

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi számviteli beszámolójáról

I. Tartalmi összefoglaló

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) szerinti 2022. évi beszámolóját (a továbbiakban: beszámoló). A Vagyonkezelő 2022. évi mérlegének aktív és passzív egyező végösszege: 2 547 290 eFt. A Vagyonkezelő 2022. évi adózott eredménye: 81 624 eFt nyereség.

A független könyvvizsgálói jelentés alapján a Vagyonkezelő beszámolója megbízható és valós képet ad a Vagyonkezelő 2022. december 31. napján fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:117. § (1) bekezdése szerint a gazdasági társaság legfőbb szerve a vezető tisztségviselő kérésére a beszámoló elfogadásával egyidejűleg az előző üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenység megfelelőségét megállapító felmentvényt adhat az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési felelősség alól.

A beszámoló és a könyvvizsgálói jelentés alapján megállapítható, hogy a Vagyonkezelő 2022. évi ügyvezetési tevékenysége megfelelő volt, ezért javaslom, hogy a Képviselő-testület – ennek megállapítása mellett – adja meg a felmentvényt a vezérigazgató részére.

A Vagyonkezelő felügyelőbizottsága a Vagyonkezelő beszámolóját a 2023. április 12. napján tartott ülésén tárgyalta, és a 17.1/2023. (IV. 12.), valamint a 17.2/2023. (IV. 12) FB határozataival elfogadásra javasolta. A beszámoló és mellékletei az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és a nyereségről szóló döntés Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat mint a Vagyonkezelő alapítója Ptk. 3:109. §-ában meghatározott feladata.

III. A végrehajtás feltételei

A beszámolót a Vagyonkezelő a könyvvizsgálói jelentéssel együtt közzéteszi. A beszámolónak az Önkormányzatra nincs közvetlen pénzügyi hatása.

IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2023. április „M:”


Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:


Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (IV. 20.) határozata
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi számviteli beszámolójáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi számviteli beszámolóját és üzleti jelentését – mely szerint a mérleg főösszege 2 547 290 eFt, az adózott eredmény 81 624 eFt nyereség – jóváhagyja, és az adózott eredményt eredménytartalékba helyezi.
2. A Képviselő-testület a 2022. évi számviteli beszámoló és üzleti jelentés alapján megállapítja, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2022. évi ügyvezetési tevékenysége megfelelő volt, ezért a vezérigazgató kérésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:117. § (1) bekezdése szerinti felmentvényt Szabó László vezérigazgató részére megadja.

Határidő: 2023. május 31.
Feladatkörében érintett: a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

1	0	8	1	6	7	7	2	6	8	3	2	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

2022.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2023. március 31.



Szabó László
vezérigazgató

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10016772-2-42

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 242 312	0	1 185 213
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	23 790	0	13 592
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok	4 936		13 592
4. Szellemi termékek	18 854		
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak érték helyesbítése			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 218 404	0	1 171 621
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	983 404		934 324
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	85 262		74 880
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	50 257		44 334
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	99 481		118 083
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	118		0
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz. álló vállalkozásban			
5. Egyéb tartós részesedés			
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalkozásban			
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	118		
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. FORGÓESZKÖZÖK	1 287 082	0	1 356 778
I. KÉSZLETEK	37 683	0	2 241
1. Anyagok			
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek	1 932		
5. Áruk	35 751		2 241
6. Készletekre adott előleg			
II. KÖVETELÉSEK	64 611	0	112 744
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	12 395		62 308
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
3. Követelések jelentős tulajdoni rész. visz. lévő vállalkozással szemben			
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben			
5. Váltókövetelések			
6. Egyéb követelések	52 216		50 436
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	199 997
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			199 997
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 184 788	0	1 041 796
1. Pénztár, csekkek	774		734
2. Bankbetétek	1 184 014		1 041 062
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	6 438	0	5 299
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása			2 631
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	6 438		2 668
3. Halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 535 832	0	2 547 290

