

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi mérlegbeszámolója elfogadásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a 2013. évi mérlegbeszámolóját (a továbbiakban: Mérlegbeszámoló),

A Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága a Vagyonkezelő Mérlegbeszámolóját a 2014. április 15. napján tartandó ülésén tárgyalja. A Felügyelő Bizottság döntéséről a Felügyelő Bizottság Elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.

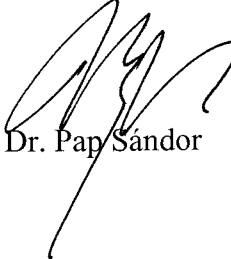
II. Hatásvizsgálat

A Vagyonkezelő Mérlegbeszámolója összhangban van a Vagyonkezelő 2013. évi közszolgáltatási szerződésben meghatározott átalánydíjának elszámolásával, így a mérlegbeszámolónak az Önkormányzatra vonatkozóan nincs közvetlen pénzügyi hatása.

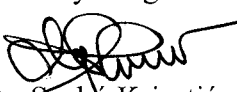
III. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2014. április „11.”


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

**.../2014. (IV. 17.) KÖKT határozata
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi mérlegbeszámolója elfogadásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. – a Kőbányai Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága által ellenőrzött – 2013. évi mérlegbeszámolóját, üzleti jelentését és könyvvizsgálói jelentését az 1. melléklet szerinti tartalommal, amely szerint

a) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 1 801 270 eFt,

b) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi mérleg szerinti eredménye: 40 198 eFt elfogadja, és a mérleg szerinti eredményt eredménytartalékba helyezi.

Határidő: 2014. május 31.

Feladatkörében érintett: a gazdasági szakterületért felelős alpolgármester
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója



AUDIT-LINE

KÖNYVELŐ ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt. 1.

Tel: 263-29-03

e-mail: info@auditline.hu

www.auditline.hu

cgisz: 01-09-661579

Iktatószám: AL2256-01/2014

Könyvvizsgálói jelentés

a

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

2013. évi

éves beszámolójának felülvizsgálatáról

Vizsgálatot végezte:

AUDIT - LINE Könyvelő és könyvvizsgáló Kft.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt. 1.

Nyilvántartási szám: 000030

Telefon: 263 - 29 - 03

06 - 20 - 93 - 34 - 304

E-mail: eszenyiagi@auditline.hu

**AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST**

Eszenyiné Fekete Ágnes

Kamarai tag, könyvvizsgáló

bejegyzési szám: 003172

Készült: 2014. március 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
(1107. Budapest Ceglédi utca 30.)
tulajdonosa részére a
2013. üzleti évről készített éves beszámolóról

Elvégeztük a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. mellékelt 2013. üzleti évre összeállított éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben:

az eszközök és források egyező végösszege	1 801 270 e Ft
a mérleg szerinti eredmény	40 198 e Ft

- valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban 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 éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az 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 vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő időszakra vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi üzleti jelentése a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 31.

**AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST**

Audit-Line

Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft

MKVK nyilvántartási szám: 0 0 0 0 3 0

Eszenyiné Fekete Ágnes

Kamarai tag, könyvvizsgáló

MKVK bejegyzési szám: 0 0 3 1 7 2

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Eszenyiné Fekete Ágnes
Kamarai tag, könyvvizsgáló részére

Ezt a teljességi nyilatkozatot a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (1107. Budapest Ceglédi utca 30.) 2013.12.31-i fordulónapra elkészített, 2013. üzleti évről összeállított éves beszámoló vizsgálatával (a mérleg, az eredménykimutatás, és a kiegészítő melléklet) kapcsolatban adjuk Önöknek. A vizsgálatuk célja véleményt nyilvánítani arról, hogy az elkészített éves beszámoló megbízható és valós képet mutat-e a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2013.12.31-i pénzügyi helyzetéről, eredményéről, a 2000. évi C. számú Számvitelről szóló törvénnyel összhangban.

Elismerjük felelősségünket az éves beszámoló valós bemutatásáért (a vonatkozó beszámoló-készítési elvekkel) összhangban.

Elvégezve mindazt az információkérést, amelyet szükségesnek tartottunk a nyilatkozatunk megadásához legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Éves beszámoló

1. Tisztában vagyunk azzal, hogy a könyvvizsgálatot azzal az alap feltételezéssel végzik, hogy a vezetés és az irányítással megbízott személyek elismerték és értik, hogy felelősséggel tartoznak a éves beszámolónak a vonatkozó pénzügyi beszámolási keretelvekkel összhangban történő elkészítéséért, beleértve, ahol releváns, azok valós bemutatását.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. Teljesítettük a könyvvizsgálati megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről.
4. A számviteli becslések készítése során, beleértve a valós értéken értékelteket, az általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek.
5. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban történt.
6. Elvégeztünk minden olyan módosítást, amely a mérleg fordulónapja utáni időszakban történt események miatt a pénzügyi kimutatások tekintetében kiigazítást igényelt.
7. A tulajdonosok, vezetés ellenőrzési rendszere révén megfelelően kezeli a csalás, hamisítás kockázatát.
8. Nincs tudomásunk egyéb bárminemű lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.

A rendelkezésre bocsátott információ

1. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
 - valamennyi információt, például nyilvántartásokat és dokumentumokat, valamint egyéb anyagokat, amelyek relevánsak a pénzügyi kimutatások elkészítése és bemutatása szempontjából
 - a további információkat, amelyeket kértek tőlünk, valamint
 - a korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő személyekhez.
2. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tükrözik.
3. Közöltük Önökkel, hogy megítélésünk szerint mekkora annak kockázata, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmaznak.
4. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
 - vezetés
 - a belső ellenőrzésben fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
5. Közöltünk Önökkel minden információt bármely, a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állításról.
6. Közöltünk Önökkel minden ismert törvényi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kell venni a pénzügyi kimutatások elkészítésekor.
7. Közöltük Önökkel, hogy melyek a Társaság kapcsolt felei, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van.
8. Valamennyi gazdasági eseményt bizonylatokkal alátámasztva lekönyveltünk, semmit sem titkoltunk el, és az adatokat nem manipuláltuk.

Budapest, 2014. március 31.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1475 PF.: 56



Szabó László
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Vezérigazgató

FELELŐS SZÁMVITELI VEZETŐ NYILATKOZATA

Alulírott, mint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (1107. Budapest, Ceglédi utca 30. cégjegyzékszám:01-10-042140, adószám: 10816772-2-42) könyvelését irányító gazdasági vezető kijelentem, hogy a társaság saját munkavállalóival végezte 2013. évben a Zrt. könyvelését. Az általunk végzett könyvelés alapján került összeállításra a főkönyvi kivonat, és ennek alapján a mérleg, és eredménykimutatás, amelyet auditálásra az eljáró könyvvizsgálónak átadtunk.

Munkánk során a Gazdasági Társaság számviteli rendet és ehhez kapcsolódó ügyvitelt úgy szerveztük meg, hogy eleget tettünk a hatályos Számviteli törvény általános előírásainak, rendelkezéseinek, az Általános számviteli irányelveknek és a társaság belső szabályzatában foglalt rendelkezéseknek.

A Gazdasági Társaság által kibocsátott számlák zárt számsorban, valamennyi a számvitelhez leadott gazdasági eseményt dokumentáló okmány alapján készült.

A Gazdasági Társaság költségei és ráfordításai között a tevékenységgel kapcsolatos közvetlen és közvetett kiadások szerepelnek, nem teljesítményeinkkel összefüggő költségelszámolás nem történt.

A Gazdasági Társaság könyvvezetési rendje, valamint ehhez kapcsolódó analitikus nyilvántartásokat úgy szerveztük meg, hogy azokból az adótörvények által előírt adatszolgáltatási kötelezettségek dokumentációs adatai megállapíthatók legyenek, analitikus nyilvántartásokkal követhetők, ellenőrizhetők és teljes körűek legyenek.

Budapest, 2014. március 31.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1476 PF.: 66.
1.

Locskai Ágnes
pénzügyi és számviteli főosztályvezető
MKVK nyilvántartási szám: 003552

LELTÁR NYILATKOZAT

Alulírott Szabó László, mint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (1107. Budapest, Ceglédi utca 30.) vezérigazgatója büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a 2013.12.31-i fordulónapra összeállított beszámolót tételes pénzeszköz, anyag és áruleltár felvételével támasztottuk alá.

A leltár során a leltározási szabályzatban, illetve a kapcsolódó jogszabályokban meghatározottak szerint, a leltározási ütemterv előírásai szerint jártunk el.

Nem forgalom képes, elfekvő készlet a leltárban nem szerepel.

Befejezetlen termelést az év végén nem tulajdonoltunk, tovább nem számlázott alvállalkozói teljesítménnyel a beszámolóban kimutatott nagyságrendben rendelkezünk.

A leltár felvételekor nem rendelkezünk olyan úton lévő, vagy idegen helyen tárolt anyaggal, félkész termékkel, illetve áruval, melyet bármilyen okból figyelmen kívül hagytunk volna.

Budapest, 2014. március 31.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1475 PF. 56.


Szabó László
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
Vezérigazgató

1	0	8	1	6	7	7	2	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

céggjegyzékszám

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

1107 Budapest, Ceglédi út 30.

A vállalkozás címe

2013

ÉVES BESZÁMOLÓ

A Társaság 2013. éves mérlegének aktív és passzív egyező végösszege:

1 801 270 eFt

A Társaság 2013. évi mérleg szerinti eredménye:

40 198 eFt

Kelt: 2014. március 31.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi útca 30.
1476 PF.: 56.
1.

Szabó László

Vállalkozás vezetője

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST

Eszenyiné Fekete Ágnes

Eszenyiné Fekete Ágnes

Kamarai tag, könyvvizsgáló

kamarai tagsági szám: 003172

Audit-Line

Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

Kamarai nyilvántartási szám: 0 0 0 3 0

1 0 8 1 6 7 7 2 6 8 1 0 1 1 4 0 1

statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 2 1 4 0

cégyjegyzékszám

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2013.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2012	2013
a	b	c	e
01,	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	1 272 241	1 264 825
02,	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	9 245	4 911
03,	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04,	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05,	3. Vagyon értékű jogok	128	0
06,	4. Szellemi termékek	9 117	4 911
07,	5. Üzleti vagy cégérték		0
08,	6. Immateriális javakra adott előlegek		0
09,	7. Immateriális javak érték helyesbítése		0
10,	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	1 252 858	1 249 600
11,	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogok	1 129 194	1 170 384
12,	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 853	16 050
13,	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21 620	19 806
14,	4. Tenyészállatok		0
15,	5. Beruházások, felújítások	90 191	43 360
16,	6. Beruházásokra adott előlegek		0
17,	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése		0
18,	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26. sorok)	10 138	10 314
19,	1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban		0
20,	2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban		0
21,	3. Egyéb tartós részesedés		0
22,	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		0
23,	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	10 138	10 314
24,	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0
25,	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		0
26,	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		0
27,	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	478 353	488 270
28,	I. KÉSZLETEK (29-34. sorok)	7 424	5 171
29,	1. Anyagok		0
30,	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		0
31,	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok		0
32,	4. Késztermékek	6 632	4 450
33,	5. Áruk	542	721
34,	6. Készletre adott előlegek	250	0
35,	II. KÖVETELÉSEK (36-48. sorok)	164 954	111 715
36,	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	139 307	79 628
37,	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben		0
38,	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0
39,	4. Váltókövetelések		
40,	5. Egyéb követelések	25 647	32 087
41,	6. Követelések értékelési különbözete		
42,	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43,	III. ÉRTÉKPAPIROK (44-48. sorok)	0	0
44,	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban		0
45,	2. Egyéb részesedés		0
46,	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47,	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		0
48,	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49,	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51. sorok)	305 975	371 385
50,	1. Pénztár, csekkek	751	485
51,	2. Bankbetétek	305 224	370 899
52,	C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)	59 984	48 175
53,	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	58 782	46 377
54,	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	545	1 096
55,	3. Halasztott ráfordítások	657	702
56,	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	1 810 578	1 801 270

Kelt: 2014. március 31.

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1475 PF.: 66.
1.

Szabó László

[Handwritten signature]

1 0 8 1 6 7 7 2 6 8 1 0 1 1 4 0 1

statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 2 1 4 0

cégjegyzékszám

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

A vállalkozás megnevezése

MÉRLEG Források (passzívák)

2013.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2012	2013
a	b	c	e
57,	D. Saját tőke (57-67. sorok)	1 267 551	1 307 749
58,	I. JEGYZETT TŐKE	1 160 000	1 160 000
59,	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
60,	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
61,	III. TŐKETARTALÉK	47 476	47 476
62,	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	54 463	60 075
63,	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		0
64,	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
65,	1. Érték helyesbítés értékelési tartalékra		
66,	2. Valós értékelés értékelésitartalékra		
67,	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	5 612	40 198
68,	E. Céltartalékok (69-71. sorok)	45 948	105 040
69,	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	506	506
70,	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	45 442	104 534
71,	3. Egyéb céltartalék		
72,	F. Kötelezettségek (73. + 77. +86. sor)	279 315	188 981
73,	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.. sorok)	0	0
74,	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
75,	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz		
76,	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
77,	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	234	15 527
78,	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
79,	2. Átváltoztatható kötvények		
80,	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
81,	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
82,	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
83,	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
84,	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk sz		
85,	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	234	15 527
86,	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	279 081	173 454
87,	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
88,	- ebből átváltoztatható kötvények		
89,	2. Rövid lejáratú hitelek		
90,	3. Vevőtől kapott előlegek	23 748	10 577
91,	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	44 295	53 971
92,	5. Váltótartozások		
93,	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0
94,	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszban lévő vállalk szemben		0
95,	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	211 038	108 906
96,	9. Kötelezettségek értékelési különbözete		
97,	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
98,	G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)	217 764	199 500
99,	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	260	0
100,	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 541	18 733
101,	3. Halasztott bevételek	185 963	180 767
102,	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)	1 810 578	1 801 270

Kelt: 2014. március 31.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
 1107 Budapest, Ceglédi utca 96.
 1476 PF.: 66.

Szabó László

1.



1 0 8 1 6 7 7 2 6 8 1 0 1 1 4 0 1

statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 2 1 4 0 0

cégjegyzékszám

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2013.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2012	2013
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 088 495	1 996 430
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 088 495	1 996 430
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	64 027	48 421
	ebből: visszafirt értékvesztés	29 340	3 129
05.	Anyagköltség	34 300	40 316
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	168 233	194 720
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 443	17 628
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 334 303	1 219 416
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 547 279	1 472 080
10.	Béreköltség	295 565	302 676
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	47 184	47 776
12.	Bérfelrakások	96 040	96 329
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	438 789	446 781
VI.	Értékesítési leírás	44 829	64 694
VII.	Egyéb ráfordítások	95 444	151 609
	ebből: értékvesztés	21 214	13 074
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	26 181	-90 313
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		0
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4 199	1 000
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		26
	ebből: értékelési különbözet		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	4 199	1 026
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		0
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé		0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	170	0
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott		0
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		43
	ebből: értékelési különbözet		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	170	43
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	4 029	983
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A.+B.)	30 210	-89 330
X.	Rendkívüli bevételek	2 681	137 648
XI.	Rendkívüli ráfordítások	26 572	4 299
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-23 891	133 349
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)	6 319	44 019
XII.	Adófizetési kötelezettség	707	3 821
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XII.)	5 612	40 198
21.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre		
22.	Fizetett (jövőre várható) osztalék és részesedés		
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+21.-22.)	5 612	40 198

Keltetés: 2014. március 31.

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1476 PF.: 56.
1.

Szabó László

Egy

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.



