

Kiegészítő melléklet

az 2013. évi éves beszámolóhoz

I. Általános rész

1. A cég elnevezése: T.S. Apartman Club NYRt.

2. Általános adatok:

Alakulás időpontja: 1992. december 12.

Székhelye: Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.

Alapítói vagyón: 106.820.000,- Ft

Honlap: www.ts-apartman-club.hu

3. A cég rövid története, tevékenységének rövid bemutatása:

A T. S. Apartman Club NyRt. 1992. december 12-én alakult 106.820.000,- Ft jegyzett tőkével.

A társaság 1994., 1995., 1996., 1997., 1998., 1999., 2000. és 2001. évben alaptőke-emelést hajtott végre, amelynek eredményeképpen jelenleg a jegyzett tőke nagysága 3.368.620.000,- Ft, amely 336.862 db, egyenként 10.000,- Ft-os névértékű névre szóló törzsrészcévből áll.

Az alaptőke emelések a következőképpen történtek:

1992. 12. 12.	106.820.000,- Ft	106.820.000,- Ft
1994. 01. 29.	528.180.000,- Ft	635.000.000,- Ft
1995. 05. 06.	215.140.000,- Ft	850.140.000,- Ft
1996. 01. 10.	318.480.000,- Ft	1.168.620.000,- Ft
1996. 06. 22.	300.000.000,- Ft	1.468.620.000,- Ft
1996. 12. 14.	500.000.000,- Ft	1.968.620.000,- Ft
1997. 08. 16.	300.000.000,- Ft	2.268.620.000,- Ft
1998. 02. 16.	300.000.000,- Ft	2.568.620.000,- Ft
1999. 03. 02.	200.000.000,- Ft	2.768.620.000,- Ft
1999. 08. 16.	200.000.000,- Ft	2.968.620.000,- Ft
2000. 10. 05.	150.000.000,- Ft	3.118.620.000,- Ft
2001. 10. 03.	250.000.000,- Ft	3.368.620.000,- Ft

A társaság létrehozásának alapvető célja az volt, hogy a tagjai részére bérleti díj ellenében üdülési lehetőséget biztosít. A társaság fő tevékenysége a tagok részére nyújtott szálláshely szolgáltatás, amelyért a tagok bérleti díjat fizetnek. A szálláshely értékesítése korlátozott, ezért jelentős árbevétel és nyereség elérésére nem lehet számítani.

A társaság más tevékenységet nem folytat.

A piaci helyzetet az üdülési jog cseréjének lehetősége minősíti, amely az alakulás óta eltelt időszakban jó volt, az elkövetkező években sem számolunk a cserejogok korlátozásával.

Képviselőre jogosult személy: Dr. Koltai Péter, (an.:Görgey Márta)
8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.

Igazgatóság: Dr. Koltai Péter, (an.:Görgey Márta) 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.
Dr. Hámori Péter (an.:Ferencz Mária) 8900 Zalaegerszeg, Tüttőssy u. 8.
Németh Krisztina (an: Vida Teréz) 8900 Zalaegerszeg, Síp u. 3.

Felügyelő bizottság: Horváth Tibor (an.:Németh Erzsébet) 8360 Keszthely, Lovassy u. 15/d.
Molnár Tibor (an.: Szabó Eszter) 1114 Budapest, Eszék u. 13-15.
Berei Katalin (an: Magyar Katalin) 8360 Keszthely, Ruszek u. 48.

Kapcsolt és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozás:

Abbázia Idegenforgalmi NyRt.
8360 Keszthely, Arany J. u. 1.
Abbázia Apartman Club NyRt.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.
SPRT Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.
Abbázia Apartman Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.
Helikoninvest Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.
Rentinvest Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.
Abbázia Country Club Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.
HCH Invest Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.
Corner System Kft.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.
Petneházy Nyrt.
8360 Keszthely, Erzsébet királyné u. 21.

II. A számviteli politika rövid ismertetése:

A társaság kettős könyvvizetésre kötelezett.

Az éves könyvviteli zárlat időpontja január 31.

Az éves beszámoló eredménykimutatása "A" típusú összköltség eljárással készül. Az értékcsökkenés lineáris módon, a bruttó érték alapján történik.

Jelentős összegű hiba

Ha a hiba 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) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az 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 nem haladja meg az 1 millió forintot akkor az 1 millió forint.