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
D. SAJÁT TŐKE	1 347 920	0	1 429 544
I. Jegyzett tőke	1 160 000		1 160 000
<i>ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>			
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			
III. Tőketartalék	47 476		47 476
IV. Eredménytartalék	136 478		140 444
V. Lekötött tartalék			
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	3 966		81 624
E. CÉLTARTALÉKOK	52 600	0	64 600
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	52 600		64 600
3. Egyéb céltartalék			
F. KÖTELEZETTSÉGEK	865 758	0	775 440
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben			
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben			
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	79 848	0	112 603
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész. visz. lévő váll. szemben			
8. Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalkozással szemben			
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	79 848		112 603
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	785 910	0	662 837
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	57 351		29 262
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	277 188		306 062
5. Váltótartozások			
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben			
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben			
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	451 371		327 513
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	269 554	0	277 706
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	33 059		37 442
3. Halasztott bevételek	236 495		240 264
FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 535 832	0	2 547 290

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összkiértékelés eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2021.12.31	Előző év(ek) módosításai	2022.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 192 839		3 023 152
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 192 839	0	3 023 152
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			-1 932
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	-1 932
III.	Egyéb bevételek	2 412 969		2 696 078
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	2 242		836
05.	Anyagköltség	133 034		217 907
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 581 152		1 675 514
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	35 658		48 126
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			33 620
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 999 427		2 767 069
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	3 749 271	0	4 742 236
10.	Béreköltség	557 453		636 354
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	64 416		66 010
12.	Bérfelrakások	84 046		79 593
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	705 915	0	781 957
VI.	Értékcsökkenési leírás	109 742		109 803
VII.	Egyéb ráfordítások	39 638		79 548
	<i>ebből: értékvesztés</i>	736		3 544
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	1 242	0	3 754
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 725		81 206
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	2 725		81 206
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1		1
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	1		1
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2 724		81 205
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	3 966		84 959
X.	Adófizetési kötelezettség			3 335
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	3 966	0	81 624

Iktatószám:AL:4116-01/2023

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

eszközök és források egyező végösszege	2 547 290 E Ft
az adózott eredmény	81 624 E Ft nyereség

és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal

egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha

ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való

képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. március 31.

AUDIT-LINE KFT.
BUDAPEST

Eszenyiné Fekete Ágnes

ügyvezető igazgató

Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1.
nyilvántartási szám: 000030

Eszenyiné Fekete Ágnes

kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 003172



**Kiegészítő melléklet
a 2022. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2023. március 31.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

Cég neve: Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye: 1107 Budapest Ceglédi utca 30.
Alapítás időpontja: 1992. december 31.
Törvényességi felügyelete: Cégbíróság
Cégjegyzékszám: 01-10-042140
Jegyzett tőke: 1.160.000.000.-Ft
Statisztikai jelzőszám: 10816772-6832-114-01
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

Az éves beszámoló aláírására, a Társaság képviselőjére jogosult:

Szabó László vezérigazgató (vezető tisztségviselő), a képviselő
módja: önálló
an.: Péli Erzsébet
2193 Galgahévíz, Dobó István utca 29.

A Társaság könyvviteli szolgáltatásainak irányításáért felelős személy:

Kaldenecker Zoltán gazdasági igazgató, PM reg.szám: 153808.
2367 Újhartyán, József A. u. 62.

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 a Társaságnál kizárólag könyvvizsgálati tevékenységet látott el, ellenérték fejében más szolgáltatásokat nem nyújtott. Éves díj 3.800.000 Ft + ÁFA.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt részvényeinek ismertetése:

A Társaság 1.160db 1.000.000.- forintos névre szóló
törzsrészvénnyel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen.



