyéb szolgáltatásként 34.546 Ft tervezett kiadást. Ez a tétel a programban résztvevő szakértők díjait az IVS projektjein dolgozó külső szakértők – projektmenedzser, műszaki menedzser, független mérnök, jogi képviselő, közbeszerzési szakértő, stb. – díjai, valamint a projektekhez kapcsolódó egyéb felmerülő díjak. A személyi jellegű ráfordítások változása az ügyvezetői bérköltség csökkenése miatt következett be.

A Társaság működésének pénzügyi feltételei kifejezetten rosszak, ez azonban nem a Társaság hibája, hanem a pályázati finanszírozási rendszer anomáliája. Míg az IVS pályázata előírja a Városfejlesztési Társaság meglétét, a költségei között csak a szakértői (egyéb igénybevett szolgáltatás) és a dolgozók bérköltségének egy részét finanszírozza. Ennek oka, hogy a bérköltség tervezésekor a 2008-ban meglévő bérekkel számolt a pályázat, a béremeléseket nem tudta követni. Ebből következik, hogy az IVS projektmenedzsment költségei között, a Társaság egyéb működési költséget nem tud elszámolni. A pályázat egyéb feltételei alapján, a Társaság a bevételeinek 90%-át az Önkormányzattól kell kapnia, 10%-ot egyéb bevételekből. A fenitek miatt a veszteségmentes finanszírozás csak Önkormányzat közreműködésével oldható meg.

**A Nyíregyházi Ipari Park Kft. üzemszerű működésének érdekében elengedhetetlen a pénzügyi stabilitás. Ennek egyedüli megoldása a Kft. jegyzett tőkéjének 8 mFt - tal történő azonnali megemlése volt.**

Mellékletek:

I. sz. melléklet	Az IVS projektjei
II. sz. melléklet	Ipari Parkba betelepült cégek listája
III – IV. sz. melléklet	Pénzügyi beszámoló
V. sz. melléklet	Eredménykimutatás terv-tény
VI. sz. melléklet	Könyvvizsgáló jelentés

VII. sz. melléklet

Kiegészítő melléklet



Hagymási Gyula

**ügyvezető**

**Nyíregyháza, 2012. május 09.**

## MELLÉKLETEK

## Integrált Városfejlesztési Stratégia subprojekt lista

Ssz.	A subprojekt neve	A subprojekt rövid leírása
1	Ügyfélszolgálati centrum kialakítása	Ügyfélszolgálati centrum és az ezt kiszolgáló objektumok kialakítása
2	Református templom környezetének rekonstrukciója	A református templom tetőfelújítása, a bejárati ajtó cseréje és az épület kültéri megvilágítása
3	Ortodox műemlék épület külső felújítása	Az Ortodox műemlék épület külső felújítása
4	Sétáló utca rekonstrukciója I.	Zrínyi Ilona- Sétáló utca burkolatcseréje, homlokzati látványelemek elhelyezése
5	Sétáló utca rekonstrukciója II.	Házasságkötő terem és Anyakönyvi Hivatal épületének felújítása, udvarfelújítás
6	Sétáló utca rekonstrukciója III.	Zrínyi Ilona sétálóutca portáljainak megújítása
7/a	Egyház u. -Síp utca szabályozása	Egyház utca négynyomúsítása és Síp utca szabályozása, kerékpár forgalmat irányító jelzőlámpás kiegészítéssel
7/b	Kálvin tér - Bercsényi utca szabályozása	Kálvin tér és Bercsényi utca egyirányú utca-pár szabályozása
8	Széchenyi u. - Szarvas u. - Iskola u. csomópont építése	Széchenyi u. - Szarvas u. - Iskola u. forgalmi csomópontjának jelzőlámpás csomóponttá történő átépítése, kerékpáros forgalmat irányító jelzőlámpás kiegészítéssel
9/a	Luther u.- Szent István u. csomópont építés	Luther utca- Szent István utca jelzőlámpás csomópont kiépítése, kerékpáros forgalmat irányító jelzőlámpás kiegészítéssel, a Szent István úti szakasz új forgalmi rendjének kialakítása (kétirányú forgalom)
9/b	A Kiskörút - Bocskai u. – Szent István u. közötti új szakaszának kiépítése	A Kiskörút - Bocskai utca – Szent István utca közötti új 2x2 sávú nyomvonalának kiépítése,
10	Kerékpárút kialakítás	Az akcióterület és a város kerékpáros forgalmi kapcsolatának megteremtése
11	Hősök tere rekonstrukciója	Hősök tere járdáinak rekonstrukciója, szökőkútépítés, parkrendezés
12	Mártírok tere rekonstrukciója	Az Izraelita templom előtti köztér rendezése, rekonstrukciója
13	Luther tér rekonstrukciója	Luther tér burkolatának felújítása
14	Árok, Búza, Szt. István utcai fasorok rendezése	Árok, Búza, Szt. István utcák érintett szakaszainak fasor rendezése
15	Nyírvíz Palota	Homlokzat- és tetőfelújítás
16	Skála Áruház homlokzatának felújítása	Az üzletház elavult homlokzatának cseréje
17	Soft - projektlem	A helyi kötődést erősítő akciók szervezése, tartalomfejlesztés, és információ-terítés
18	Iroda- és üzletház építése	Üzlet, iroda és társasház építés (6630 m <sup>2</sup> ) 30 lakás üzletek és mélygarázs kialakításával, a nem lakáscélú terület 4070 m <sup>2</sup>