***A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt
2013. évi éves beszámolójának
kiegészítő melléklete***

Budapest, 2014. március 31.

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'Örs'.



1. A Társaság jellemző adatai

Cégneve: **Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhelye: 1107 Budapest Ceglédi utca 30.

Alapítás időpontja: 1992. december 31.

Törvényességi felügyelete:

Cégbíróóság

Jegyzett tőke: 1 160 000 000 Ft

Elszámolási számlaszáma:

OTP Bank Nyrt. 11794008-20508524

Statisztikai jelzőszáma:

10816772-6810-114-01

Adószáma: 10816772-2-42

Társaság működési időtartama:

határozatlan

A Társaság 100 %-os tulajdonosa:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
1102 Budapest Szent László tér 29.

A Társaság internetes honlapja:

www.kvzrt.hu

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

Locskai Ágnes főkönyvelő, MKVK kamarai tagság: 003552.

A Társaság a számviteli törvény 155. § alapján könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálattal megbízott cég:

Audit – Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

1107 Budapest, Balkán u.12. fszt. 1.

Könyvvizsgálói kamarai nyilvántartási száma: 000030.

Eljáró könyvvizsgáló: Eszenyiné Fekete Ágnes

bejegyzési szám: 003172

A könyvvizsgáló társaságunknál kizárólag könyvvizsgálati tevékenységet látott el, más szolgáltatásokat ellenérték fejében nem nyújtott.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

A társaság 1 160 db 1 000 000 Ft-os névre szóló törzsrészvénnyel rendelkezik. Más típusú saját részvények nincsenek.

Társaságot vezérigazgató irányítja, ellenőrzését 6 tagú Felügyelő Bizottság látja el.

Vezető tisztségviselők javadalmazása:

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 11 673 eFt

Felső vezetőknek elszámolt munkabér bruttó összege: 50 894 eFt

Felső vezetők számára elszámolt prémium összege: 13 800 eFt

2013. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, nyugdíj stb.) vezető tisztségviselők részére.

***A Társaság képviselőire jogosultak:***

Szabó László vezérigazgató (vezető tisztségvezető) a képviselő módja: önálló

an.: Péli Erzsébet

2193 Galgahévíz, Dobó István utca 29.

Deézi Tíbor (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Intódy Ida

2120 Dunakeszi, Szent István u. 60.

Buday Pál (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Vágó Edit

1163 Budapest, Ballada u. 44.

Pfeifer István Péterné (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Koncz Júlia

1171 Budapest, Berky Lili u. 19.

Szarvasi Ákos (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Kelemen Mária

1104 Budapest, Bodza u. 35/b

Locskai Ágnes (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Lakatos Erzsébet

1031 Budapest, Amfiteátrum u. 16. II. 7.

Rózsa Csilla (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Kovács Margit

2144 Kerepes Szőlő u. 2837/41.

dr. Antal Attila (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes.

an.: Tóth Mária Magdolna

3390 Füzesabony, Kárpát út 30.

Belkó Judit (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes.

an.: Srankó Erzsébet

1149 Budapest, Bíbor utca 9. 3. em. 17.

Himberger István (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Varga Ilona

1103 Budapest, Örmény utca 12.

Szabó Ágoston György (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Szalánczi Erika Mária

2330 Dunaharaszti, Csontváry utca 8/c.

Beszedicsné Lajcsák Anett (más munkavállaló) a képviselő módja: együttes

an.: Váradi Zsuzsanna

1108 Budapest, Harmat utca 180. 5. em. 21.



Wagner Zoltán (más munkavállaló) a képviselet módja: együttes
an: Fejér Mária
2120 Dunakeszi, Szegély utca 1.

Felügyelőbizottsági tagok:

Marksteinné Molnár Julianna (an: Gergelyffy Gizella)
1102 Budapest, Állomás u. 11. 1. em. 5.

Varga István (an: Oroszi Ilona)
1108 Budapest, Mádi u. 232.

Almádi Krisztina (an: Szentesi Margit Éva)
1105 Budapest, Bánya u. 27. 4. em. 19.

Dr. Csicsay Claudius Iván (an: Cserháti Emília)
1149 Budapest, Répássy Mihály u. 4. 7. em. 42.

Tóth Balázs (an: Bodnár Györgyi Enikő)
1103 Budapest, Csombor u. 6/3

Tokody Marcell Gergely (an: Kovács Anikó)
1108 Budapest, Harmat u. 158.

2. A számviteli politika elemei, a beszámoló készítése során alkalmazott értékelési eljárások

Mérlegkészítés időpontja:

tárgyévet követő év február 15.

Beszámoló formája: „Éves beszámoló”

Könyvvizetés módja: kettős könyvvitel

Eredmény kimutatás formája:

„A” típusú eredmény kimutatás (összkielég eljárással)

A társaság konszolidált mérleg készítésére nem kötelezett.

A társaság számviteli politikája kialakításánál a számviteli törvény általános alapelveitől nem tért el.

(kivonat a Számviteli politikából)

A befektetett eszközök megfelelő a gazdálkodást szolgáló időtartamnak kerülnek minősítésre. Az eszközök nyilvántartásba vételekor beszerzési költségen történik az értékelés, amely a beszerzési árat foglalja magában. A beszerzési költség kiszámítása a számvitelről szóló tv. 47-51. §-ában foglaltaknak megfelelő. A tárgyi eszközök és immateriális javak kimutatott értéke a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbsége. Értékhelyesbítés elszámolására eddig nem került sor.

Az immateriális javak értékelése

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik. A vagyoni értékű jogok beszerzési árat a Zrt. 6 év alatt írja le lineáris módszerrel.



- A vásárolt és a saját előállítású szellemi termékek (szoftver) beszerzési költségének meghatározási módja a fent említettek szerint alakul, tehát a szellemi termékért fizetett, a számvitelről szóló tv.-ben meghatározott tartalmú ellenérték. A szellemi termékek értékcsökkenésének leírási módja lineáris. A leírási idő legfeljebb a 2000. évi számviteli politika változása szerint maximum 5 évre módosult, a főkönyvelő beszerzéskor dönt az azonnali értékcsökkenés, vagy az 5 éves leírási idő között a maradványérték, valamint a várható hasznos élettartam idő figyelembevételével.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével, valamint a bérlőváltással kapcsolatos átalakítási munkákkal kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírása 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

Az immateriális javaknál az amortizáció alapja a tárgyhiban meglévő állomány. Az amortizációt a beszerzés napjától kezdjük számolni. Az amortizáció elszámolása tárgyévben havonta történik. Az immateriális javakat év végén értékeljük és, ha szükséges alkalmazzuk a 2000. évi C. törvény 53. §-ában leírtakat, eszerint terven felüli értékcsökkenést számolunk el. A mérlegben az értékcsökkenéssel csökkentett értéket mutatjuk ki. Terven felüli értékcsökkenést a tárgyidőszakban immateriális javakra (használatból kikerült és még értéken nyilvántartott szoftverek esetében) számoltunk el.

Az immateriális javak beszerzése a 1611 számla használatával történik.

A tárgyi eszközök értékelése

- A Zrt. több ingatlannal rendelkezik. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik. A leírás módja lineáris és az amortizáció kulcsa 2 %, kivétel a bérbe adott ingatlan, melynek egyedi döntés szerinti leírási kulcsa 5%.
- A Zrt. műszaki gépeit, berendezéseit a 13. számlacsoportban, egyéb berendezéseit és eszközeit (számítógép, telefon, irodabútor, irodai berendezések és felszerelések) a 14. számlacsoportban, *Irodai, igazgatási berendezések és felszerelések* között tartja nyilván.
- A társaság beruházásként mutatja ki a beszerzett tárgyi eszközöket és immateriális javakat, amelyek még nem kerültek aktiválásra, üzembe helyezésre. A beruházások nyilvántartása a 1611-es, 1612-es és a 1613-as számlákon történik. A tárgyi eszközök beszerzési költségébe tartozó tételek meghatározása a számvitelről szóló tv. 47. §-ában foglaltaknak megfelelően történik. Ez lesz a tárgyi eszköz bruttó értéke. Az üzembe helyezett, rendeltetésszerűen használatba vett tárgyi eszközök nyilvántartásba vétele elkülönítetten történik.
- Az amortizáció számításának kezdete az üzembe helyezés napja.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását a Társasági adó tv. 1.-2. számú mellékletében megadott százalékok alapján kell elszámolni, de beszerzéskor mindenkor egyedileg minősíteni kell azokat. Ha a leírási kulcs eltér a törvényben megadottaktól, akkor ennek társasági adóra vonatkozó hatását az adó számításakor figyelembe kell venni.
- Az 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket az Sztv. 80.§ 2. bekezdése alapján a használatba vételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számoljuk el.



- A tárgyi eszköz értékcsökkenési leírásának elszámolása a tárgyévben havonta történik.
- Év végén értékeljük a tárgyi eszközöket, és ha kell terven felüli értékcsökkenést számolunk el.
- A tárgyi eszközökkel kapcsolatos könyvelési feladatokat a Sztv. előírásainak betartásával végezzük.

A befektetett pénzügyi eszközök értékelése

- A befektetett pénzügyi eszközök között azokat az eszközöket kell kimutatni, amelyeket a vállalkozó azzal a céllal fektetett be más vállalkozónál, adott át más vállalkozónak, hogy ott tartós jövedelemre (osztalék, kamat) tegyen szert, vagy befolyásolási, irányítási, ellenőrzési lehetőséghez jusson.
- Az alapított társaságokban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetések az alapszabályban meghatározott alapításkori értéken, vagy a vásárolt és jegyzett részvények, üzletrészek, törzsbetétek, vagyoni betétek vételi értéken vannak a könyveinkben; ameddig a társaság piaci megítélése a mérlegkészítés napját megelőzően legalább 1 éven belül nem csökken.
- Az értékpapírok beszerzési értéken kerülnek állományba, függetlenül a névértéktől.
- Az adott kölcsönök a ténylegesen kifizetett dolgozói (5-10 évre adható) kölcsönök összegében kerülnek meghatározásra.
- Tárgyév december 31-én meghatározzuk a befektetett pénzügyi eszközök értékét és, ha fennállnak a Sztv. 54.§ -ban leírtak, akkor értékvesztést számolunk el.
- A társaságban lévő befektetések és az egy évnél hosszabb lejáratú értékpapírok értékvesztésének meghatározása a főkönyvelő feladata. Részletesen az adatok összegyűjtése, az információ feldolgozása, a változások figyelemmel kísérése, az értékvesztés elszámolására teendő javaslat elkészítése. A döntés meghozatalára a vezérigazgató jogosult. Az értékvesztés elszámolása év végén történik.

Készletek elszámolásának módja

Társaságunknál raktári készlet nincs. A vásárolt anyagok azonnal felhasználásra kerülnek, a beszerzés időpontjában költségként számoljuk el valamennyit.

A beszámolóban a készletek között a tárgyévben továbbszámlázásra nem került alvállalkozói számlák, valamint a vizsgált időszakban el nem adott, értékesítési céllal épített ingatlanok bekerülési értéke került kimutatásra.

Követelések értékelése

- Az áruszállításból, szolgáltatás teljesítéséből származó, ÁFA-t is tartalmazó követelést a vevő által elismert számlázott összegben mutatjuk ki mindaddig, amíg a követelést pénzügyileg nem rendezték, váltóval ki nem egyenlítették, vesztésként le nem írták.
- A behajthatatlannak minősített követelést év végén az adózás előtti eredmény terhére hitelezési vesztésként leírjuk. Ha a leírt követelésre befizetés történik, azt egyéb bevételként könyveljük.
- A vevőtől a követelés fedezetére kapott váltót leszámítolásig, átruházásig, pénzügyi rendezésig a kiegyenlített követelés összegében kell kimutatni.
- Export tevékenység nincs, külföldi vevőkövetelés a Zrt. könyveiben nem szerepel.



- A jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét a még teljesítendő összegben kell kimutatni.
- Az alapítókkal szembeni követelések értéke a negatív előjelű összevont saját tőke esetén a halmozott hiány miatti befizetési kötelezettséggel egyezik meg.
- Az egyéb követelések könyv szerinti értéke egyenlő: a munkavállalói tartozás, a munkavállalóknak rövid lejáratra adott előleg, a visszatérítendő adó, igényelt támogatás, rövid lejáratra adott kölcsön összegével.
- A követelések számbavétele a Leltározási szabályzatnak megfelelően történik.

Az értékpapírok értékelése

A vállalat értékpapírai azok a rövid lejáratra beszerzett diszkont kincstárjegyek, kötvények, amelyek lejáratra 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerzett értékpapírokat beszerzési értékükön (vételáron) tartjuk nyilván. A beszerzési ár tartalmazza a beszerzés érdekében felmerült költségeket, tehát a fizetett jutalékot, bizományi díjat stb.

A lekötések előzetes számítások alapján, a szabad, leköthető pénzeszközök meghatározása után történik. 2013. évben értékpapírok beszerzésére nem volt lehetőség.

Az értékpapírok leltározása a Leltározási szabályzatba foglaltak szerint történik.

Pénzeszközök

- A készpénz értékeként a pénztárban lévő készpénzt kell számításba venni.
- A bankbetétek értéke megegyezik a bankkivonaton szereplő összeggel.

Aktív- és passzív időbeli elhatárolások

A mindenkori tényadatok birtokában a mérlegkészítés időpontjáig felmerült eredményt módosító időbeli elhatárolásokat a törvényben előírtaknak megfelelően minősíti és számolja el a társaság.

Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni:

- az olyan járó árbevételeket, kamat- és egyéb bevételeket, melyek a mérleg fordulónapja után esedékesek, de részben vagy egészben a beszámolóval lezárt üzleti évet illetik;
- a névérték alatti kibocsátású, névérték alatt vásárolt, nem kamatozó, diszkont – hitelviszonyt megtestesítő – értékpapírok névértéke és kibocsátási értéke (vételára) közötti különbség adott üzleti évre jutó részét;
- a hitelviszonyt megtestesítő kamatozó értékpapírok kamattal csökkentett beszerzési értéke és névértéke közötti nyereségjellegű különbségnek a beszerzéstől a mérleg fordulónapjáig terjedő időszakra jutó arányos részét;
- a tárgyévben keletkezett (elszámolt) ráfordítást, amely részben vagy egészben a fordulónapot követő évet terheli;
- az olyan többletkötelezettséget, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott értéknél;
- a forgatási céllal vásárolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és tulajdoni részesedést jelentő részesedések szervezéséhez kapcsolódóan fizetett, a beszerzési értékben nem aktivált bizományi díj, vásárolt vételi opció díja, ha jelentős összegűek és várhatóan megtérülnek az értékesítéskor;



- a tartozás (kötelezettség) átvállalás szerződés (megállapodás) szerinti összegét, a tartozásátvállalás és a kötelezettség utolsó esedékességének időpontja közötti időtartamra;
- a devizakötelezettség (kölcsön, hitel, szállítói tartozások) devizakészlettel nem fedezett, beruházáshoz kapcsolódó, a mérleg-fordulónapi értékelésből keletkező árfolyamvesztés (nem realizált árfolyamvesztés).