A Társaság képviselőire jogosultak:

Szabó László vezérigazgató (vezető tisztségviselő), képviselő módja: önálló

an.: Péli Erzsébet

2193 Galgahévíz, Dobó István utca 29.

Deézsi Tibor (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Intődy Ida

2120 Dunakeszi, Szent István u. 60.

Szabó Anna (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Juhász Anna

1034 Budapest, San Marco utca 49. /4.

Szarvasi Ákos (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Kelemen Mária

1104 Budapest, Bodza u. 35/b

Rózsa Csilla (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Kovács Margit

1144 Budapest, Csertő u. 18-20. 2. em. 59.

Hermann Ernő (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Osikovics Margit

1154 Budapest, Domaháza u. 53.

dr. Széll Richárd (más munkavállaló), képviselő módja: együttes.

an.: Magos Tünde Mária

1039 Budapest, Zsirai Miklós utca 1. 10. em.96.

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

an.: Srankó Erzsébet

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

Lajcsák Anett (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Váradi Zsuzsanna

1108 Budapest, Szövőszék u. 8. 8/35.

Wagner Zoltán (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Fejér Mária

2120 Dunakeszi, Szegély utca 1.

Kaldenecker Zoltán (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Mráz Ilona

2367 Újhartyán, József Attila utca 62.

Pesti Gyula (más munkavállaló), képviselő módja: együttes,

an.: Juhász Mária

1155 Budapest, Perczel Mór utca 30.



Felügyelőbizottsági tagok 2022.12.31.-én:

dr. Elek Tamás Mirkó
1052 Budapest, Szervita tér 4. 2. em. 2.

Almádi Krisztina Éva
1105 Budapest, Bánya u. 27. 4. em. 19.

Dr. Pap Sándor
1106 Budapest Pilisi u. 65. 1. em. 3.

Dr. Péntes Károly
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Husztivouszka András Norbert
1106 Budapest, Gyakorló u. 7. 3. em. 17.

2020 február 01-től a X. kerület Kőbányai Önkormányzat új, öt fős Felügyelőbizottságot nevezett ki a Társaságnál, akik a határozat alapján 2025. január 31-ig látják el felügyelőbizottsági feladataikat.

A Társaság főbb tevékenységi körei az alábbiak:

- 6832 '08 Ingatlankezelés (főtevékenység)
- 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése
- 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4311 '08 Bontás
- 7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás



2.) A számviteli politika fő vonásai:

Könyvvezetés módja:	Kettős könyvvitel rendszerében, forintban minden év január 1 – december 31-ig
Alkalmazott mérlegtablák:	"A" változat számviteli tv. I.sz. melléklete szerint
Alkalmazott eredménykimutatás:	számviteli tv. II.sz. melléklete szerint összköltség eljárással
Mérlegzárás időpontja:	minden év február 25.

A könyvvezetés és a beszámoló pénzneme:

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

A Társaság konszolidált mérleg készítésére nem kötelezett.

A Társaság a számviteli politikája kialakításánál a számviteli törvény általános alapelveitől nem tért el. A mérleg és eredménykimutatás formája az előző időszakhoz képest nem változott.

A valós értékelés szabályait a Társaság nem alkalmazza.

Üzleti jelentés:

A Társaság a számviteli beszámolóval összhangban a hatályos előírásoknak megfelelő tartalommal üzleti jelentést készít, melynek nyilvánosságát az előírásoknak megfelelően biztosítja.

Az eszközök nyilvántartásba vételekor beszerzési költségen történik az értékelés, amely a beszerzési árat foglalja magában. A beszerzési költség kiszámítása a számvitelről szóló törvényben foglaltaknak megfelelő. A tárgyi eszközök és immateriális javak kimutatott értéke a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbsége. Értékhelyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

Az immateriális javak értékelése

- A vagyoni értékű jogok (bérleti jog, haszonélvezet és használat) beszerzési költségének meghatározása az azt alátámasztó szerződések alapján történik.
- A szellemi termékek értékcsökkenésének leírási módja lineáris 2-5 év.
- Az alapítás- átszervezés aktivált értéke a vállalkozási tevékenység indításával, jelentős bővítésével, átalakításával, átszervezésével kapcsolatosan felmerült költségek összege. Ennek leírása 5 év alatt történik lineáris módszerrel.