A jelentős összegű hibákat a mérlegben és az eredménykimutatásban külön oszlopban kell kimutatni.

A vevőként, adósként kisösszegű követelések értéke

Azt tekintjük kisösszegű követelésnek, amely nem haladja meg az 50 e Ft-ot.

A rendkívüli tételek

2013. évben a beszámolóban rendkívüli tétel nem szerepelt.

Behajthatatlan követelések esetében aránytalan költség

Behajthatatlan követelések esetében maximum a végrehajtás költségeinek háromszorosában határozzuk meg azt az értéket, amikor a végrehajtással kapcsolatos költségek már nincsenek arányban a követelésből várhatóan megszerezhető összeggel.

Alkalmazott leírási módszer

Az évenként elszámolható értékcsökkenésnek a bekerülési értékhez **(bruttó értékhez)** viszonyított arányát, az egyedi eszköz várható használatára, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével kell megszervezni, és azokat a nyilvántartásokon történő rögzítést követően a rendeltetésszerű használatbavételről, az üzembe helyezéstől kell alkalmazni.

Maradványérték nagysága

Az eszköz maradványértékét – az egyedi értékelés elve alapján – a hasznos élettartam végére számított eszköz, üzembe helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg.

Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük.

Értékhelyesbítés, értékelési tartalék

Amennyiben a vállalkozó tevékenységét tartósan szolgáló vagyoni értékű jog, szellemi termék, tárgyi eszköz, tulajdoni részesedést jelentő befektetés piaci értéke jelentősen meghaladja az adott eszköznek a könyv szerinti értékét, a piaci érték és a könyv szerinti érték közötti különbséget az eszközök között „Értékhelyesbítés”-ként, a saját tőkén belül „Értékelési tartalék”-ként mutatjuk ki.

2013-ban a nyilvánosan működő részvénytársaság a számviteli politikában meghatározott értékelési eljárásokat alkalmazta.

III. A nyilvánosan működő részvénytársaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

1.) A társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

	2012.	2013.	%
Befektetett eszközök	3.388.270	3.379.480	99,74
immateriális javak	85	85	100,00
tárgyi eszközök	289.013	280.223	96,96
befektetett pü. eszközök	3.099.172	3.099.172	100,00
Forgóeszközök	67.644	78.206	115,61
követelések	8.146	8.140	99,93
értékpapírok	0	0	-
pénzeszközök	59.498	70.066	117,76
Aktív időbeli elhatárolások	937	364	38,85
Saját tőke	3.454.893	3.456.600	100,05
jegyzett tőke	3.368.620	3.368.620	100,00
jegyzett, de be nem fizetett	-	-	-
eredménytartalék	84.927	86.273	101,58
mérleg szerinti eredmény	1.346	1.707	126,82
Céltartalék	-	-	-
Kötelezettségek	730	371	50,82
Passzív időbeli elhatárolás	1.228	1.079	87,87

A társaság 1995 évtől kezdődően üzletrészvásárlásra fordította a jegyzett tőke nagy részét. A fel nem használt pénzeszközök a forgóeszközök között jelennek meg.

A mérleg alapján a vállalkozás vagyoni, pénzügyi helyzetének elemzése:

<u>Vagyoni helyzet:</u>	2012.	2013.
1.) <u>befektetett eszközök aránya</u>		
<u>befektetett eszköz</u>	<u>3.388.270</u>	<u>3.379.480</u>
összes eszköz	3.456.851 = 98,02 %	3.458.050 = 97,73 %
2.) <u>forgóeszközök aránya</u>		
<u>forgóeszk. + aktív idb. elhat.</u>	<u>68.581</u>	<u>78.570</u>
összes eszköz	3.456.851 = 1,98 %	3.458.050 = 2,27 %

	2012.	2013.
3.) <u>saját tőke aránya</u>		
<u>saját tőke</u>	<u>3.454.893</u>	<u>3.456.600</u>
összes forrás	3.456.851 = 99,94 %	3.458.050 = 99,96 %
4.) <u>eladósodási mutatók</u>		
<u>összes kötelezettség</u>	<u>730</u>	<u>371</u>
saját tőke	3.454.893 = 0,02 %	3.456.600 = 0,01 %