Passzív időbeli elhatárolás:

- az üzleti évben befolyt olyan pénzbevételek, amelyek a következő üzleti év árbevételét, bevételét képezik;
- a devizás tételek (deviza- és valutakészlet –követelés, kötelezettség) mérleg-fordulónapi átértékeléséből származó különbözet, amennyiben az árfolyamnyereség (s a vállalkozás jelentősnek minősítette);
- a pénzkiadásként csak a következő üzleti évben megjelenő tételek, amelyek – az összemérés és a valódiság elve alapján is – a beszámolóval lezárt évet kell, hogy terheljék;
- a költségek és ráfordítások ellentételezésére kapott pénzügyileg rendezett támogatások, juttatások üzleti évben fel nem használt összege;
- a befektetett pénzügyi eszközök közé sorolt névérték felett vásárolt hitelviszonyt megtestesítő kamatozó értékpapírok bekerülési értéke és a névértéke közötti, veszteségjellegű különbözetből és beszerzés időpontjától a mérleg fordulónapjáig terjedő időszakra időarányosan jutó összeg;
- a fejlesztési célra visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás, juttatás, átvett pénzeszköz;
- vállalkozási célhoz kapcsolódó költségek (ráfordítások) ellentételezésére kapott (pénzügyileg rendezett) támogatás összege;
- térítés nélkül átvett eszközök átadónál kimutatott nyilvántartási (legfeljebb piaci) értéke;
- Többletként fellelt, ajándékként, hagyatékként kapott eszközök piaci értéke;
- az elengedett kötelezettségek értéke, amennyiben az a kötelezettség terhére beszerzett eszközhöz kapcsolódik, (legfeljebb az eszköz nyilvántartás szerinti értéke összegében);
- a negatív üzleti vagy cégérték le nem írt összege.

A saját tőke értékelése

- A jegyzett tőke összege egyenlő az alapszabályban meghatározott összeggel, azaz a cégbíróságon bejegyzett tőkével.
- A tőketartalék meghatározása a Sztv. 36.§-ban foglaltak figyelembevételével történik.
- A lekötött tartalék meghatározása a Sztv. 38.§-ban foglaltak figyelembevételével történt.
- Az eredménytartalékot módosítják az Sztv. 37. §-ban leírtak.
- A mérleg szerinti eredmény, olyan adózási utáni eredmény, melyet a mérleggel lezárt év után kifizetett (kifizetésre jóváhagyott), a tulajdonosoknak járó osztalékkal, részesedéssel kell csökkenteni.

**Céltartalékok**

A céltartalékok képzése az adózás előtti eredmény szűkítését jelenti anélkül, hogy a vállalkozás egyes aktíváinak, várt bevételeinek könyv szerinti értékében bármilyen változás állna elő.

A céltartalékok csoportosítása:

- Céltartalék a várható kötelezettségekre;
- Céltartalék jövőbeni költségekre;
- Egyéb címen képzett céltartalékok.

Kötelezettségek értékelése

- Az alapítókkal szembeni kötelezettségek azok az alapítóktól kapott összegek, amelyek nem minősülnek jegyzett tőkének, tőketartaléknak, kölcsönnek, amelyek visszafizetési határideje meghatározhatatlan. Ide tartozik az alapítók számára tárgyévi osztalékként, részesedésként a mérleg fordulónapja után kifizetett összeg.
- A vevőtől kapott előleget a befolyt összegben kell kimutatni.
- Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó Áfá-t is tartalmazó kötelezettségeket az elismert, számlázott összegben kell kimutatni mindaddig, amíg a kötelezettségeket pénzeszközzel, váltóval ki nem egyenlítjük, illetve rendkívüli bevételként le nem írjuk. Az alvállalkozókkal kapcsolatos számlák szállítóit külön számlákon mutatjuk ki.
- A váltótartozásokat a fizetendő összegben kell szerepeltetni.
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségként kell kimutatni a munkavállalókkal (bér, személyi jellegű kifizetés), a társadalombiztosítással, a fizetendő adókkal kapcsolatos elszámolásokat és az előírt kötelezettségeket.

A mérlegben szereplő időbeli elhatárolások részletezése (90. § (1) a., b., és c., alapján)

Az átmenő passzívák és aktívák értékének összetételét az előző fejezetekben ismertettük, mivel nagyon sok kisösszegű számlából tevődik össze, ezért azt teljes részletezésben (számlánként) nem mutatjuk be.

A jelzáloggal terhelt kötelezettségek és a lekötött tartalék bemutatása (90. §(3.) a és d. alapján)

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek élő jelzáloggal biztosított kötelezettsége nincs.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók létszámának és kereseti viszonyainak bemutatása (91. § a.)

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszámát, bérköltségét és személyi jellegű egyéb kifizetéseit állománycsoportonként bontva a 3. sz. melléklet tartalmazza.

A rendkívüli bevételek és a rendkívüli ráfordítások (91. § d., pontja alapján)

A rendkívüli ráfordítások között jellemzően alapítványok részére térítésmentesen, visszafizetési kötelezettség nélkül átadott támogatások összegei szerepelnek. Itt számoltuk el a 2012. és 2013. években a Kőrösi Csoma Sándor utcai Társasház hátralékából adódó mögöttes felelősségvállalás miatti összegeket.

**Az immateriális javak állományváltozásai (92. § (1.) alapján /1)**

Az immateriális javak változásait a 4. sz. melléklet tartalmazza, részletesen bemutatva az egyes eszközcsoportok bruttó értékének nyitó- és záró állományát, az évközi változásokat, valamint az ezekhez kapcsolódó értékcsökkenés halmozott állományának változását. Az amortizáció alakulásának összesítő táblázata a 6. sz. mellékletben szerepel.

A tárgyi eszközök állomány változásai (92. § (1.) alapján /2)

A tárgyi eszközök állományának változásait az 5. sz. melléklet tartalmazza, részletesen bemutatva az egyes eszközcsoportok bruttó értékének nyitó- és záró állományát, az évközi változásokat, valamint az ezekhez kapcsolódó értékcsökkenés halmozott állományának változását. Az amortizáció alakulásának összesítő táblázata a 6. sz. mellékletben szerepel.

Értékvesztés elszámolása (92§. (3) alapján)

A 2013. évben vevőköveteléseinkre, a követelések (vevők) egyedi vizsgálatát követően értékvesztés került elszámolása, figyelemmel a társaság korábbi gyakorlatának megfelelően.

Vevői követelések esetében elszámolt értékvesztés:

365 napon túl	100 %
61–365 nap között	50 %
31–60 nap között	25 %
0-30 nap között	0 %

Általános tájékoztató a 2013. évi tevékenységről

Társaságunk a tulajdonossal kötött Közszolgáltatási Keretszerződés és a 2013. éves Közszolgáltatási Szerződés alapján látta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások és nem lakás célú helyiségek üzemeltetésével, kezelésével, karbantartásával és felújításával, valamint egyes intézmények karbantartásával és felújításával kapcsolatos feladatokat, továbbá a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosi képviseletét is.

E feladatokon túlmenően, saját kockázatú üzleti tevékenység, melyek közül meghatározó: a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, az ingatlan forgalmazás, az ingatlan értékbecslés, mérnöki- és műszaki ellenőri tevékenység ellátása, továbbá társasház kezelői- (közös képviselet) és ügyviteli szolgáltatások végzése.

2011. augusztus 7-én a Kőbánya Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft (Székhely: 1107 Budapest Ceglédi utca. 30. Cégjegyzékszám: 01-09-676505) a társaság szervezetébe beolvadt. A mérleg és eredménykimutatás szerkezeti felépítése és tagolása a bázisidőszaknak megfelelő, az értékek összehasonlíthatóságát ez már a 2013. évben nem befolyásolja.

Általános adóellenőrzés 2013. év folyamán nem történt.



Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vagyoni, pénzügyi és likviditási helyzetének értékelése (88. § (2) alapján)

A mérlegtételek összetétele és szerkezetének változásai a 2 sz. mellékletben szerepelnek

A likviditási és fizetőképesség

A vagyoni, pénzügyi és likviditási helyzetet elemző mutatók a 9. sz. mellékletben szerepelnek.

A kiegészítő melléklet a 2000. évi C. törvény (A számvitelről) 88. § - 94.§-a vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével került összeállításra.

Társaságunknál jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a mérleg főösszeg 2 %-át, illetve ha a mérleg főösszeg 2%-a meghaladja az 500 millió Ft-ot, akkor az 500 millió Ft.



Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

I. Befektetett eszközök alakulása (1 264 825 eFt)

Az *immateriális javak* (4 911 eFt) jellemzően a tevékenység végzéséhez használt szoftvereket, *mint szellemi termékek nettó értékét tartalmazza. Az elmúlt évben jelentős beruházásokat hajtottunk végre ezen a területen, megvásárolt szoftverek jelentősen hozzájárulnak az ügyviteli munkák hatékony elvégzéséhez.*

A vállalkozásunk az *ingatlanok* forgalmazása mellett ingatlan bérbeadási tevékenységet is folytat, amelyekhez saját ingatlanokat használ. Az ingatlanok értéke a mérlegben természetesen kizárólagosan a saját tulajdonú ingatlanok könyv szerinti értéke, a Budapest X., Ceglédi u. 30. szám alatti székhely, a Bp. X., Kőrösi Csoma Sándor u. 40. (ú.n. 100 lakásos) épületben meglévő tulajdoni hányad és a Bp. X., Harmat u. 180. V. em. 21. szám alatti, a Liget u 1/C I/16. szám alatti, Kőrösi Csoma Sándor 18-20. I.em. 13. szám alatti lakás, Sibrik M. u. 32. szám alatti telek a kapcsolódó építményekkel.

A cég ingatlanvagyonának nyilvántartási értéke: **1 170 384 eFt.**

A Társaság vagyonát képező *műszaki berendezések, gépek, járművek, valamint egyéb berendezések és felszerelések* között, meghatározó módon a tevékenység ellátásához szükséges számítástechnikai eszközök, irodai gépek, bútorok, illetve öt db személygépkocsi szerepel.

A műszaki berendezések gépek, járművek és egyéb berendezések nyilvántartási értéke: **35 856 eFt.**

2013. évben is folytatódott a Vagyonkezelő kiemelt beruházása a 2011.évben elkezdődött informatikai fejlesztés, amelynek eredményeként, a Vagyonkezelő integrált informatikai és információs rendszerének kialakítására és bevezetésére kerül sor. Ezzel együtt, a számítógép állomány műszaki színvonalának szinten tartása mellett a hozzá kapcsolódó szoftverek beszerzése és alkalmazása is cél.

Befejezetlen beruházás értéke 2013. december 31. napján: **43 360 eFt**, mely az informatikai fejlesztési projekthez és a Gépmadár u. 2-8. alatti irodák felújításához kapcsolódik, mind a két esetben a befejezés várható időpontja 2014. év.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között, a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök (**10 314 eFt**) éven túl esedékes törlesztő része szerepel. (Az éven belüli érték 2 752 eFt, az egyéb követelések mérleg soron található.)

Részesedések értéke: 0 Ft.



II. Forgóeszközök alakulása

A **készletek** között **5 171 eFt** szerepel, mely az alábbi tételekből tevődik össze:

Hölgy utcai ingatlanban el nem adott hányad (2 db kocsibeálló és 4 db tároló helyiség):	8 187 eFt
2010. évben elszámolt értékvesztés a két db kocsibeállóra (eladhatóságának kétségessé válása miatt):	- 1 555 eFt
2013. évben elszámolt értékvesztés	- 2 182 eFt
Késztermékek összesen:	4 450 eFt

Tovább nem számlázott közvetített szolgáltatások értéke:	721 eFt
Készleten lévő közvetített szolgáltatások összesen:	721 eFt

A készleten maradt közvetített szolgáltatások továbbszámlázása a 2013. december 31. napját követően megtörtént.

A **vevő követelések** soron 79 628 eFt követelés szerepel.

Ebből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 73 979 eFt.

Behajthatatlan követelések leírása

Társaságunk 2013. évben is számolt el, elévült behajthatatlan követeléseket, melyek értéke: 19 198 eFt. Ezek sajnálatos módon olyan követelések, amelyeket már jogi úton sem lehet érvényesíteni (felszámolások, megszűnések valamint a behajtás költségei miatt).

Értékvesztés elszámolása

Az elmúlt években felhalmozódott kintlévőségekre a 2013. évben 10 892 eFt-ot számolt el a társaság értékvesztésként, egyenként, tételesen minősítve vevőit, ill. adósait.

Ugyanakkor az elmúlt években képzett értékvesztés visszaírása 3 129 eFt értékben történt.

A mérlegben **egyéb rövid lejáratú követelés** szerepel 32 087 eFt összegben, amely az alábbi tételekből tevődik össze.

Az egyéb rövidelejáratú követelések (Ft):

1.	Egyéb adott előlegek	10 979
2.	Lakásépítési kölcsön tárgyévi részlete	2 751 556
3.	Munkavállalókkal kapcsolatos követelések	606 500
4.	Egyéb követelés	
5.	Visszajáró adók	12 677 661
6.	Lakásvásárlási letét	15 812 500
7.	Szállítókkal szembeni követelések, jóváírások	228 439
	Összesen:	32 087 635



A pénzeszközök (371 384 eFt) között az alábbi tételek szerepelnek (csak az egyenleggel rendelkező bankszámlák kerültek feltüntetésre):

- **Pénztár**

Forint pénztár 485 175 Ft

- **Bankszámlák**

(Ft)

384220	OTP Bank –Társaságunk főszámlája	341 302 691 Ft
384223	OTP garanciára visszatartás	14 675 159 Ft
384230	OTP Bank közszolgáltatási számla	4 803 753 Ft
385100	Kis-Pongrác elszámolási számla	8 666 910 Ft
385200	Lakásépítési betétszámla	1 449 945 Ft
	Összesen:	370 898 458 Ft

Aktív időbeli elhatárolások: 48 175 eFt

- előző időszakot illető bevételek: 46 377 eFt
- következő időszakot terhelő költségek: 1 096 eFt
- Követelés jellegű egyéb tételek: 702 eFt

III. Források alakulása

A Saját tőke alakulása

A jegyzett tőke összege 2013. évben nem változott (1 160 000 eFt). Az eredménytartalék az előző évi mérleg szerinti eredménnyel növekedett.

Megnevezés	2012.12.31. (eFt)	Arány	2013.12.31. (eFt)	Arány
Jegyzet tőke	1 160 000	91,52%	1 160 000	88,70%
Tőketartalék	47 476	3,74%	47 476	3,63%
Eredménytartalék	54 463	4,30%	60 075	4,59%
Lekötött tartalék	0	0%	0	0%
Értékelési tartalék	0	0%	0	0%
Mérleg szerinti eredmény	5612	0,44%	40 198	3,08%
Összesen:	1 267 551	100,00%	1 307 749	100,00%

Céltartalékok képzése, az óvatosság elvében (105 040 eFt)

1. Hölgly utca 25/b. társasházban elvégzendő munkákra: 506 eFt értékben.
2. Folyamatban lévő, várható és már peres követelésekre: 104 534 eFt értékben.

Céltartalék megszüntetése, feloldása 19 068 eFt értékben történt.

A vállalkozás *hátrasorolt kötelezettséget* nem mutatott ki.

2013. évben *Hosszú lejáratú kötelezettség* az útfelújítási munkával kapcsolatos jótállási garancia, mely 18 hónap lejáratú és összege 15 527 eFt.



A Rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel a:

Vevőktől kapott előleg 23 748 eFt, melyből 13 171 eFt-ot Önkormányzat biztosított egyéb megbízási szerződés szerint, 10 577 eFt pedig a Kis-Pongrác beruházáshoz kapcsolódik.

A **szállítók** állománya az előírt egyedi értékelést követően 53 971 eFt-ot tesz ki (A szállítói állományban szereplő, jóváírás jellegű tételeket az Egyéb követelések sorban tüntettük fel) Szállítói tartozásainkat a mérlegzárást követő időszakban kiegyenlítettük, a szállítók követeléseinek folyamatosan eleget teszünk.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke a mérlegforduló napon: 108 906 eFt, melyet a kiegészítő melléklet táblázata részletesen felsorol.