Az immateriális javaknál az amortizáció alapja a tárgyhóban meglévő állomány. Az amortizáció elszámolása az év során havonta 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 Társaság beruházásként mutatja ki a beszerzett tárgyi eszközöket, amelyek még nem kerültek aktiválásra, üzembe helyezésre. A tárgyi eszközök beszerzési költségébe tartozó tételek, így a tárgyi eszközök bruttó értékének meghatározása a számvitelről szóló törvényben foglaltaknak megfelelően történik. Az üzembe helyezett, rendeltetésszerűen használatba vett tárgyi eszközök nyilvántartásba vétele elkülönítetten történik.
- Az amortizáció számításának kezdete az üzembe helyezés napja.
- A Társaság a 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a használatba vételkor egyösszegű értékcsökkenési leírásként számolja el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásának elszámolása a tárgyévben havonta történik.
- A Társaság év végén egyedileg értékeli a tárgyi eszközeit és ha szükséges, terven felüli értékcsökkenést számol el annak érdekében, hogy azok értéke a piaci értéket tükrözze. Értékhelyesbítést a Társaság nem alkalmaz.

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 értékpapírok beszerzési értéken kerülnek állományba, függetlenül a névértéktől.
- Az adott kölcsönök a ténylegesen kifizetett dolgozói (5-10 éves lejáratú) kölcsönök összegében kerülnek meghatározásra.
- A Társaság egyedileg minősíti befektetett pénzügyi eszközeit és ha fennállnak értékvesztésre okot adó tényezők, akkor annak elszámolásával biztosítja a valós piaci értéken történő kimutatást.

Készletek elszámolásának módja

A vásárolt készletekről, azok változásairól mennyiségben és értékben folyamatos nyilvántartást nem vezet a Zrt. A vásárolt készleteket a beszerzéskor költségként számolja el, majd az időszak végén a kötelező leltározás és leltárértékelés során a számviteli elszámolásokat a leltárhoz igazítja, megállapítja az állományváltozásokat. (A saját termelésű készletek, a befejezetlen termelés és a késztermékek nem jellemző készletkategóriák a tevékenység jellegéből adódóan. Amennyiben mégis rendelkezik a Társaság ilyen jellegű készlettel, azt közvetlen önköltségen értékeli, amely egyedileg tételesen hozzárendelhető előállítási költségekből tevődik össze.)

Ha a *vásárolt készlet* könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan magasabb (10%-kal és egy éven túl), mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken kell szerepeltetni. A készlet értékét értékvesztés elszámolásával kell csökkenteni. (Az értékvesztést minimum addig az értékig kell végrehajtani, amekkora értéket a várható eladási ár képvisel.) Az értékvesztéseket csökkenteni kell a visszaírással, amennyiben a készlet piaci értéke jelentősen és



tartósan meghaladja annak könyv szerinti értékét. A visszairás utáni új könyv szerinti érték azonban nem haladhatja meg az eredeti bekerülési értéket.

A számviteli nyilvántartásban az értékvesztés összegét az egyéb ráfordítások között, a visszaírt értékvesztés összegét az egyéb bevételek között számolja el a Társaság. Az értékvesztés elszámolására évente egy alkalommal, a zárlati munkák keretében kerül sor.

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

Követelések értékelése

- Az áruszállításból, szolgáltatás teljesítéséből származó, ÁFA-t is tartalmazó követelést a vevő által elismert számlázott összegben mutatja ki a Társaság mindaddig, amíg a követelést pénzügyileg nem rendezték, vagy veszteségként le nem írták.
- A behajthatatlannak minősített követelés év végén az adózás előtti eredmény terhére hitelezési veszteségként leírásra kerül, amennyiben annak feltételei fennállnak.
- Az egyéb követelések könyv szerinti értéke a munkavállalói tartozásokból, a következő évben igényelt adókövetelésekből, szolgáltatásra adott előlegből tevődik össze.