Pénzügyi helyzet

Működő tőke és a forgótőke alakulása:

jegyzett tőke	3.368.620
jegyzett, be nem fizetett	-
eredménytartalék	86.273
<u>mérl. szer. eredm.</u>	<u>1.707</u>
működő tőke	3.456.600

	2012.	2013.
<u>Működő tőke aránya a források között</u>		
<u>működő tőke</u>	<u>3.454.893</u>	<u>3.456.600</u>
összes forrás	3.456.851 = 99,94 %	3.458.050 = 99,96 %

Befektetett eszközök fedezettsége:

<u>működő tőke</u>	<u>3.454.893</u>	<u>3.456.600</u>
befektetett eszközök	3.388.270 = 101,97 %	3.379.480 = 102,28 %

Likviditási mutatók:

<u>likvid pénzeszközök</u>	<u>59.498</u>	<u>70.066</u>
rövid lej. kötelez.	730 = 8.150,41 %	371 = 18.885,71 %
<u>vevő állomány</u>	<u>0</u>	<u>182</u>
szállító állomány	8 = ---- %	0 = --- %

IV. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő információk

Eszközök

Társaság a jegyzett tőkéjét 1998. évig ingatlanvásárlásra, ettől kezdve közgyűlési felhatalmazással üzletrész vásárlásra használta fel.

1.) Ingatlanok	Bruttó érték	Tul.hányad %
Keszthely, Vörösmarty u. 2.	65.804 e Ft	59,0 %
Keszthely, Vörösmarty u. 3.	113.577 e Ft	100,0 %
Keszthely, Vörösmarty u. 5.	140.103 e Ft	60,0 %
Keszthely, Erzsébet királyné u. 23.	116.524 e Ft	30,0 %
Egyéb építmények	5.414 e Ft	

A saját ingatlanok mellett az üzletrészvásárlással érintett társaságok tulajdonában lévő, valamint a cégsoporthoz tartozó társaságok ingatlanaiban történik vendégeink kiszolgálása:

Club Dobogómajorban (Cserszegtomaj)

- Helikoninvest Kft. tulajdonában lévő 5 apartmanház,
- Rentinvest Kft. tulajdonában lévő 6 bioház, a Szállás I., II., III., IV., V., VI., VII. a strand-büfé, lóistálló, lovarda, teniszcsarnok,
- SPRT Kft tulajdonában lévő a H-0 apartmanház van.

Hévízen

- Helikoninvest Kft. tulajdonában az ApartHotel,
- HCH Invest Kft. tulajdonában a 2004. évben átadott Hotel KALMA szálloda épület és a Kalma Villa Apartmanház van.

Keszthelyen

- Helikoninvest Kft. tulajdonában az Ezüst I., és Ezüst II., valamint a Zöld apartmanház,
- Abbázia NyRt. tulajdonában a Sárga apartmanház, Fehér apartmanház 41 %-a és a PII. épület 40 %-a, a KÉK apartmanház 70 %-a.

Abbázia Country Club Nemesnépen

- Abbázia Country Club Kft. tulajdonában lévő Fogadóépület és Hotelépület, konferenciaterem, valamint lovarda, lóistálló, strandmedence áll a vendégek rendelkezésére a szabadidő hasznos eltöltésére.

Résztvényeseinket ugyanazon jogok illetik meg fentieknél, mint saját épületeinkben.

2013. évben a tárgyi eszközök bruttó értéke a következőképpen alakult:

Megnevezés	Tárgyi eszköz változás e Ft			
	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
Immateriális javak	536	-	-	536
Ingatlanok	441.422	-	-	441.422
Berendez.felszer.	3.690	-	-	3.690
Kis ért. eszk.	-	-	-	-
Összesen	445.648	-	-	445.648

Megnevezés	Értékcsökkenés változás e Ft				
	nyitó	növekedés	csökkenés	záró	nettó érték
Immateriális javak	451	-	-	451	85
Ingatlanok	152.444	8.789	-	161.232	280.189
Berendez.felszer.	3.655	1	-	3.657	34
Kis ért. eszk.	-	-	-	-	-
Összesen	156.550	8.790	-	165.340	280.308

2.) Befektetések: 3.099.172 e Ft, melyből

a.) üzletrész vásárlás:

Helikoninvest Kft.	2.070.912 e Ft	46,71 %
Abbázia Country Club Kft.	210.000 e Ft	20,70 %
Rentinvest Kft.	608.750 e Ft	20,64 %
SPRT Kft.	48.500 e Ft	12,62 %
HCH Inv.KFT	161.000 e Ft	13,61 %

b.) részvény vásárlások:

Zala Hitel Szövetkezet	10 e Ft
------------------------	---------

3.) Forgóeszközök 78.206 e Ft

Forgóeszköz állományunk 67.644 e Ft-ról 78.206 e Ft-ra nőtt, mely növekedés egy részét követeléseink, másik részét pedig pénz készleteink növekedése okozott.