Passzív időbeli elhatárolások	199 500 eFt
- következő időszakot illető bevételek:	0 eFt
- mérlegzárást megelőző időszaki költségek, ráfordítások:	18 733 eFt
- halasztott bevételek passzív időbeli elhatárolása	180 767 eFt

Egyebek

Társaságunknál veszélyes hulladék nem keletkezik

Export és import tevékenységet nem végzünk.

Azok a gazdasági események, amelyeket a kiegészítő melléklet nem tartalmaz, az társaságunknál nem fordulnak elő.



Eredményelszámolásához kapcsolódó kiegészítések

Bevételek

A bevételek alakulása – a működéssel kapcsolatos és jelentősen már nem befolyásolható költségek mellett - alapvetően határozza meg a Vagyonkezelő eredményének alakulását. A korábbi években megkezdett költségmegtakarítási intézkedések eredményjavító hatása csupán akkor realizálható, ha a Vagyonkezelő folyamatos működése olyan mértékű árbevétel eredményez, amely legalább az erősen csökkentett szintű költségek fedezetét biztosítja. A bevételekre ható körülmények egyik része külső adottság, amelyek a Vagyonkezelő, illetve az Önkormányzat által nem befolyásolható, másik része viszont hatékonyan alakítható.

A bevételek csoportosítása során megkülönböztetésre kerültek az Önkormányzattól származó (részére kiszámlázott) bevételek és az egyéb piaci szereplők által megfizetett díjak.

Önkormányzattól származó bevételek

Az Önkormányzat 2013. évi költségvetésének megfelelően került tervezésre, így összhangban a költségvetés teljesítésével, de áthidalva az önkormányzatnál alkalmazott pénzforgalmi szemlélet miatti eltéréseket, azzal összhangban került elszámolásra. Az Önkormányzattól származó bevételek alapvetően két fő csoportra oszthatók, úgy, mint a közszolgáltatási szerződéssel kapcsolatos bevételek, valamint a külön megbízás alapján ellátott feladatokból származó bevételek és bérleti díjak.

Közszolgáltatási Szerződés szerinti bevételek

2011. augusztus 1. napjától hatályba lépett Közszolgáltatási Szerződés alapján végzett tevékenységek bevételének meghatározása a Jogos Kompenzációigény kiszámításával történt meg, mely szerint a tervezethez képest az alulkompenzálás mértéke 33 737 eFt, amit aktív időbeli elhatárolásként számoltunk el. Az alulkompenzálás a 2013. évben indult önkormányzati parkolási tevékenységgel kapcsolatosan alakult ki.

Külön megbízás szerinti és bérleti szerződésen alapuló bevételek

A külön megbízás alapján ellátott feladatokból származó bevételek között meghatározó az intézményi felújítások műszaki ellenőrzés megbízási díja (4 775 eFt). Bérleti szerződésen alapuló bevétel 70 866 eFt.

Saját vállalkozási tevékenység bevételei

A saját piaci (nem Önkormányzat felé számlázott) bevételek legmeghatározóbb részét az ingatlan bérbeadásból származó bevételek biztosítják. A beolvadást követően a Kőbánya-Gergely Kft. bérleti szerződéseiből adódó bevételek már a Vagyonkezelő bevételei között jelennek meg.

A **külső műszaki tevékenységek** bevételei a panelprogram keretében a társasházakkal kötött műszaki ellenőrzésre vonatkozó megbízások alapján számlázható árbevételek. A **külső társasház kezelési tevékenység** bevételei a jelenleg hatályban lévő megbízások alapján kerültek számításra. Tekintettel arra, hogy ezen a piacon a szokásosnál jóval magasabb fluktuáció figyelhető meg, a cég célkitűzése a lehető legtöbb társasház



megtartása mellett olyan újabbak megszerzése, amelyek jogi környezete rendezett, és amelyek bevételei a költségek fedezetén túl nyereséget is biztosítanak.

A külső értébecslések meghatározó részét egy pénzügyi megrendelés biztosítja, így az ebből származó bevételek nagymértékben függenek a pénzügyi ügymenetétől, amely egyfajta kockázati tényező. A különféle egyéb árbevételek között került kimutatásra a fénymásolás árbevétele és egyéb, kis értékű szolgáltatásból befolyó bevétel.

Közvetített szolgáltatások bevétele

A közvetített szolgáltatások bevételeinek számlázásakor a kialakított számviteli rend biztosítja, hogy a bevételek a kiadásokkal egy időben kerüljenek elszámolásra, azaz csak eredménytartalom esetén gyakoroljanak módosító hatást. Az eljárás lényege, hogy a továbbhárítható kiadások nem kerülnek költségként elszámolásra, hanem a készletek között nyilvántartásba kerülnek, és a bevételek 94-es számlacsoportban történő kiszámlázásakor, ráfordításként jelennek meg a 84-es számlacsoportban. E módszer egyaránt lehetővé teszi mind az összemérés, mind az időbeli elhatárolás elvének érvényesítését.

A Közszolgáltatási Szerződés hatályba lépését követően a számviteli rend a feladatoknak megfelelően módosult. A közvetített szolgáltatások értéke jelentősen emelkedett, mértéke az éves önkormányzati költségvetés által meghatározott.

Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek között, a szükségtelenné vált tárgyi eszközök értékesítési bevétele, a saját hasznosítású ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban felmerült késedelmi kamatok beszédéséből származó bevételek, káreseményből származó kártérítési bevétel, jelentős összegű céltartalék feloldás és visszaírt értékvesztés szerepel. Az előző évihez hasonlóan a Kis-Pongrác projekt elszámolásával kapcsolatos 21 250 eFt is egyéb bevétel, mely visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás, a projekttel kapcsolatos költségek fedezetére. Az egyéb bevételek alakulását a 11. sz. melléklet tartalmazza.

Pénzügyi műveletek bevétele

A pénzügyi műveletek bevételei között az átmenetileg fel nem használt pénzeszközök befektetéséből származó kamatbevételek állnak. Cégünk befektetései során elsődleges szempont a likviditás megőrzése mellett a biztonság, így kizárólag azonnal mobilizálható és államilag garantált befektetési formák kerülhetnek alkalmazásra, így 2013. évben kizárólag lekötött betét formájában.

Rendkívüli bevételek

Rendkívüli bevételként került elszámolásra a Gergely bányával kapcsolatos rekultivációhoz kapcsolódó halasztott bevétel 2013. évre eső összege.

Szintén rendkívüli bevételként jelenik meg az Önkormányzattal szemben kimutatott lakásgazdálkodási elszámolással kapcsolatos kötelezettség elengedett összege.



Költségek

2013. évben valamennyi költségnelemnél jelentős növekedés tapasztalható, ami részben összefügg az évközben megkezdett parkolás üzemeltetési tevékenységgel, valamint a Gergely bánya évközi feladatainak ellátásával kapcsolatos költségekkel. Az anyagköltség 17,5 %-kal, az igénybevett szolgáltatások értéke 15,7 %-kal emelkedett, ahol a jogi tevékenységre, karbantartásra, képzésre, postai szolgáltatásokra fordított összegek haladják meg az előző évi összegeket.

Egyéb szolgáltatások értéke 68,8 %-kal növekedett. A közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatosan mintegy 92 %-os emelkedés történt és hasonló nagyságrendben emelkedtek a banki költségeink is.

Egy-egy költségnelemnél tekintetében a várt megtakarítást elértük. A tervezetthez képest, a nem várt mértékű emelkedés, a kedvező költségalakulást nagyobb mértékben rontotta. Az egyéb igénybevett szolgáltatások értékében, viszont az előző évihez képest néhány költségnelemnél indokolt mértékű növekedés jelentkezett. A telefonköltségeknél, mind a mobil, mind a vezetékes tekintetében némi csökkenés mutatkozik. A hirdetési költségeket jelentősen visszafogtuk, mivel a cég weblapján felületet biztosítunk a szolgáltatásaink ismertetésére. Ugyanakkor az eszközállomány kor szerinti összetételének kedvezőtlen alakulása miatt néhány karbantartási költség tovább emelkedett. Az épület karbantartás és egyéb karbantartás a Ceglédi utcai telephelyen vált szükségessé a halaszthatatlan hibaelhárítás, illetve az ingatlanok kiadhatóságának biztosítása végett.

Személyi jellegű ráfordítások 1,8 %-kal növekedtek, A bérköltségek, az aktuális létszám változásainak megfelelően alakultak, 2013. évben 24 fő belépő és 15 fő kilépő munkavállaló volt, a létszám növekedése ellenére a ráfordítások ilyen kis mértékű emelkedése egyben az átlagbér csökkenését is jelenti, béremelés már több éve nem történt. Nem terveztünk és nem történt változás az egyéb személyi juttatások tekintetében sem.

Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások között, a feleslegessé vált és értékesítésre került eszközök nettó értékének kivezetése, a már nem használható szoftver selejtezése, be nem fejezett és már nem aktuális befejezetlen beruházás terven felüli értékcsökkenése, a folyamatban lévő és a várható peres eljárásokra tekintettel megképzett céltartalék, követelésekre elszámolt értékvesztés és az adók (helyi iparűzési adó, innovációs járulék, ingatlanadó, gépjárműadó) jelennek meg. Előző évek ráfordításai között szerepel a már lezárult perek alapján fizetett összeg (ezzel egyidőben a céltartalék feloldása az egyéb bevételek között feloldásra került.)



Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

2013. évi eredményt befolyásoló egyéb ráfordítások és egyéb bevételek eszközcsoportonként:

(e Ft)

MEGNEVEZÉS	2012. évi záró	2013. évi záró
Céltartalék képzése	32 123	78 160
Céltartalék felhasználás	10 405	19 068
Terven felüli értékcsökkenés	562	9 496
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele	685	838
Tárgyi eszközök értékesítésének kivezetése	1 962	1 012
Vevői követelések		
- elszámolt értékvesztés	21 214	10 892
- visszaírt értékvesztés	29 340	3 129
Követelések leírása (munkavállalóval szemben)	16	18
Előző évek ráfordításai	5 605	18 337

Pénzügyi műveletek ráfordításai

között árfolyam-különbözet elszámolása szerepel.

Rendkívüli ráfordítások

Körösi Cs. Sándor u. 43-51. társasház részére vissza nem térítendő pénzeszközátadás, mögöttes helytállási kötelezettséggel kapcsolatosan. (2012. évben 3 572 eFt, 2013. évben 4 299 eFt volt)

**A Társasági és osztalékadó alapján elszámolt módosító tételek ismertetése**

A társasági adó levezetésénél adóalap növelő korrekciós tételek

- képzett céltartalék összege	78 160 eFt
- Szt szerint költségként, ráfordításként elszámolt értékcsökkenés	64 694 eFt
- Szt szerinti terven felüli értékcsökkenés	9 496 eFt
- Szt szerinti tárgyi eszköz állományból kivezetett értéke	1 012 eFt
- Nem a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos ktg-ek	4 299 eFt
- Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés	10 892 eFt
- Bíróság	2 128 eFt
Összesen	170 681 eFt

A társasági adó levezetésénél adóalap csökkentő korrekciós tételek:

Előző évek elhatárolt veszteségéből adóévben leírt összeg	43 258 eFt
Várható céltartalékra képzett összeg felhasználása	19 068 eFt
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás	83 076 eFt
Visszaírt értékvesztés	3 129 eFt
Követelés behajthatatlanná válásakor a behajthatatlan rész	22 900 eFt
Ta szerinti tárgyi eszköz állományból kivez. nyilv. értéke	12 eFt
Összesen:	171 443 e Ft

Adózás előtti eredmény	44 019 eFt
Adóalap	43 257 eFt
Adófizetési kötelezettség	4 326 eFt
Adókedvezmény	-505 eFt
Fizetendő társasági adó	3 821 eFt
Adózott eredmény	40 198 eFt

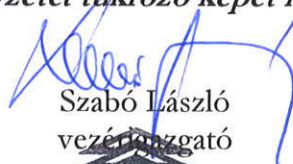
Társaságunk a tárgyévben a Tao tv vonatkozó paragrafusában megfogalmazott jövedelem (nyereség) minimum szabály alkalmazására nem kötelezett, a társasági adó megállapításánál az üzleti évben ténylegesen elért eredményt vette alapul.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2012. évben 107/2011. (Vi.30.) Kormányrendelet figyelembe vételével, valamint a Társasági adóról szóló törvény szerinti adókedvezményre tekintettel, a Pannonhalmi Bencés Gimnázium Alapítvány részére „látvány csapatsportok fejlesztésére 1 000 000 Ft támogatást biztosított.

2012. évben TA szerint elszámolt adókedvezmény 495 eFt volt, a 2013. évben 505 eFt, mely elszámolása megtörtént.

Jelen kiegészítő mellékletben felsorolt, ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2013.év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról megbízható, átfogó, teljes körű, valóságos helyzetet tükröző képet mutatnak.

Budapest, 2014. március 31.


Szabó László
vezérigazgató

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1476 PF.: 56.





MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. A mérlegben szereplő tételek alakulásának elemzése
2. Létszám- és jövedelmi adatok elemzése
3. Az immateriális javak állományváltozása
4. A tárgyi eszközök állományának változása
5. Az amortizáció elemzése
6. Az értékesítés nettó árbevételének tevékenységenkénti kimutatása
7. Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése
8. A vállalkozás vagyoni, pénzügyi és likviditási helyzetének elemzése mutatószámokkal
9. Eredmény kimutatás
10. Áttekintő táblázat a működési bevételekről
11. Áttekintő táblázat a működési kiadásokról, ráfordításokról
12. Cash-flow kimutatás

2013. 12. 31-i
Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete
A mérlegben szereplő tételek alakulása

Sor- szám	Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
		eFt	%	eFt	%
A	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 272 241	70,63%	1 264 825	70,22%
I.	Immateriális javak	9 245	0,51%	4 911	0,27%
	Alapítás-átszervezés akt. értéke	128	0,01%	0	0,00%
	Vagyoni értékű jogok	0	0,00%	0	0,00%
	Szellemi termékek	9 117	0,51%	4 911	0,27%
II.	Tárgyi eszközök	1 252 858	69,55%	1 249 600	69,37%
	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 129 194	62,69%	1 170 384	64,98%
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 853	0,66%	16 050	0,89%
	Egyéb berend., gépek, járművek	21 620	1,20%	19 806	1,10%
	Beruházások	90 191	5,01%	43 360	2,41%
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	10 138	0,56%	10 314	0,57%
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0,00%	0	0,00%
	Egyéb tartósan adott kölcsön	10 138	0,56%	10 314	0,57%
			0,00%		0,00%
B	FORGÓESZKÖZÖK	478 353	26,56%	488 270	27,11%
I.	Készletek	7 424	0,41%	5 171	0,29%
	Késztermékek	6 632	0,37%	4 450	0,25%
	Áruk	542	0,03%	721	0,04%
	Készletekre adott előlegek	250	0,01%	0	0,00%
II.	Követelések	164 954	9,16%	111 715	6,20%
	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból(vevők)	139 307	7,73%	79 628	4,42%
	Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0	0,00%	0	0,00%
	Egyéb követelések	25 647	1,42%	32 087	1,78%
III.	Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
	Egyéb részesedés	0	0,00%	0	0,00%
	Forgatási célú, hitelviszonyt megtest. értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
IV.	Pénzeszközök	305 975	16,99%	371 384	20,62%
	Pénztár, csekk	751	0,04%	485	0,03%
	Bankbetétek	305 224	16,94%	370 899	20,59%
C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	59 984	3,33%	48 175	2,67%
	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	58 782	3,26%	46 377	2,57%
	Költségek, ráfok aktív időbeli elhatárolása	545	0,03%	1 096	0,06%
	Halasztott ráfordítások	657	0,04%	702	0,04%
	<i>Eszközök összesen:</i>	1 810 578	100,52%	1 801 270	100,00%