### Ipari Parkba betelepült cégek listája

Ssz.	Betelepült cég neve	Jellege
1	Hirsch Pozorell Kft.	Polisztírol gyártás
2	LEGO Manufacturing Kft.	Műanyagipar
3	Electrolux Lehel Kft.	Háztartástechnika
4	Jász-Plasztik Kft.	Műanyagipar
5	Fémedző Bt.	Vasipar
6	C.I.S. Trade Kft.	Könnyűipar
7	Schlosser Kft.	Gumiipar
8	Henelit Kft.	Vegyipar
9	Nyíregyháza Logistic Centrum Kft.	Logisztika
10	V Plus K Kft.	Élelmiszeripar
11	Gabriel-Chemie Kft.	Vegyipar
12	GOF Hungary Kft.	Paplan és campingcikk készítés
13	Szuro-Trade Kft.	Liftajtó gyártás
14	Sematic Kft.	Vegyipar, labor
15	Forr-Bau Kft. (SGS Kft.)	vegyipar
16	Thyco Magyarország Kft.	vasalkatrészgyártás
17	Leva-Team Kft.	élelmiszeripari gépgyártás

Megnevezés	2010. évi terv	2011. évi terv	2011. évi tény
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>54 500,00</b>	<b>50 469,00</b>	<b>28 456,00</b>
Városfejlesztő Társaság (IVS) pályázati bevétele	44 500,00	42 469,00	24 456,00
Városfejlesztő Társaság (IVS) pályázati bevétele (Érkert)	0,00	4 000,00	0,00
Önkormányzati szolgáltatás vásárlás	5 000,00	4 000,00	4 000,00
Befektetés-szervezési szolg. bevétele	5 000,00	0,00	0,00
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68,00</b>
Kamatbevételek	0,00	0,00	68,00
<b>Bevételek összesen</b>	<b>54 500,00</b>	<b>50 469,00</b>	<b>28 526,00</b>