Követelések 2013. december 31-én 8.140 e Ft

		Vevők	Köv.kapcsolt váll.	Köv.egyéb rész.	Egyéb követelés
Vevők	8.078	182	7.896		
Szállító	2				2
Társasági adó	60				60
Összesen	8.140	182	7.896		62

Belföldi követelésekre képzett értékvesztés

2013. évben belföldi követelésekre 15 % értékvesztést számoltunk el éven túli kintlévőségeinkre. Ez 44 e Ft-os értéken szerepel eredmény kimutatásunkban az egyéb ráfordítások között.

Pénzeszközök záró állománya 70.066 e Ft.

3.) Aktív időbeli elhatárolás 364 e Ft, melyet vagyonbiztosítás ,közüzemi díjak és bankkamat elhatárolása képez.

Források értékelése

1.) Saját tőke: 3.456.600 e Ft

A nyilvánosan működő részvénytársaság jegyzett tőkéje 3.368.620 e Ft.

Az előző évi 1.346 e Ft mérleg szerinti eredmény az eredménytartalékba lett helyezve, melynek összege 86.273 e Ft-ra változott.

A 2013. évi mérleg szerinti eredmény 1.707 e Ft.

A saját tőke és a mérleg főösszeg aránya 99,96 % mutatja, hogy a nyilvánosan működő részvénytársaság majd nem teljes egészében saját forrásból gazdálkodik, az idegen forrás minimális szerepet játszik a vállalkozás gazdálkodásában.

Kötelezettségek 2013. december 31-én rövid lejáratú kötelezettségek, 371 e Ft, az alábbiak szerint:

		Szállítók	Köt.kapcsolt.váll.	Köt.egyéb rész.	Egyéb kötelezetts.
Szállítók	23		23		
Innovációs jár.	5				5
ÁFA	297				297
Iparüzési adó	1				1
Idegen pénz	45				45
Összesen	371	0	23	0	348

4.) A passzív időbeli elhatárolások összege: 1.079 e Ft, melyből

Könyvvizsgálói díj	150 e Ft
Rendszer karbantartási díj	31 e Ft
Közüzemi díjak	243 e Ft
Hírdetés	655 e Ft

V.) Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó információk

I.) Belföldi értékesítés árbevételei: 21.947 e Ft, melynek részei:

Részvényesek által befizetett bérleti díj	2.936 e Ft
Üzemi költségek tovább számlázás	8.011 e Ft
Üzemeltetés bevétele	11.000 e Ft

A Szállodák üzemeltetését szerződés alapján a Helikoninvest Kft. végzi. Az üzemeltetési díj összege 2013. évben 11 millió Ft.

A magánszemélyek felé kiszámlázott bérleti díj 2.936 e Ft összegben a működési és fenntartási költségek fedezetére szolgál, mely átutalásra került a Helikoninvest Kft. részére.

II.) Egyéb bevételek: 75 e Ft

Értékvesztés visszaírása	45 e Ft
Magánszemélyektől késedelmi .kamat	26 e Ft
Peres ügyek bevétele	4 e Ft

III.) Anyagjellegű ráfordítások: 18.054 e Ft

Az anyagjellegű ráfordítások az előző évi 20.854 e Ft-ról 18.054 e Ft-ra csökkentek.