2013. 12. 31-i
Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete
A mérlegben szereplő tételek alakulása

D	SAJÁT TŐKE	1 267 551	70,37%	1 307 749	72,60%
	Jegyzett tőke	1 160 000	64,40%	1 160 000	64,40%
	Tőketartalék	47 476	2,64%	47 476	2,64%
	Eredménytartalék	54 463	3,02%	60 075	3,34%
	Lekötött tartalék	0	0,00%	0	0,00%
	Mérleg szerinti eredmény	5 612	0,31%	40 198	2,23%
E	CÉLTARTALÉK	45 948	2,55%	105 040	5,83%
	Céltartalék a jövőbeni költségekre	506	0,03%	506	0,03%
	Egyéb céltartalék	45 442	2,52%	104 534	5,80%
F	KÖTELEZETTSÉG	279 315	15,51%	188 981	10,49%
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	234	0,01%	15 527	0,86%
	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	234	0,01%	15 527	0,86%
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	279 081	15,49%	173 454	9,63%
	Rövid lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
	Vevőktől kapott előleg	23 748	1,32%	10 577	0,59%
	Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	44 295	2,46%	53 971	3,00%
	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	0	0,00%	0	0,00%
	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	211 038	11,72%	108 906	6,05%
G	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	217 764	12,09%	199 500	11,08%
	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	260	0,01%	0	0,00%
	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	31 541	1,75%	18 733	1,04%
	Halasztott bevétel	185 963	10,32%	180 767	10,04%
	Források összesen	1 810 578	100,52%	1 801 270	100,00%

2013.12.31

Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete

A foglalkoztatottak létszáma és keresete

Sor- szám	Megnevezés		Átlagos állományi létszám (fő)	Munkaviszonyból származó összes kereset (eFt)	Átlagosan 1 fő / 1 hó (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)
	<i>Létszám és kereset állománycsoportok szerint</i>					
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai foglalkozásúak	2	3 630		1 290
2		Szellemi foglalkozásúak	72	276 230		32 749
3		Összesen (1+2)	74	279 860	315	34 039
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai foglalkozásúak				
5		Szellemi foglalkozásúak	4	9 525		1 376
6		Összesen (4+5)	4	9 525	198	1 376
7	A teljes és a nem teljes munkaidőben foglalkoztatottakból a nyugdíjas foglalkoztatottak	Fizikai foglalkozásúak				
8		Szellemi foglalkozásúak	8	22 447		3 165
9		Összesen (7+8)	8	22 447	234	3 165
7	Fizikai foglalkozásúak összesen (1+4)			3 630		1 290
8	Szellemi foglalkozásúak összesen (2+5)			285 755		34 125
9	<i>Állományba nem tartozó munkavállalók</i>			529		
10	<i>Mindösszesen (10+11+12)</i>			289 914		35 415

KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

3. számú melléklet

2013.12. 31-i

Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete

IMMATERIÁLIS JAVAK

állományváltozásai

Adatok: Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	Vagyoni értékű jogok	Üzleti cégérték	Szellemi termékek	Kísérleti fejlesztés	Alapítás átszervezés	Összesen
1.	Nyitó bruttó érték	55 862 618		51 956 910		0	107 819 528
2.	Tárgyévi beszerzés	0	0	4 221 450	0	0	4 221 450
3.	Egyéb tárgyévi növekedés(ráaktiválás)						0
4.	Tárgyévi értékesítés						
5.	Tárgyévi selejtezés		0	-16 144 156	0	0	-16 144 156
6.	Egyéb tárgyévi csökkenés					0	0
7.	Záró bruttó érték (1+2+3+4+5+6+7)	55 862 618	0	40 034 204	0	0	95 896 822
8.	Nyitó értékesülők	55 734 634		42 839 464		0	98 574 098
9.	Tárgyévi terv szerinti écs.	127 984	0	4 640 422	0	0	4 768 406
10.	Tárgyévi terven felüli écs.			3 787 970			3 787 970
11.	Tárgyévi értékesítés miatti écs.cs.						0
12.	Tárgyévi selejtezés miatti écs.cs.	0		-16 144 156		0	-16 144 156
13.	Amortizáció egyéb tárgyévi csökk.						0
14.	Záró halmozott értékesülők	55 862 618		35 123 700		0	90 986 318
15.	Nyitó nettó érték	127 984	0	9 117 446	0	0	9 245 430
16.	Záró nettó érték (7-14)	0		4 910 504		0	4 910 504

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

2013. 12. 31-i

4. számú melléklet

Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete

TÁRGYI ESZKÖZÖK ÉS BEFEJEZETLEN BERUHÁZÁSOK
állományváltozásai

Sor- szám	Megnevezés	Ingatlanok (1221-12611 szlák)	Műszaki gépek berendezések (13131-13142 szlák.)	Műalkotások 1441 szla	Egyéb gépek (14-es szlaó.)	Beruházások Imm.jav+T.e.	Összesen
1	Nyitó bruttó érték	1 379 613 862	37 487 419	69 600	83 685 649	90 190 587	1 591 047 117
2	Tárgyévi beszerzés	82 993 617	6 926 000	0	10 669 425	135 544 028	236 133 070
3	Egyéb tárgyévi növekedések (ráaklivalás)	3 486 329	112 110		323 080		3 921 519
4	Beolvasás						0
5	Tárgyévi értékesítés		-4 480 860		-135 430		-4 616 290
6	Tárgyévi selejtezés	0	-100 334	0	-2 224 824	-5 708 500	-8 033 658
7	Egyéb tárgyévi csökkenések					-176 666 092	-176 666 092
8	Záró bruttó érték (1+2+3+4+5+6+7)	1 466 093 808	39 944 335	69 600	92 317 900	43 360 023	1 641 785 666
9	Nyitó értékcsökkenés	250 420 256	25 634 245	0	62 135 060	0	338 189 561
10	Tárgyévi terv szerinti écs.	45 289 157	1 841 319	0	12 794 779	0	59 925 255
11	Tárgyévi terven felüli écs.	0					0
12	Beolvasás écs.						0
13	Tárgyévi értékesítés miatti écs.csökk.		-3 480 860		-123 145		-3 604 005
14	Tárgyévi selejtezés miatti écs.csökkenés	0	-100 334	0	-2 224 824	0	-2 325 158
15	Amortizáció egyéb tárgyévi csökkenés						0
16	Záró értékcsökkenés (9+10+11+12+13)	295 709 413	23 894 370	0	72 581 870	0	392 185 653
17	Nyitó nettó érték	1 129 193 606	11 853 174	69 600	21 550 589	90 190 587	1 252 857 556
18	Záró nettó érték (7-14)	1 170 384 395	16 049 965	69 600	19 736 030	43 360 023	1 249 600 013

2013.12. 31-i

Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete

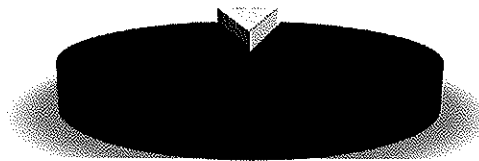
A tárgyévi értékcsökkenési leírás
részletezése

Sor- szám	Megnevezés	Terv szerinti értékcsökkenési leírás					Terven felüli écs.	Écs. leírás összesen 57+86
		Lineáris mód szerint számolt	Degresszív módszerrel számolt	Teljesítmény arányosan számolt	Egyösszegű érték- csökkenés	Összesen		
1	Vagyoni értékű jogok	127 984	0	0	0	127 984	0	127 984
2	Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0
3	Szellemi termékek	4 640 422	0	0	0	4 640 422	3 787 970	8 428 392
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0
5	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0
6	Immateriális javak összesen (1+2+3+4+5)	4 768 406	0	0	0	4 768 406	3 787 970	8 556 376
7	Ingtatlanok	45 289 157				45 289 157	0	45 289 157
8	Műszaki gépek, berendezések, járművek	1 841 319				1 841 319		1 841 319
9	Egyéb gépek, berendezések, járművek	12 794 779			0	12 794 779		12 794 779
10	Beruházások	0				0	5 708 500	5 708 500
11	Tárgyi eszközök összesen (7+8+9+10)	59 925 255	0	0	0	59 925 255	5 708 500	65 633 755
12	Összesen (6+11)	64 693 661	0	0	0	64 693 661	9 496 470	74 190 131

Árbevétel alakulása a bevételek nagysága szerint

Sorszám	Számfaszám	Megnevezés	TÉNYADAT	Bevétel forrása
1	91111	Működtetés árbevétele (Önkormányzat felé kiszámlázott)	568 677 948	ÖNKORMÁNYZATI
2	91112	Parkolás általánydíj	33 736 856	ÖNKORMÁNYZATI
3	9211	Saj.tul.ingatlan.bérl.díj árbevétele	51 063 244	KÜLSŐ PIACI
4	9431-94390	Külön megbízás szerint végzett szolgáltatás	38 687 304	ÖNKORMÁNYZATI
5	91213	Önkormányzati ingatlanok értékbecslése	464 811	ÖNKORMÁNYZATI
6	912182	Külön mb. végzett munkák árbevétele	0	ÖNKORMÁNYZATI
7	91121	Egyéb műszaki lev.árbev.	4 774 803	ÖNKORMÁNYZATI
8	92260	Külső társasházkezelés árbevétele	22 095 146	ÖNKORMÁNYZATI
9	922700	Külső értékbecslések árbevétele	0	KÜLSŐ PIACI
10	92230	Közbeszerzési dok.értékesítése	2 200 787	KÜLSŐ PIACI
11	922200	Ügyviteli munkák árbevétele	0	KÜLSŐ PIACI
12	922400	Műszaki ellenőri feladatok	0	KÜLSŐ PIACI
13	92900	Különléle egyéb árbevétel	14 104 612	KÜLSŐ PIACI
14	922900	Jégpálya hasznosításból származó árbevétel	0	KÜLSŐ PIACI
15	911233	Részleges felújítás bonyolítás árbevétele	0	ÖNKORMÁNYZATI
16	92810	Fénymásolás árbevétele	116 448	KÜLSŐ PIACI
17	94511-94540	Közvetített szolgáltatások árbevétele	2 911 742	KÜLSŐ PIACI
18	922500	Külső kezelési levékenység	0	KÜLSŐ PIACI
19	94411-94443	Közszolgáltatás árbevétele	1 177 816 961	ÖNKORMÁNYZATI
20	912118	Rehabilitációs marketing lev.árbevétele	0	ÖNKORMÁNYZATI
21	922100	Saját kockázatalú ing.forg. árbevétele	0	KÜLSŐ PIACI
22	911240	Önkormányzati ingatlan bony.árbevétele	0	ÖNKORMÁNYZATI
23	91122	Kőbánya Gergely árbevétele	70 866 142	KÜLSŐ PIACI
24	92130	Teremgarázs bérleti díj árbevétele	7 816 704	ÖNKORMÁNYZATI
25	92140	Kőbánya Gergely árbevétele	1 096 026	KÜLSŐ PIACI
26	941900	Önkormányzati ing.közz.szolg.árbevétele	0	ÖNKORMÁNYZATI
		Összes árbevétel:	1 996 429 534	

ÁRBEVÉTELEK ALAKULÁSA A BEVÉTELEK FORRÁSA SZERINT



Külső piaci bevétel
1 996 429 534 Ft
79%

2013. 12. 31-i
Beszámoló jelentés kiegészítő melléklete

Megnevezés	2012. év	2013. év	Tárgyév kötelezettség változása az előző évhez képest (Ft)	Tárgyév kötelezettség változása az előző évhez képest (%)
Személyi juttatásadó és költséges elszámolás	5 310 394	3 168 898	-2 141 496	-69,97%
Társasági adó	607 000	-2 039 000	-2 646 000	-400,99%
Kötelezettségi befizetések elszámolása	1 042 474	1 147 191	104 717	10,05%
Munkaadó járulékok elszámolása	0	0	0	-
Munkavégzési járulékok elszámolása	0	0	0	-
Tételes egyetemes nyugdíj hozzájárulás elszámolása	0	0	0	-
Szabályköss. egészségügyi elszámolás	884 554	1 580 191	695 637	178,64%
Innovációs járulékok elszámolása	167 920	-433 000	-599 920	-274,19%
Általános forgalmi adó elszámolása	19 848 672	42 828 406	22 980 734	216,78%
Helyi adók elszámolása	-906 284	-2 413 459	-1 507 175	-166,38%
iparűzési adó	-1 268 511	-2 782 200	-1 513 689	-119,33%
Teltek és építmény adó	0	0	0	-
Gépjárműadó, cégautóadó	362 227	378 741	16 514	4,56%
Társasági adó elszámolása	6 875 840	15 009 843	8 134 003	118,30%
Nyugdíjbiztosítási kötelezettségek (TB és egyéni 0,5, 0,5%)	1 839 000	4 333 000	2 494 000	223,00%
Egészségbiztosítási kötelezettségek (TB és egyéni)	2 943 084	3 473 000	529 916	18,00%
TÁH elszámolások	-504 428	-287 862	216 566	-42,93%
Szociális hozzájárulási adó	6 166 384	11 338 000	5 171 616	163,87%
Önkormányzati nyújtandó és egészségügyi kötelezettség és egyéb kiegészítő	0	-3 836 375	-3 836 375	-
Juttatás elszámolási számla	15 556 524	16 452 943	896 419	5,77%
Juttatás elszámolási számla	15 340 728	16 181 011	840 283	5,48%
Levonások befizetés	215 796	271 932	55 136	25,55%
Eikülföldi alapokkal kapcsolatos kötelezettségek	1 281 000	1 661 000	380 000	29,66%
Rotációs hozzájárulás	917 000	1 019 000	102 000	11,12%
Szakképzési hozzájárulás	364 000	642 000	278 000	76,37%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25 274 973	30 189 283	4 914 310	19,45%
Kapott ajándék beutazások	4 500 000	0	-4 500 000	-100,00%
Kapott kassza	9 578 819	6 296 350	-3 282 469	-34,28%
Vevői befizetések miatt átszórás	146 186	521 186	375 000	256,51%
Lakás vásárlás helyi joga	0	0	0	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	472 553	12 785 341	12 312 788	2705,59%
Kis-Pénztár: előleg	10 577 415	10 577 415	0	0,00%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség összesen:	77 786 783	105 690 689	27 903 906	35,87%
Lakásgazdálkodási feladatokkal kapcsolatos, Önkormányzattal szembeni elszámolási kötelezettség	132 451 876	0	-132 451 876	0,00%
Kis-Pénztár: támogatások	0	754 699	754 699	-
OTD Levél számlán lévő áruvetendő pénzeszköz	216 684	52 208	-164 476	-75,90%
Önkormányzati szociális pénzcsés	9 952 624	0	-9 952 624	-100,00%
Önkormányzattal szembeni egyéb kötelezettség	0	0	0	-
Liget-telek beruházásra tulajdonosi kötelezettség	13 170 750	0	-13 170 750	-100,00%
Összes kötelezettség tulajdonos Önkormányzat felé:	155 193 834	806 907	-154 386 927	-99,47%

2013. 12. 31-i
beszámolójelentés kiegészítő melléklete
Vagyoni, pénzügyi, likviditási helyzet elemzése

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2012	2013
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	70,27	70,22
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	115,35	110,83
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	64,07	64,40
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	29,73	29,78
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	70,01	72,60
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	99,63	103,39
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	0,44	3,07

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sor- szám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2012	2013
			Mutató- szám (%)	Mutató- szám (%)
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	171,26	258,37
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	171,40	281,50
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz} - \text{követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	112,30	217,09
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	109,64	214,11
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	9,38	-52,07