A tárgyévben a vevői követelésekre, azok egyedi (vevőnkénti) vizsgálatát követően értékvesztés kerül elszámolásra. Vevői követelések esetében az elszámolt értékvesztés az alábbi mértékeknek megfelelően történik:

Fizetési határidőn túli napok száma	Mérték
365 napon túl	100 %
61–365 nap között	50 %
31–60 nap között	25 %
0-30 nap között	0 %

Az értékvesztés elszámolására évente egy alkalommal, a zárlati munkák keretében kerül sor.

Az értékpapírok értékelése

A vállalat értékpapírai azok a rövid lejáratra beszerzett diszkontkincstárjegyek, kötvények lehetnek, amelyek lejáratára 12 hónapnál rövidebb.

Az újonnan beszerzett értékpapírok beszerzési értékükön (vételáron) kerülnek nyilvántartásra. 2022 évben a Társaság kamatbevétel realizálása céljából rendelkezett diszkont kincstárjegyekkel.

Pénzeszközök

- Készpénz állományként a pénztárban lévő készpénzt mutatja ki a Társaság, egyezően a fordulónapra felvett záró pénztárjelentésben szereplő értékkel.
- A bankbetétek értéke megegyezik a bankkivonaton szereplő összeggel, melyet a bank az egyenleg igazolásával megerősített.



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. Halasztott bevételként mutatja ki a tárgyi eszközökhöz kapcsolódó kapott támogatások aktuális (értékcsökkenés ellentételezésre még fel nem használt) összegét.

A saját tőke értékelése

- A jegyzett tőke összege az alapszabályban meghatározott összeggel egyezik, amely a cégbíróságon bejegyzett tőke értékét mutatja.
- A tőketartalék, lekötött tartalék meghatározása a Számviteli törvényben foglaltak figyelembevételével történik.
- Az adózott eredmény az adózás előtti eredmény és az adófizetési kötelezettség különbözetével egyezik meg, a tárgyevi tevékenység valós eredményét mutatja.

Céltartalékok

Annak érdekében, hogy az éves beszámolóban nem realizált eredmény ne jelenhessen meg, az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni. A céltartalékok elszámolására évente egy alkalommal, a zárlati munkák keretében kerül sor. Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni:

- *A várható kötelezettségekre*
(garanciális kötelezettség, kezességvállalás, opciós ügyletek, garanciavállalás, nem valódi penziós ügyletek, váltókezesi kötelezettség, le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettség, korengedményes nyugdíjazás, végkielégítés, környezetvédelmi kötelezettség, határidős ügyletekből következő fizetési kötelezettség stb.)
- *A nem realizált, de elhatárolt árfolyamvesztésekre (ha elhatárolás történt)*
- *Céltartalék képzés a jövőbeni költségekre*

Az adózás előtti eredmény terhére a szükséges mértékben céltartalékot képez a Zrt., az olyan várható jelentős (egymillió forintot meghaladó) és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre (fenntartási, az átszervezési költségekre, a környezetvédelemmel kapcsolatos költségekre), amelyek - a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint - feltételezhetően vagy bizonyosan felmerülnek majd, és nem sorolhatók a passzív időbeli elhatárolások közé

A kötelezettségek értékelése

- A vevőtől kapott előleget a visszafizetendő összegben kell kimutatni.
- Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó Áfa-t is tartalmazó kötelezettségeket az elismert, számlázott összegben kell kimutatni mindaddig, amíg a kötelezettségeket pénzeszközzel, vagy egyéb módon ki nem egyenlítik.
- 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 Társaság itt mutatja ki az alapítótól a közszolgáltatási feladatainak ellátásának fedezetére kapott támogatások értékét, azok tényleges felhasználásáig.