	2012.	2013.
1. Anyagköltség	0 e Ft	2 e Ft
2. Igénybe vett szolgáltatások	7.297 e Ft	6.887 e Ft
Hirdetés	2.187 e Ft	1.619 e Ft
Könyvvizsgálat	1.000 e Ft	1.000 e Ft
Postadíj	79 e Ft	63 e Ft
Telefon	3 e Ft	0 e Ft
Jogi szolgáltatás	7 e Ft	5 e Ft
Informatikai szolgáltatás	217 e Ft	365 e Ft
Számviteli szolgáltatás	3.780 e Ft	3.780 e Ft
Konferenciaterem bérlet	24 e Ft	29 e Ft
Egyéb szolgáltatások	0 e Ft	2 e Ft
Nyomdai munkák	-	24 e Ft
3. Egyéb szolgáltatások értéke	301 e Ft	516 e Ft
Bankköltség	40 e Ft	104 e Ft
Hatósági díj	10 e Ft	89 e Ft
Biztosítási díjak	214 e Ft	317 e Ft
Illeték	21 e Ft	0 e Ft
Egyéb költség	16 e Ft	6 e Ft
4. Eladott közvetített szolgáltatások értéke	13.256 e Ft	10.649 e Ft
Bérleti díjak	2.530 e Ft	2.638 e Ft
Üzemi költség továbbszámlázása	10.726 e Ft	8.011 e Ft

	2012.	2013.
IV. személyi jellegű ráfordítások	846 e Ft	1.033 e Ft
1. Tiszteletdíj	-	-
2. Személyi jellegű egyéb kifizetések	846 e Ft	1.033 e Ft
<i>Gépkocsi költségtérítés</i>	<i>846 e Ft</i>	<i>1.033 e Ft</i>
<i>Tiszteletdíj</i>	-	-
3. Bérjárulékok	-	-
V. Értécsökkenési leírás	8.790 e Ft	8.790 e Ft
VI. Egyéb ráfordítások	808 e Ft	751 e Ft
Követelések értékvesztése	45 e Ft	44 e Ft
Önkormányzati adók	650 e Ft	650 e Ft
Innovációs járulék	34 e Ft	34 e Ft
Egyéb ráfordítás	79 e Ft	23 e Ft
VII. Pénzügyi műveletek bevételei	8.034 e Ft	8.313 e Ft
VIII. Pénzügyi műveletek ráfordításai		
Fizetett kamat	-	-

	2012.	2013.
Adózás előtti eredmény	1.346 e Ft	1.707 e Ft
Adóalap növelő korrekció	8.835 e Ft	8.834 e Ft
Adóalap csökkentő korrekció	-12.907 e Ft	-14.907 e Ft
Adóalap	-2.726 e Ft	- 4.366 e Ft
Nyerés minimum	398 e Ft	394 e Ft
Adófizetési kötelezettség	0 e Ft	0 e Ft
Adózott eredmény	1.346 e Ft	1.707 e Ft

2013.

Adóalap korrekció

Adóalap növelő	8.834 e Ft
Számv. Tv. szerinti ÉCS leírás	8.790 e Ft
Elszámolt értékvesztés	44 e Ft
Adóalap csökkentő	14.907 e Ft
Adótörvény szerint figyelembe vett ÉCS leírás	8.790 e Ft
Kapott osztalék	6.072 e Ft
Elszámolt értékvesztés előző évben	45 e Ft

A követelések nagyságrendje nem indokolja a céltartalék képzését.

A tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai állományi létszáma: 0

A részvénytársaság alkalmazottat nem foglalkoztatott, így bérköltség sem került elszámolásra.

2013. évben a társaság a környezetre veszélyes anyagot nem használt ezzel kapcsolatos költség nem merült fel.

A nyilvánosan működő részvénytársaságnak kötelező független könyvvizsgáló foglalkoztatása, mely feladatok elvégzésére a Kógens Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.-vel kötött megállapodást.

A Kógens Kft.

– székhelye: Győr, Árpád u. 21. 2/5.

- cégjegyzékszáma: 08-09-006810

- könyvvizsgálatért személyében felelős Csémyné Virányi Éva okl. könyvvizsgáló Győr, Árpád u. 21.

A nyilvánosan működő részvénytársaság számviteli, adózási és ezzel kapcsolatos feladatait a Helikon Utazási Iroda Kft. (Keszthely, Erzsébet királyné u. 21., Adósz.: 10242986-2-20) végzi, mely társaság felelős számviteli vezetője Berei Katalin főkönyvelő, aki rendelkezik a 2000. évi C tv. 151 § 1. bek. rendelkezésével.

Keszthely, 2014. február 24.

T.S. APARTMAN-CLUB Nyrt.
8360 Keszthely
Erzsébet királyné u. 21.
Adószám: 113423-20


dr. Koltai Péter
elnök-igazgató