EREDMÉNYKIMUTATÁS

2012-2013. ÉVEK

	2012. évi TÉNY	2013. évi TERV	2013. évi TÉNY	TELJESÜLÉS (%)
Bevételek :	2 159 402 310 Ft	2 019 536 616 Ft	2 183 524 704 Ft	108,12%
Kiadások és ráfordítások:	2 153 790 605 Ft	2 017 651 736 Ft	2 143 326 548 Ft	106,23%
EREDMÉNY:	5 611 705 Ft	1 884 880 Ft	40 198 156 Ft	2132,66%

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ALAKULÁSA

Főkönyvi szám és megnevezés	2012.évi tényadat	2013.évi tervadat	2013.évi tényadat	Tény/terv teljesülés (%)
51110 - Ált.anyagkts	3 152 953 Ft	3 356 004 Ft	7 825 594 Ft	233,18% ^a
51120 - Nyomatv., irodasz.	2 336 332 Ft	2 851 200 Ft	4 079 750 Ft	143,09% ^a
51130 - Üzemanyag	7 739 496 Ft	7 954 980 Ft	8 371 759 Ft	105,24% ^a
51141 - Áramdíj	7 734 673 Ft	8 777 000 Ft	6 869 798 Ft	78,27% ^a
51142 - Gázdíj	12 074 613 Ft	13 328 951 Ft	11 153 131 Ft	83,68% ^a
51143 - Vízdíj	576 655 Ft	657 312 Ft	466 057 Ft	70,90% ^a
51150 - Számtech.anyagok	685 487 Ft	699 996 Ft	809 028 Ft	115,58% ^a
51160 - Munkaruha, védőruha	- Ft	- Ft	741 310 Ft	nincs tervezve
51 - ANYAGKÖLTSÉGEK	34 300 209 Ft	37 625 443 Ft	40 316 427 Ft	107,15%^a
5211 - Szemétszáll.	1 381 759 Ft	1 380 252 Ft	1 484 843 Ft	107,58% ^a
5212 - Egyéb szállítás	405 400 Ft	600 000 Ft	463 400 Ft	77,23% ^a
5213 - Csat.díj	806 896 Ft	1 106 136 Ft	2 536 380 Ft	229,30% ^a
521 - Száll., rakod. kts	2 594 055 Ft	3 086 388 Ft	4 484 623 Ft	145,30% ^a
5223 - Szoftver bérl.	629 610 Ft	688 740 Ft	961 953 Ft	139,67% ^a
5224 - Fényb. bérl.	4 074 230 Ft	4 439 400 Ft	4 679 003 Ft	105,40% ^a
5229 - Egyéb bérl.	161 796 Ft	200 000 Ft	22 796 Ft	11,40% ^a
522 - Bérlési díjak	4 865 636 Ft	5 328 140 Ft	5 663 752 Ft	106,30% ^a
5231 - Épület karbant.	2 800 559 Ft	15 540 000 Ft	10 072 699 Ft	64,82% ^a
5232 - Gépj. karbant.	4 273 284 Ft	4 250 004 Ft	3 050 664 Ft	71,78% ^a
5233 - Szofv.kt./rendszerköv.	2 292 986 Ft	5 187 996 Ft	2 282 362 Ft	43,99% ^a
5234 - Számít.eszk.karbant.	22 400 Ft	50 000 Ft	- Ft	0,00% ^a
5235 - Irodatechn.karbant.	295 104 Ft	200 000 Ft	159 634 Ft	79,82% ^a
5236 - Telefonalk.kt.	279 590 Ft	291 732 Ft	298 280 Ft	102,24% ^a
5239 - Egyéb karbant.	813 753 Ft	850 000 Ft	3 075 881 Ft	361,87% ^a
523 - Karbantartási kts-ek	10 777 676 Ft	26 369 732 Ft	18 939 520 Ft	71,82% ^a
5241 - Hirdetés, reklám	40 000 Ft	50 000 Ft	19 799 Ft	39,60% ^a
524 - Hirdetés, reklám	40 000 Ft	50 000 Ft	19 799 Ft	39,60% ^a
5251 - Felsőokt.kts.	1 145 952 Ft	1 660 000 Ft	1 453 800 Ft	87,58% ^a
5252 - Tanfolyam kts.	1 372 860 Ft	1 776 000 Ft	886 120 Ft	49,89% ^a
5253 - Egyéb képzés	163 043 Ft	150 000 Ft	140 902 Ft	93,93% ^a
525 - Oktatás kts-e	2 681 855 Ft	3 586 000 Ft	2 480 822 Ft	69,18% ^a
5261 - Taxi költség	2 760 Ft	- Ft	7 200 Ft	nincs tervezve
5269 - Kiküldetés kts-e	198 000 Ft	220 000 Ft	399 281 Ft	181,49% ^a
527 - Szakkönyv, folyóirat	236 068 Ft	250 000 Ft	492 843 Ft	197,14% ^a
52811 - Vez.tel.kts	244 409 Ft	267 101 Ft	397 596 Ft	148,86% ^a
52812 - Mobiltel.kts.	2 272 321 Ft	2 325 324 Ft	2 344 578 Ft	100,83% ^a
52813 - Mobiladap.t.forg.díj	303 662 Ft	315 060 Ft	144 593 Ft	45,89% ^a
52814 - ISDN	- Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
52815 - Mobil internet	- Ft	660 000 Ft	732 804 Ft	111,03% ^a
52816 - Vez.internet	1 333 357 Ft	798 660 Ft	717 461 Ft	89,83% ^a
52817 - Parkolási autom.tel.	- Ft	- Ft	255 228 Ft	nincs tervezve
52820 - Postakts	5 716 798 Ft	6 633 732 Ft	6 911 498 Ft	104,19% ^a
528 - Kommunikációs kts.	9 870 547 Ft	10 999 877 Ft	11 503 758 Ft	104,58% ^a
52910 - Könyvelési díj TH	- Ft	7 800 000 Ft	3 656 180 Ft	46,87% ^a
52911 - Őrzés - C30	6 741 462 Ft	6 884 616 Ft	7 086 043 Ft	102,93% ^a
52912 - Őrzés - Gergely park	19 656 000 Ft	19 680 000 Ft	16 399 980 Ft	83,33% ^a
52913 - Parkoló távfelügyelet	- Ft	- Ft	46 752 Ft	nincs tervezve
52914 - Mérnöki tev.	4 800 000 Ft	4 800 000 Ft	6 780 000 Ft	141,25% ^a
52915 - Konzulensi tev.	- Ft	3 600 000 Ft	1 213 500 Ft	33,71% ^a
52916 - Parkási iroda őrzés	- Ft	- Ft	131 250 Ft	nincs tervezve
52920 - Könyvvizsgálat	3 000 000 Ft	3 000 000 Ft	3 000 000 Ft	100,00% ^a
52930 - Ell.szolg.	658 686 Ft	660 000 Ft	749 920 Ft	113,62% ^a
52940 - Takarítás	4 075 935 Ft	4 684 990 Ft	5 323 126 Ft	113,62% ^a
52950 - Jogi képv.	44 337 120 Ft	46 200 000 Ft	52 541 367 Ft	113,73% ^a
52960 - Tagsági díjak	615 000 Ft	1 301 000 Ft	672 000 Ft	51,65% ^a
52970 - Közös.kts.	17 078 497 Ft	17 083 392 Ft	17 104 171 Ft	100,12% ^a
52980 - Fűtési szolg.	175 064 Ft	300 000 Ft	78 492 Ft	26,16% ^a
52991 - Parkolási díj	- Ft	- Ft	65 000 Ft	nincs tervezve
52992 - Mobil parkolás	- Ft	300 000 Ft	101 061 Ft	33,69% ^a
52993 - Autópálya díj	- Ft	126 840 Ft	194 899 Ft	153,66% ^a
52994 - Ing.érték.	- Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ALAKULÁSA

Főkönyvi szám és megnevezés	2012.évi tényadat	2013.évi tervadat	2013.évi tényadat	Tény/terv teljesülés (%)
52995 - Kez.kts, kiszáll.díj		267 996 Ft	190 426 Ft	71,06%
52996 - Földhiv.úí.		500 000 Ft	266 050 Ft	53,21%
52997- Saj.ing.szolg. (zöldter)	- Ft	11 000 000 Ft	9 819 216 Ft	89,27%
52999 - Egyéb igényb.szolg.	35 828 869 Ft	17 622 052 Ft	25 308 724 Ft	143,62%
529 - Egyéb szolg.	136 966 633 Ft	145 810 886 Ft	150 728 157 Ft	103,37%
52 - IGÉNYBEVETT SZOLG.	168 233 230 Ft	195 701 023 Ft	194 719 755 Ft	99,50%
5311 - Hatósági díjak	2 647 631 Ft	3 000 000 Ft	5 079 276 Ft	169,31%
5312 - Illetékek	959 070 Ft	1 500 000 Ft	58 500 Ft	3,90%
531 - Hatósági szolg.	3 606 701 Ft	4 500 000 Ft	5 137 776 Ft	114,17%
5321 - Bankkts	4 486 041 Ft	4 800 000 Ft	9 787 189 Ft	203,90%
5332 - Gépjármű bizt.	969 339 Ft	1 308 000 Ft	1 082 617 Ft	82,77%
5333 - Személybizt.	135 562 Ft	126 840 Ft	189 090 Ft	149,08%
5334 - Vagyonbizt.	867 394 Ft	1 050 000 Ft	1 239 338 Ft	118,03%
5335 - Egyéb bizt.	377 560 Ft	400 000 Ft	192 155 Ft	48,04%
533 - Biztosítások	2 349 855 Ft	2 884 840 Ft	2 703 200 Ft	93,70%
53 - EGYÉB SZOLG.	10 442 597 Ft	12 184 840 Ft	17 628 165 Ft	144,67%
541 - Munkabér	250 302 425 Ft	250 241 006 Ft	253 054 707 Ft	101,12%
542 - Jutalom	12 180 200 Ft	12 000 000 Ft	20 658 842 Ft	172,16%
543 - Prémium	18 000 883 Ft	13 800 000 Ft	13 800 000 Ft	100,00%
544 - Tiszteletdíj	11 690 000 Ft	11 640 000 Ft	11 672 609 Ft	100,28%
549 - Egyéb bérkts	3 391 000 Ft	7 559 971 Ft	3 489 500 Ft	46,16%
54 - BÉRKÖLTSÉG	295 564 508 Ft	295 240 977 Ft	302 675 658 Ft	102,52%
55110 - Betegszab.kts-c	2 226 049 Ft	3 000 000 Ft	933 597 Ft	31,12%
55121 - Gépj.haszn.kts.adós	10 723 017 Ft	9 600 000 Ft	10 191 000 Ft	106,16%
55122 - Gépj.haszn.kts.nemadós		1 908 704 Ft	1 027 388 Ft	53,83%
55131 - Távoltsági bérlet (tv.szer.)	1 020 648 Ft	773 592 Ft	537 068 Ft	69,43%
55132 - BKV bérlet	5 108 351 Ft	5 575 200 Ft	6 568 200 Ft	117,81%
55141 - Erzsébetutalv.	15 346 724 Ft	6 600 000 Ft	6 561 000 Ft	99,41%
55142 - Önk.nyp.		240 000 Ft	223 387 Ft	93,08%
55143 - Önk.ep.		3 000 000 Ft	2 363 300 Ft	78,78%
55144 - Széchenyi pihenők.		5 694 417 Ft	6 170 095 Ft	108,35%
55145 - Isk.kezld.tám	330 100 Ft	309 200 Ft	327 200 Ft	105,82%
55150 - Munkaruha	51 937 Ft	500 000 Ft	- Ft	0,00%
55161 - Reprezent.	2 937 923 Ft	2 997 200 Ft	3 287 743 Ft	109,69%
55162 - Dolg.adott ajándék	116 625 Ft	111 000 Ft	122 640 Ft	110,49%
55163 - Üzleti ajándék	1 046 807 Ft	1 000 000 Ft	1 287 006 Ft	128,70%
55170 - Végkiel.	980 256 Ft	1 500 000 Ft	- Ft	0,00%
55180 - Egyb.juttat.	926 320 Ft	1 350 000 Ft	1 021 790 Ft	75,69%
55190 - Term.jutt.tel.20%	1 009 650 Ft	834 840 Ft	1 116 731 Ft	133,77%
55191 - Term.jutt.SZJA	5 209 972 Ft	5 162 098 Ft	5 566 468 Ft	107,83%
55210 - Segélyek	150 000 Ft	120 000 Ft	471 505 Ft	392,92%
55 - SZEM.JELL.EGYÉB	47 184 379 Ft	50 276 251 Ft	47 776 118 Ft	95,03%
56130 - TB helyett kifiz.tápp.	694 065 Ft	900 000 Ft	402 969 Ft	44,77%
56140 - Startkártya kbt.	262 600 Ft	360 000 Ft	- Ft	0,00%
56150 - SzocHo	82 084 451 Ft	79 472 584 Ft	81 545 929 Ft	102,61%
56220 - Százelékos EHO	4 611 833 Ft	3 760 002 Ft	5 908 008 Ft	157,13%
56400 - Szakképzési	4 625 512 Ft	4 606 755 Ft	4 710 325 Ft	102,25%
56500 - Rehab.hj.	3 761 826 Ft	3 858 000 Ft	3 761 550 Ft	97,50%
56 - BÉRJÁRULÉKOK	96 040 287 Ft	92 957 341 Ft	96 328 781 Ft	103,63%
571 - Terv szerinti écs.	42 391 951 Ft	42 923 125 Ft	59 835 591 Ft	139,40%
572 - Egyössz.écs.	2 437 108 Ft	2 500 000 Ft	4 858 070 Ft	194,32%
57 - ÉRTÉKCSÖKK.	44 829 059 Ft	45 423 125 Ft	64 693 661 Ft	142,42%
590 - Költségnem átvez.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
8431 - Kis Pongrác közvszolg.	1 941 034 Ft	2 104 390 Ft	2 056 704 Ft	97,73%
84390 - Külön mb.végz.tev.v	35 830 059 Ft	1 181 102 Ft	36 630 600 Ft	3101,39%
84411 - KSZ karbant. L+NL	230 541 849 Ft	249 177 953 Ft	165 682 531 Ft	66,49%
84412 - KSZ karbant. INT		121 110 236 Ft	101 800 887 Ft	84,06%
84413 - KSZ karbant. EGYÉB		- Ft	62 105 248 Ft	nincs tervezve
84421 - KSZ - üzemelt.	547 970 918 Ft	619 144 493 Ft	517 887 481 Ft	83,65%
84422 - KSZ üzemelt.felúj.		38 600 000 Ft	44 986 573 Ft	116,55%
84441 - KSZ beruh.	515 702 260 Ft	26 771 654 Ft	51 158 611 Ft	191,09%