**Nyíregyházi Ipari Park Kft 2011. ráfordításainak alakulása eFt**

Megnevezés	2009. ÉVI TERV	2010. ÉVI TERV	2011. ÉVI TERV	2011. ÉVI TÉNY
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>27 348,00</b>	<b>30 976,00</b>	<b>40031,60</b>	<b>18 279,00</b>
Távhődíj	0,00	400,00	0,00	716,00
Áramdíj	0,00	200,00	0,00	0,00
Üzemanyag	300,00	300,00	650,00	774,00
Irodaszerek	240,00	300,00	50,00	16,00
Tisztítószer	0,00	100,00	50,00	2,00
Egyéb anyagköltség	0,00	0,00	0,00	15,00
Szállítási költség	0,00	0,00	0,00	23,00
Bérelti díj (szgk, iroda)	1 440,00	1 800,00	3 735,00	1,308,00
Javítás, karbantartás	0,00	100,00	0,00	391,00
Marketing tevékenység	0,00	100,00	0,00	712,00
Oktatási költség	0,00	0,00	0,00	114,00
Belföldi kiküldetési kgt	0,00	300,00	0,00	0,00
Posta, telefon költség	432,00	600,00	300,00	520,00
Szakkönyv, folyóirat	0,00	200,00	0,00	0,00
Rendezvény költség	0,00	0,00	0,00	0,00
Számviteli, könyvvizsgálói díj	480,00	1 680,00	600,00	1,753,00
Takarítás	0,00	0,00	0,00	0,00
Internet, weboldal, rendszerfenntartás	360,00	500,00	100,00	0,00
Egyéb igénybevett szolgáltatás	24 000,00	24 000,00	34 546,60	11,509,00
Bankköltség	0,00	300,00	0,00	181,00
Biztosítási díj	96,00	96,00	0,00	245,00

**Nyíregyházi Ipari Park Kft 2011. ráfordításainak alakulása eFt**

Megnevezés	2009. ÉVI TERV	2010. ÉVI TERV	2011. ÉVI TERV	2011. ÉVI TÉNY
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>10 015,00</b>	<b>17 945,00</b>	<b>6 665,00</b>	<b>8 178,00</b>
Béreköltség	5 868,00	11 700,00	3 720,00	4 025,00
Betegszabadság	0,00	0,00	0,00	0,00
Gépkocsi költségtérítés	0,00	0,00	0,00	20,00
Munkaruha hj.	0,00	0,00	0,00	0,00
Egyéb költségtérítés FEB	1 500,00	1 680,00	1 680,00	2 140,00
Isk. kezd. tám.	0,00	0,00	0,00	33,00
Étkezési hozzájárulás	288,00	480,00	216,00	174,00
Reprezentáció	0,00	150,00	0,00	9,00
Bérráulék	2 359,00	3 935,00	1 049,00	1 777,00
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101,00</b>
Tervszerinti écs.	0,00	0,00	0,00	101,00
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű écs.	0,00	0,00	0,00	0,00,
<b>Nagyértékű tárgyi eszk.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1109,00</b>	<b>268,00</b>
Késedelmi pótlék, kamat	0,00	0,00	60,00	268,00
Jogdíjak, adók	0,00	0,00	1009,00	0,00,
Egyéb ráfordítások	0,00	0,00	0,00	0,00
elengedett, leírt követelések	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40,00</b>	<b>20,00</b>
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>37 663,00</b>	<b>48 921,00</b>	<b>47 805,60</b>	<b>26 846,00</b>



## Nyíregyházi Ipari Park Kft

### Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készített EREDMÉNYKIMUTATÁSA 2011. ÉVI TERV-TÉNY

adatok E Ft-ban			
Sor- szám	A tétel megnevezése	2011. ÉVI TERV	2011. ÉVI TÉNY
A	B	C	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	50 469,00	28 456,00
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke		
III.	Egyéb bevételek		2,00
	III. sorból: visszaírt értékvesztés		
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	40 031,60	18,279,00
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6665,00	8,178,00
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	101,00
VII.	Egyéb ráfordítások	1 109,00	268,00
	VII. sorból: értékvesztés		
A.	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b> (I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)	<b>2 663,40</b>	<b>1 632,00</b>
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei		68,00
	VIII. sorból: értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai		20,00
	IX. sorból: értékelési különbözet		
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b> (VIII.-IX.)		<b>48,00</b>
C.	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY</b> (±A±B.)	<b>2 663,40</b>	<b>1 680,00</b>
X.	Rendkívüli bevételek	0	0,00
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0,00
D.	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
E.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)</b>	<b>2 663,40</b>	<b>1 680,00</b>