3.) Általános tájékoztató a 2022. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2022. éves közszolgáltatási szerződés alapján látta el a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakás- és nem lakás célú helyiségek üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, illetve egyes intézmények karbantartásával, felújításával kapcsolatos feladatokat. Ezen túlmenően ellátta a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosi képviselőjét.

A közszolgáltatási szerződésben rögzített közfeladatok általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak minősülnek, melynek tekintetében az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdése alapján az Európai Bizottság által elfogadott, az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozat az irányadó (HL L 7., 2012.1.11. 3-10. o.a továbbiakban: Határozat). Az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22) Korm. rendelet 7.§-a értelmében minden állami támogatást tartalmazó tervezetet előzetesen be kell jelenteni a Támogatásokat Vizsgáló Iroda (a továbbiakban: TVI), mint az állami támogatások versenyszempontú vizsgálatáért felelős szervezet részére. A szerződés tervezetét a TVI megvizsgálta és jóváhagyta. A felek a szerződésben meghatározták a Társaságot, mint közszolgáltatót terhelő közszolgáltatási kötelezettség tartalmát, a kompenzáció és az ellentételezés kiszámításának, ellenőrzésének és felülvizsgálatának módszerét és a kompenzáció elszámolására, valamint a közszolgáltatási tevékenység elszámolására vonatkozó szabályokat. A Társaság számlarendje a leírtaknak megfelelően került kialakításra.

E feladatokon túlmenően a Társaság végzi a saját kockázatú üzleti tevékenységét, amelyek közül meghatározó a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, az ingatlanforgalmazás, az ingatlan értékbecslés, mérnöki- és műszaki ellenőri tevékenység ellátása, továbbá társasházkezelői 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 Társaságba beolvadt. 2011. óta a társaság saját kockázatú üzleti tevékenysége a Gergely bánya hasznosítása, üzemeltetése és karbantartása.

2022 évben volt Állami Számvevőszéki ellenőrzés a Társaság vonatkozásában. Az ellenőrzés lezárult, amelynek során egy szabályzat pontosításával kapcsolatosan tett észrevételt a Számvevőszék. 2022 évben közbeszerzésre vonatkozó ellenőrzést a felügyelő bizottság megbízásából külső szakértői cég végzett. Érdemi hibára vonatkozó megállapítás nem történt.

A 2022 évet meghatározó és vészhelyzet kihirdetését okozó COVID járvány, valamint az Ukrajnában zajló háborús helyzet Társaságunk működésének folytatására vonatkozólag nincs érdemi kihatással. A vészhelyzeti kockázat alacsony mértékét az a tény biztosítja, hogy a Társaság egy öt éves közszolgáltatási keretszerződés alapján végzi feladatait, ahol fő tevékenységünk az Önkormányzat megrendeléseinek alapul, annak forrásai költségvetés alapján biztosítottak.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2021. XII. 31.	2022. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 242 312	1 185 213	-57 099
I. Immateriális javak	23 790	13 592	-10 198
II. Tárgyi eszközök	1 218 404	1 171 621	-46 783
III. Befektetett pénzügyi eszközök	118		-118
B. Forgóeszközök	1 287 082	1 356 778	69 696
I. Készletek	37 683	2 241	-35 442
II. Követelések	64 611	112 744	48 133
III. Értékpapírok		199 997	199 997
IV. Pénzeszközök	1 184 788	1 041 796	-142 992
C. Aktív időbeli elhatárolások	6 438	5 299	-1 139
<i>Eszközök összesen</i>	2 535 832	2 547 290	11 458
D. Saját tőke	1 347 920	1 429 544	81 624
E. Céltartalékok	52 600	64 600	12 000
F. Kötelezettségek	865 758	775 440	-90 318
I. Hátrасorolt kötelezettségek			
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	79 848	112 603	32 755
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	785 910	662 837	-123 073
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	57 351	29 262	-28 089
4. Szállítók	277 188	306 062	28 874
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	451 371	327 513	-123 858
G. Passzív időbeli elhatárolások	269 554	277 706	8 152
<i>Források összesen</i>	2 535 832	2 547 290	11 458



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.547,3 MFt**, ami a 2021. évihez képest érdemben nem változott, 11,5 MFt-tal (0,5%) nőtt.