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ALAKULÁSA

Főkönyvi szám és megnevezés	2012.évi tényadat	2013.évi tervadat	2013.évi tényadat	Tény/terv teljesülés (%)
84442 - KSZ beruh. INT		- Ft	30 712 734 Ft	nincs tervezve
84443 - KSZ beruh. EGYÉB		190 158 268 Ft	203 482 896 Ft	107,01%
844 - KözSzolg. közv.szolg.	1 294 215 027 Ft	1 244 962 604 Ft	1 177 816 961 Ft	94,61%
84511 - Közv.áram	979 849 Ft	1 000 000 Ft	835 262 Ft	83,53%
84512 - Közv.gáz	707 702 Ft	700 000 Ft	7 862 Ft	1,12%
84513 - Közv.víz	95 887 Ft	100 000 Ft	8 003 Ft	-8,00%
84514 - Közv.csatdij	81 007 Ft	168 000 Ft	- Ft	0,00%
84515 - Közv.tel.	363 Ft	59 449 Ft	- Ft	0,00%
84516 - Közv.egyéb közüz.	54 155 Ft	- Ft	1 877 049 Ft	nincs tervezve
84540 - Egyéb közv.	398 080 Ft	- Ft	199 572 Ft	nincs tervezve
84590 - Közv. bérbead.kapcs.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
845 - Közv.szolg.saját	2 317 043 Ft	2 027 449 Ft	2 911 742 Ft	143,62%
84 - KÖZV.SZOLG. ÖSSZ.	1 334 303 163 Ft	1 250 275 545 Ft	1 219 416 007 Ft	97,53%
86100 - Ért.tárgyi eszk. kszé.	1 961 935 Ft	500 000 Ft	1 012 285 Ft	202,46%
86200 - Elengedett köv.	15 672 Ft	- Ft	18 475 Ft	nincs tervezve
86300 - Bejelentetlen köv.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
86400 - Káreseménck ráf.	- Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
865110 - Célt. várható köv.		- Ft	78 159 823 Ft	
86520 - Célt. jövőbeni költs.	32 122 500 Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
86610 - Értékvesztés	21 214 298 Ft	500 000 Ft	13 074 403 Ft	2614,88%
86620 - Selejtezés	2 390 059 Ft	1 000 000 Ft	- Ft	0,00%
86630 - Tárgyi eszk. terven fel.écs.	562 284 Ft	- Ft	9 496 470 Ft	nincs tervezve
86711 - Innov.jár.	2 159 674 Ft	2 112 149 Ft	2 210 000 Ft	104,63%
86712 - Cégaudató	1 448 868 Ft	1 500 000 Ft	1 470 080 Ft	98,01%
86721 - Helyi iparú.adó	14 397 823 Ft	14 080 991 Ft	14 720 900 Ft	104,54%
86722 - Telek és ép.adó	11 283 161 Ft	11 283 160 Ft	10 625 041 Ft	94,17%
86723 - Gépj.adó	192 543 Ft	200 000 Ft	185 289 Ft	
86810 - Nem a váll.érd.felm.kts.	35 746 Ft	- Ft	497 Ft	nincs tervezve
86820 - Előző évek ráf.	5 605 006 Ft	250 000 Ft	18 336 755 Ft	7334,70%
86830 - Nem növ.fiz. bírs., kötb.	2 044 070 Ft	2 000 000 Ft	152 296 Ft	7,61%
86840 - TA alap növelő bírs.	545 Ft	- Ft	2 128 000 Ft	nincs tervezve
8685 - Kerekítési különb.	5 856 Ft	10 000 Ft	9 358 Ft	
8686 - Különf.egyéb ráf.	4 353 Ft	- Ft	9 640 Ft	
86 - EGYÉB RÁFORD.	95 444 393 Ft	33 436 300 Ft	151 609 312 Ft	
871 - Árf.vesztesség	23 330 Ft	- Ft	42 847 Ft	
87211 - Hitelint.fiz. kamat		- Ft	- Ft	nincs tervezve
87212 - Pénzint. fiz. kamat	143 542 Ft	150 000 Ft	- Ft	0,00%
87213 - Váll. fiz. kamat	3 344 Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
87214 - Magánszem.fiz. kamat	- Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
873 - Részesed., ért.papírok	- Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
879 - Egyéb pü-i ráf.		- Ft	- Ft	
87 - PÜ-I MŰV. RÁF.	170 216 Ft	150 000 Ft	42 847 Ft	
882 - Végel.átad.pénzeszk.	4 571 564 Ft	4 230 891 Ft	4 230 891 Ft	100,00%
889 - Egyéb rendk.ráf.	22 000 000 Ft	150 000 Ft	67 926 Ft	45,28%
88 - RENDK.RÁF.	26 571 564 Ft	4 380 891 Ft	4 298 817 Ft	98,13%
891 - TAO	707 000 Ft	- Ft	3 821 000 Ft	nincs tervezve
89 - NYERESÉGET TERHADÓK	707 000 Ft	- Ft	3 821 000 Ft	nincs tervezve
5,8 - KIADÁSOK ÖSSZESEN	2 153 790 605	2 017 651 736	2 143 326 548	106,23%

BEVÉTELEK ALAKULÁSA

Megnevezés	2012.évi tényadat	2013.évi tervadat	2013.évi tényadat	Tény/terv teljesítés (%)
91111 - Átalánydíj	572 032 587 Ft	568 677 953 Ft	568 677 948 Ft	100,00%
91112 - Parkolás átalánydíj		- Ft	33 736 856 Ft	nincs tervezve
91121 - Műszaki tev.árbev.	5 400 000 Ft	3 200 000 Ft	4 774 803 Ft	149,21%
91122 - Gergely Bánya bérleti díja (önk)	74 325 984 Ft	70 866 142 Ft	70 866 142 Ft	100,00%
91213 - Önk.ing.értékbecs.	6 156 000 Ft	- Ft	464 811 Ft	nincs tervezve
91 - Bevételek Önkormányzattól	657 914 571 Ft	642 744 095 Ft	678 520 560 Ft	105,57%
92110 - Ceglédi u.30. bérleti díjak	57 831 698 Ft	28 629 234 Ft	24 211 338 Ft	84,57%
92111 - Körösi út 40. bérleti díjak	- Ft	20 808 165 Ft	26 851 906 Ft	129,05%
92120 - Egyéb bérleti díj	105 000 Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
92130 - Teremgarázs bevételek (100 lakásos)	7 440 120 Ft	7 898 137 Ft	7 816 704 Ft	98,97%
92140 - Sibrik területbérleti díj	1 280 921 Ft	1 065 456 Ft	1 096 026 Ft	102,87%
921 - Saját bérbeadás	66 657 739 Ft	58 400 992 Ft	59 975 974 Ft	102,70%
92210 - Ingforg.kapcs.árbevétel	32 000 Ft	150 000 Ft	- Ft	0,00%
92230 - Közbt.dok.	760 472 Ft	2 500 000 Ft	2 200 787 Ft	88,03%
92260 - Külső TH kezelés	27 029 412 Ft	24 179 880 Ft	22 095 146 Ft	91,38%
92810 - Fénymásolás árbev.	11 576 Ft	- Ft	116 448 Ft	nincs tervezve
92900 - Különlétele egyéb árbev.	1 785 611 Ft	14 000 000 Ft	14 104 612 Ft	100,75%
92 - SAJÁT BEVÉTELEK	96 276 810 Ft	99 230 872 Ft	98 492 967 Ft	99,26%
9431 - Kis-Pongrac bevétele	1 941 034 Ft	2 104 390 Ft	2 056 704 Ft	97,73%
94390 - Külön megb.végz.tev.	35 830 059 Ft	1 181 102 Ft	36 630 600 Ft	3101,39%
94411 - K.SZ. Karbt. L+NL	230 541 849 Ft	249 177 953 Ft	165 682 531 Ft	66,49%
94412 - K.SZ karbant. INT		121 110 236 Ft	101 800 887 Ft	84,06%
94413 - K.SZ karbantart. EGYÉB		- Ft	62 105 248 Ft	nincs tervezve
94421 - K.SZ üzemeltetés	547 970 918 Ft	619 144 493 Ft	517 887 481 Ft	83,65%
94422 - K.SZ üzem. felújítás		38 600 000 Ft	44 986 573 Ft	116,55%
94441 - K.SZ beruh.L+NL	515 702 260 Ft	26 771 654 Ft	51 158 611 Ft	191,09%
94442 - K.SZ beruh. INT	- Ft	- Ft	30 712 734 Ft	nincs tervezve
94443 - K.SZ beruh. EGYÉB		190 158 268 Ft	203 482 896 Ft	107,01%
944 - KözSzolg. közv.sz.	1 294 215 027 Ft	1 244 962 604 Ft	1 177 816 961 Ft	94,61%
94511 - Közv. áramdíj	979 849 Ft	1 000 000 Ft	835 262 Ft	83,53%
94512 - Közv. gázdíj	707 702 Ft	700 000 Ft	7 862 Ft	1,12%
94513 - Közv. vízdíj	95 887 Ft	100 000 Ft	8 003 Ft	-8,00%
94514 - Közv. eszt.	81 007 Ft	168 000 Ft	- Ft	0,00%
94515 - Közv. telefon	363 Ft	59 449 Ft	- Ft	0,00%
94516 - Közv. egyéb köztüz.	54 155 Ft	- Ft	1 877 049 Ft	nincs tervezve
94540 - Közv. egyéb	398 080 Ft	- Ft	199 572 Ft	nincs tervezve
94590 - Közv. bérbead.kapcs.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
945 - Saját közv.szolg.	2 317 043 Ft	2 027 449 Ft	2 911 742 Ft	143,62%
94 - KÖZV.SZOLG.ÖSSZ	1 334 303 163 Ft	1 250 275 545 Ft	1 219 416 007 Ft	97,53%
961 - Ért.eszközök bev.	685 201 Ft	50 000 Ft	837 548 Ft	1675,10%
9632 - Kapott jogi munkadíj	169 500 Ft	150 000 Ft	212 800 Ft	141,87%
9634 - TB 1%-os térítés	52 493 Ft	60 000 Ft	45 473 Ft	75,79%
964 - Káreseményből szárm.bev.	247 552 Ft	- Ft	260 377 Ft	nincs tervezve
965 - Céltartalék felhaszn.	10 404 556 Ft	- Ft	19 067 893 Ft	nincs tervezve
9661 - Visszaírt értékeszt.	29 340 000 Ft	- Ft	3 129 223 Ft	nincs tervezve
9662 - Selejtezés visszaírása		- Ft	- Ft	nincs tervezve
9663 - Tárgyi eszk.elsz.écs. visszaír		- Ft	- Ft	nincs tervezve
9664 - Leitártöbblet		- Ft	- Ft	nincs tervezve
9671 - Kis-P. PRO REGIO 85%	16 659 637 Ft	19 280 445 Ft	14 845 191 Ft	77,00%
9672 - Kis-P. ÖNK 15%	3 953 840 Ft	4 237 659 Ft	6 405 029 Ft	151,15%
9681 - Kártér.bev.	111 388 Ft	- Ft	504 414 Ft	nincs tervezve
9682 - Eljövő évek bev.	493 365 Ft	- Ft	1 085 113 Ft	nincs tervezve
9683 - Kapott kam.,bír.s., kötb.	1 817 587 Ft	1 500 000 Ft	91 599 Ft	6,11%
9685 - Kerekítés bev.	7 983 Ft	8 000 Ft	20 135 Ft	251,69%
9686 - Egyéb bev.	84 287 Ft	- Ft	1 916 700 Ft	nincs tervezve
96 - EGYÉB BEVÉTELEK	64 027 389 Ft	25 286 104 Ft	48 421 495 Ft	191,49%
971 - Árfolyamnyereség		- Ft	26 158 Ft	nincs tervezve
97211 - Hitelint.kapott kam.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
97212 - Pénzint.kapott kam.	4 198 878 Ft	2 000 000 Ft	714 616 Ft	35,73%
97213 - Váll.kapott kam.	221 Ft	- Ft	1 420 Ft	nincs tervezve
97214 - Magánszem.kapott kam.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
97215 - Lekötött betét kam.		- Ft	283 315 Ft	nincs tervezve
979 - Egyéb pü-i bev.		- Ft	- Ft	nincs tervezve
97 - PÉNZÜGYI BEV.	4 199 099 Ft	2 000 000 Ft	1 025 509 Ft	51,28%
98300 - Tulajd.részesed.megszűn.miatti rendk.bev.	1 024 000 Ft	- Ft	- Ft	nincs tervezve
982000 - Végl.kap.pénzeszk.		- Ft	5 196 290 Ft	nincs tervezve
98900 - Egyéb vagyomdóv.rendk.bev.	1 657 278 Ft	- Ft	132 451 876 Ft	nincs tervezve
98 - RENDKÍVÜLI BEV.	2 681 278 Ft	- Ft	137 648 166 Ft	nincs tervezve
9 - BEVÉTELEK ÖSSZ.	2 159 402 310	2 019 536 616	2 183 524 704	108,12%

CASH-FLOW

Társaság neve:

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

2013.12.31

Ssz	Mutató	2012	2013
I.	Buttó cash flow (1-4. sorok)	73 866	177 750
1.	Adózás előtti eredmény +-	6 319	44 019
1/a.	Végleges pénzeszköz átadás miatti eredmény változás	1 000	
1/b.	Előző évek eredmény módosításai miatti korrekció		
1/c.	Térítés nél.átvett eszk.höz kapcs eredmény+apport		
1/d.	Nem realizált árfolyam különbözet		
1/e.	Realizált árfolyam különbözet		
2.	Elszámolt amortizáció +	44 829	64 694
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +-		9 945
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +-	21 718	59 092
II.	Működési cash flow (I.+(5-19.) sorok)	136 433	107 569
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye -	1 277	175
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-29 401	9 676
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változás +	-53 621	-115 303
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	75 751	-18 264
9.	Vevőkövetelések változása -	66 577	51 916
10.	Anyagkészlet változása -		0
11.	Árukészlet változása-	-528	-179
12.	Készletre adott előleg változása -		250
13.	Saját term. Készlet változása -		0
14.	Váltókövetelés változása -		0
15.	Egyéb követelések változása -	-17 020	-6 440
16.	Forgatási célú értékpapírok változása -		0
17.	Aktív időbeli elhatárolások változása -	20 239	11 809
18.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-707	-3 821
19.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		0
III.	Befektetési cash flow (21-23. sorok)	-100 237	-57 277
20.	Befektetett eszközök beszerzése -	-99 652	-67 610
21.	Befektetett eszközök eladás +	1 962	838
22.	Befektetett eszközök változása egyéb jogcímen	-2 547	9 495
23.	Kapott osztalék, részesedés +		0
IV.	Finanszírozási cash flow (24-34. sorok)	-1 000	15 117
24.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
25.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
26.	Hitel és kölcsön felvétele +		0
27.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése.		
28.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
29.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
30.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
31.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		0
32.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-176
33.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-1 000	
34.	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +-		
35.	Eredménytartalék felhasználás		
36.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +-		15 293
IV.	Teljes Cash Flow (II+III.+IV)	35 196	65 409
	Pénzeszköz változás (M/B/IVd-M/B/IVc)	35 196	65 409

Eltérés

0

0



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

ÜZLETI JELENTÉS

A KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

2013. ÉVI

MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2014. március 31.



I. BEVEZTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint 100%-os tulajdonosával – a 2011. évben kötött Közzolgáltatási Keretszerződés, és a 2013. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés (a továbbiakban együtt: Szerződések) alapján látta el 2013. évben feladatai jelentős részét. A Szerződések szerint, Vagyonkezelő látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási és beruházási feladatait. 2013. évben a feladatok kiegészültek az Önkormányzat közigazgatási területén (jelenleg még csak a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Hatház utca által határolt területen kijelölt várakozási övezetben) a parkolásüzemeltetési feladatokkal.

A Szerződésekben rögzített alapeladatainkon túl, saját kockázatú üzleti tevékenységeket is folytattunk, melyek közül meghatározó a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, az ingatlanforgalmazás, az ingatlan értébecslés, a mérnöki- és műszaki ellenőri tevékenység ellátása, továbbá a társasházkezelői (közös képviselő) és ügyviteli szolgáltatások végzése.

A Vagyonkezelő a Budapest X. kerület Ceglédi utca 30. szám alatti székhelyén működik. A telephelyen két irodaépület és két gazdasági épület található. Az egyik irodaépületben tevékenykedik Társaságunk, a másik irodaépületben végzi munkáját a Vagyonkezelő Városfejlesztési divíziója. A fennmaradó iroda helyiségeket illetve a gazdasági épületben található helyiségeket, valamint üresen álló gépjármű beállókát a Vagyonkezelő bérbé adja.

A Vagyonkezelő általános céljai:

Az Önkormányzattal kötött Szerződésekben kötelezettségként meghatározott azon közfeladat ellátási tevékenységek folytatása és teljesítése, melyek egyébként az Önkormányzatot a jogszabályok erejénél fogva terhelik lakó- és nem lakóingatlanok, továbbá intézmények vonatkozásában.

Az Önkormányzat által megalkotott „Budapest X. kerület Kőbánya Integrált Városfejlesztési Stratégia” végrehajtása céljából az Önkormányzattal kötött szerződés(ek)ből fakadó város rehabilitációval, városfejlesztéssel kapcsolatos közcélú szervezési-lebonyolítási általános feladatok előkészítése és ellátása.



II. A 2013. ÉV EREDMÉNYEI

Az elmúlt gazdasági években Vagyonkezelő vállalkozásai végelszámolás, beolvadás útján megszűntek. A 2012. év végéig kialakult szervezet a tevékenységek bővülése miatt kiegészült.

Vagyonkezelő szervezeti struktúrájában és a vállalt feladatokban 2013. évben az alábbi változások történtek:

– a parkolásüzemeltetési feladatok végrehajtására létrehoztuk a Parkolásüzemeltetési Irodát (Ügyfélszolgálati és Parkolóellenőrök csoportokkal), amely változtatások hatályba lépésével a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatát is aktualizáltuk. Az új szervezet felállítása, a felvett munkavállalók betanítása 2013. június-szeptember hónapok között megtörtént, és az év végére a feladatok elvégzése a munkavállalók számára már rutinná vált. A feladatok és folyamatok elsajátításával lehetőség nyílt más kerület parkolási tevékenységének ellátására is, azaz a későbbiekben egyéb bevételi forrásnak a lehetőségét teremtheti meg a tevékenység.

– a 2012. évben létrehozott számlakezelési csoport létszámát egy fővel csökkenthetjük, mivel az informatikai fejlesztés – amely során a folyamatok elvégzésének ideje jelentősen lerövidült – ezt lehetővé tette, továbbá a csoport a feladatait ma már egyre hatékonyabban, rutinosabban, naprakészen végzi. Az itt felszabaduló munkaerővel egy másik szervezeti egységnél kialakult létszámhiányt lehetett pótolni.

– a 2012. évben átvett a vételárhátralék kezelési feladatokat – amivel akkor az Ingatlanügyi Iroda feladatai bővültek – megosztottuk két szervezeti egység között és így a nyilvántartások vezetését a számviteli csoport vette át.

– 2013. április hónaptól a Vagyonkezelő – a költségcsökkentés miatt – „helyben” történő cseknyomtatást végez, azaz az Önkormányzat részére végzett lakás- és nem lakás célú helyiségek számláinak generálása után azok nyomtatását nem adja ki külső vállalkozásnak, hanem a nyomtatás és a borítékolás is a telephelyen történik. A feladathoz további humánerőforrásra nem volt szükség. A gazdaságossági prognózis alapján, hosszútávon jövedelmezőbb és költséghatékony a tevékenység „helyben végzése” – külső vállalkozó bevonása nélkül.

Tovább folytattuk Vagyonkezelő szabályzatainak a felülvizsgálatát, figyelembe véve és biztosítva a magasabb rendű jogszabályok változásához való illeszkedést.

Mindennapi feladataink mellett két kiemelt feladat elvégzése is folyt, a Vagyonkezelő informatikai fejlesztése bevezetése és az Önkormányzat Helyiségkonceptiójának az elkészítése.

Vagyonkezelő informatikai fejlesztése még nem fejeződött be, a bevezetési szakasz jelenleg is tart. A közüzemi szolgáltatókkal – többszöri megkeresés után – egyeztetéseket folytattunk az elektronikus számlára való áttéréssel kapcsolatban, amiben nem sikerült az összes szolgáltatóval megegyezni, ezért kénytelenek vagyunk egy új szoftvert alkalmazni, mely lehetőséget teremt a beérkező számlák képi beolvasására és főkönyvi rendszerben történő képi előhívására. Megteremtettük annak a lehetőségét – informatikai kapcsolat



létrehozásával –, hogy az Önkormányzat betekinthesse a Vagyonkezelő által nyilvántartott egyes adatokba (üres lakás nyilvántartás, jogi ügyek nyilvántartása... stb.).

Vagyonkezelő elmúlt évben (a parkolásüzemeltetés bevezetése mellett) elvégzett legjelentősebb feladata, az Önkormányzat Helyiségkoncepciójának (a továbbiakban: Helyiségkoncepció) elkészítés volt.

A Helyiségkoncepció elkészítésére azért volt szükség, mert az Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek összessége vonatkozásában nem rendelkezett olyan dokumentummal, amely a jelenlegi helyzet áttekintésével, a körülmények ismeretében (ami – többek között – magába foglalja a nem lakás célú helyiségek mennyiségi-, minőségi-, műszaki-, valamint a Helyiségekkel kapcsolatos tervszerű gazdálkodás módjának vizsgálatát, a bérleti díjak rendszerének áttekintését), megfogalmazná az Önkormányzat gazdálkodásának céljait, illetve meghatározná azokat a feladatokat, amellyel a lefektetett célok a legoptimálisabb mértékben, módon és időben valósulhatnak meg, az Önkormányzat anyagi lehetőségei és eszközei figyelembe vételével.

A Helyiségkoncepcióban megfogalmazásra kerültek a Helyiségkoncepció alapelvei, hasznosítási javaslatai és végrehajtásának feladatai. E három közül talán a legfontosabb – és a napi munkát segíti – a hasznosítási javaslat, amely ingatlanonként (egy ingatlan adatlap segítségével) veszi végig az Önkormányzat tulajdonában lévő Ingatlanokat, és minden ismert körülmény figyelembevételével tesz javaslatot az ingatlan további hasznosítására.

Jelentős változásokat értünk el gazdasági szempontból is, mivel Vagyonkezelő eredménye a 2011. évekhez képest, évről évre, jelentős mértékben növekszik.

Néhány adat a változások érzékeltetéséhez:

Megnevezés	2011. év	2012. év	2013. év
Befektetett eszközök értéke	1 218 110	1 272 241	1 264 825
Forgóeszközök értéke	492 186	478 565	488 270
Jegyzett tőke	1 160 000	1 160 000	1 160 000
Saját tőke	1 261 939	1 267 551	1 307 749
Kötelezettségek	362 337	279 315	188 981
Követelések	214 511	164 954	111 715

(e Ft)

Főösszegek

	2011.évi TERV	2011. évi TÉNY	2012. évi TERV	2012. TÉNY	2013. évi TERV	2013. TÉNY
Bevételek	2 239 836	1 763 447	2 638 214	2 159 402	2 019 537	2 183 634
Költségek és ráfordítások	2 228 494	1 762 652	2 635 747	2 153 790	2 017 652	2 143 327
Eredmény	11 342	795	2 467	5 612	1 885	40 307

e Ft



A mérleg fordulónapja után tudomásunkra jutott változások, amelyek még mindig befolyásolják Vagyonkezelő jelenlegi tevékenységének eredményét (bejelentett perigény, munkajogi, helytállási kötelezettségek kapcsán) céltartalék elszámolásával, számszerűsítésre kerültek.

Az Önkormányzat 2014. évi költségvetésének jóváhagyása, a több évre – 2015. december 31. napjáig – kötött Közzolgáltatási Keretszerződés megfelelő alapot biztosít a társaság tevékenységének folytatására, likviditási kockázatunkat minimálisra csökkenti. A stabilitás megőrzésének fontos pillérét képezi a költségvetéssel párhuzamosan készített éves üzleti terv, melynek kidolgozására, analitikájára és alakulásának figyelésére különös hangsúlyt fektetünk, és amelynek tényadatokkal való naprakész összevetésére kidolgoztuk a társaság *keretfigyelési rendszerét*, amely a vállaltirányításunk egyik fő bázisa, és amely rendszer akár ad hoc analitikák elkészítéséhez is információkat képes biztosítani.

Vagyonkezelő működése során érezhető az a változás, amit az Önkormányzat és a Vagyonkezelő együttműködési rendszerének (Közzolgáltatási Szerződés) átláthatóbbá tételé idézett elő.

A Vagyonkezelő, természetesen, nem csupán az Önkormányzattól várja pozícióinak megerősítését, hanem abban saját maga is tevőlegesen részt kíván venni. Ennek érdekében kiemelt figyelmet kíván fordítani a pályázati lehetőségek felkutatására, a piaci lehetőségek kiaknázására, elsősorban a társasházkezelés, illetve a beruházás bonyolítás, műszaki ellenőrzés területén. Emellett folyamatosan és szakmai elismeréssel látunk el ingatlan értékbecslői, forgalmazói feladatokat, amely tevékenységek további kiaknázatlan lehetőségeket rejtenek magukban

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges minimális munkaerőigény szerint alakul (2013. december 31-én 87 fő). Az átlagos létszám látványos növekedése a Parkolásüzemeltetési Iroda munkavállalóinak felvételéből adódott.

Társaságunknál a kor és nemek közti megoszlás – a 2013. december 31-i állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakul:

munkavállaló életkora	munkavállaló neme	Létszám
25 év alatt	férfi	2
	nő	2
26 év és 35 év között	férfi	11
	nő	10
36 év és 45 év között	férfi	7
	nő	15
46 év és 55 év között	férfi	11
	nő	11
55 év felett	férfi	5
	nő	6



munkavállaló életkora	munkavállaló neme	Létszám
Nyugdíjas foglalkoztatott	férfi	4
	nő	3
Összesen:	férfi	40
	nő	47

Az alkalmazottak fluktuációja 2013. évben nagyobb volt, mint az előző években. Kilépők esetében csaknem minden esetben, ahol szükségesnek véltük, új alkalmazottat vettünk fel.

Munkavállaló neme	2013. évben belépők száma	2013. évben kilépők száma
férfi	13	9
nő	11	6
Összesen:	24	15

A Vagyonkezelő továbbra is jelentős összegeket fordít az utóbbi években kialakított szervezet foglalkoztatottainak szakmai továbbképzésére, a fiatal dolgozók beiskolázására. A munkavállalók kor szerinti összetétele kedvezően alakult: a 45 év alatti munkavállalóink száma meghaladja az 54%-ot. Továbbra is preferáljuk azokat a szakmai oktatásokat, melyek a feladatok ellátását minél hatékonyabbá teszik, mind műszaki, mind társasházkezelői, de akár egyéb adminisztrációs területeken is. A Vagyonkezelő dolgozói részére törzsbér emelés (az előírt bérkompenzáció kivételével) az elmúlt öt év során nem történt, ezáltal a Vezérigazgató is a 2010. évben – a megbízásakor – meghatározott jövedelme (bruttó 1 000 000 Ft) mellett látta el 2013. évben is a feladatát.

A tevékenységi kör szélesítése során elsősorban az ingatlanszakmához való kötődés a vezérelv, de a legfontosabb szempont az, hogy az Önkormányzat érdekei maradjanak előtérben.

Vagyonkezelőnek a tulajdonában lévő Gergely bánya tekintetében környezetvédelmi felelőssége is van. Az előírásoknak megfelelően, a monitoring kutak vizsgálata folyamatos és rendszeres. 2012 és 2013 évben megtörtént az ún. „szánkózódomb” rekultivációja.

Sajnálatos, hogy a monitoring jelentések adatai alapján 2013-ban megállapításra került, hogy egyes kutakban több komponens lényegesen meghaladja a megengedett határértéket, az egyik kútban megjelent néhány, korábban nem észlelt szennyező komponens, egyelőre a megengedett határértéken belül.

A Közép-Duna-völgyi KTF ”Beavatkozási terv és kármentesítési monitoring terv” készítésére kötelezte a tulajdonos Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, ami nem kisebb feladatot jelent annál, hogy meg kell tervezni, megépíteni, működtetni és az eredményességét ellenőrizni egy technológiai rendszernek.



Társaságunk fő tevékenysége – az ingatlankezelés – során veszélyes hulladék nem keletkezik, azonban a lakás- és helyiséggazdálkodási folyamatok során az Önkormányzat környezetvédelmi tervének megfelelően végezzük feladatunkat.

A Társaság alaptőkéje 1 160 db, egyenként, 1 000 000 Ft, azaz egymillió forint névértékű, névre szóló törzsrészcégből áll. A részvény tartalmazza a törvényben előírtakat. A névre szóló részvény átruházása a részvénytársasággal szemben akkor hatályos és a részvényes a részvénytársasággal szemben részvényesi jogait csak akkor gyakorolhatja, ha a részvényest a részvénykönyvbe bejegyezték.

Közgyűlés a Társaságnál nem működik, a közgyűlés jogait az Alapító közvetlenül gyakorolja.

A Felügyelő Bizottság hat tagból áll. A Felügyelő Bizottság tagjait és a Felügyelő Bizottság elnökét az alapítói jogokat gyakorló Önkormányzat 4 év határozott időtartamra választja meg.

A Társaságnál igazgatóság választására nem kerül sor és az igazgatóság törvényben meghatározott jogait a vezérigazgató, mint vezető tisztségviselő gyakorolja.

Befektetési vagy forgatási célú minősítés, a valós értéken történő értékelésnél az értékelés szempontjából történő besorolás, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellege nem került alkalmazásra, így ez nem volt jelentős hatással a vagyoni helyzetre.

A Vagyonkezelő nem rendelkezik átruházható értékpapírral, ennek következtében az üzleti jelentésben vállalatirányítási nyilatkozatot nem tesz közzé a számviteli törvényben meghatározott tartalommal.

Értékpapír-kezelés nem tartozik a Vagyonkezelő folyamataiba. Olyan szavazati jogot megtestesítő értékpapírokkal, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdén), Vagyonkezelő nem rendelkezik.

A Vagyonkezelő 100%-os tulajdonosa – az Önkormányzat – egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik, így a szavazati jog korlátozása nem lehetséges.

A Vagyonkezelőnél nem működik munkavállalói részvényesi program.

Társaságunk nem tartja szükségesnek a további magyarázatok, részletezések bemutatását.



III. ÖSSZEGZÉS

A tervezés időszakában fogalmazzuk meg rövid-, illetve hosszútávú céljainkat, és ehhez igazodva – és támaszkodva a már kitűzött feladatokkal kapcsolatos meglévő információkra – legjobb tudásunk szerint prognosztizáljuk várható bevételeinket és kiadásainkat. Vállalatirányítással kapcsolatos tájékoztatásaink a Vagyongézelő honlapján találhatóak meg. 2014. évre tervezett, mindennapi feladataink mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink:

- önkormányzati beruházásként megvalósuló Gyakorló utcai parkolók üzemeltetése;
- Vagyongézelő informatikai fejlesztésének befejezése, lezárása;
- intenzív pályázatfigyelés.

Vagyongézelő jövőképeinek megfogalmazásakor, az Önkormányzattal való együttműködés szorosabbra fonása és az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanállomány lehető leghatékonyabb hasznosítása, értékének megőrzése és növelése a meghatározó motívum, amely célok szerencsés esetben tovább erősíthetik egymás hatását.

Összességében elmondható, hogy Vagyongézelő folyamatosan és magas szakmai színvonalon képes ellátni megbízásait, és nyitott mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy a megrendelők részére megfelelő szakmai szintű, értékarányos szolgáltatást, a tulajdonosa részére pedig befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2014. március 31.


KŐBÁNYAI VAGYONGÉZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
1475 PF.; 56.

Szabó László
vezérigazgató