A Zrt. **aktíváin** belül 53,3%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 50,8%), valamint 46,5% a befektetett eszközök aránya (előző év 49,0%). A forgóeszközök arányának kisebb növekedése a pénzeszközök és rövid lejáratú értékpapírok volumenének változását tükrözi, ami a saját tőke állományának éves eredmény hatására történő növekedése mellett ment végbe.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.171,6 MFt, ami az előző évihez képest 3,8%-kal csökkent.

A Zrt. az *ingatlanok* forgalmazása mellett saját ingatlanjai tekintetében bérbeadási tevékenységet is folytat. Az ingatlanok értéke a mérlegben a saját tulajdonú ingatlanok könyv szerinti értékét jelenti: Budapest X., Ceglédi u. 30. alatti székhely, a Körösi Csoma Sándor u. 40. épületben meglévő tulajdoni hányad és a Harmat u. 180. V. em. 21. szám alatti, a Liget u 1/C I/16. szám alatti, Körösi Csoma Sándor 18-20. I. em. 13. szám alatti lakás, valamint a Sibrik M. u. 32. szám alatti telek a kapcsolódó építményekkel.

A Társaság ingatlanvagyonának nyilvántartási értéke: 934,3 MFt. volt a fordulónapon, nagyságrendjében hasonló az előző évi értékhez.

Befektetett pénzügyi eszközökkel a Társaság nem rendelkezett.

A Társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 8,3%-a (előző év adata: 5,0%), ami némileg növekedett az előző évi arányhoz képest.

A tárgyév során a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 3,5 MFt értékvesztést (előző év: 0,7 MFt) számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 62,3 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 49,9 MFt-tal magasabb az előző évitől. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 53,4 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 143,0 MFt-tal csökkent, ugyanakkor a diszkont kincstárjegyek értéke – amely teljesen likvid eszköznek tekinthető – 200,0 MFt-tal növekedett. A pénzeszközök forgóeszközökön belüli aránya továbbra is meghatározó. (76,8% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 92,1%).

A fizetőképességet jól jellemző likviditási mutató értéke 2,05, ami a tavalyi 1,64-es szinthez képest javult és megbízható fizetőképességi helyzetet mutat. A forgóeszközök jelentősen meghaladják az éven belüli tartozások értékét.

A **passzívákon** belül 56,1% a saját tőke, 30,4% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 2,5%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 10,9%. A tárgyév során a saját tőke részaránya 2,9%-kal nőtt, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 5%-kal csökkent.



A saját tőke a befektetett eszközökre 120,6%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 112,6 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll. Állományuk a tárgyév során növekedett.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (306,1 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegekből adódó kötelezettség (105,1 MFt), valamint a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (94,3 MFt). A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozások ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal.

Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 3.023,2 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 2.192,8 MFt). Az árbevétel 37,9%-kal növekedett.

A Társaság **adózás előtti eredménye 84.959 eFt** volt, ami jelentős növekedés az előző évi eredményhez képest. Az eredményben bekövetkezett jelentős növekedést elsősorban a szabad pénzeszközök lekötéséből, állami értékpapírok jegyzéséből, illetve a látra szóló betétek kedvező kondíciókkal elért kamatbevételei okozták.

A Társaság az éves eredménye után 3.335 eFt. társasági adót állapított meg, **adózott eredménye így 81.624 eFt** lett.

A Társaság adózott eredményének felhasználására vonatkozó javaslat, az eredmény eredménytartalékba történő helyezése.



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

A Társaság az eszközeit és forrásait a számviteli politikájában rögzített elveknek megfelelően értékelte. Az adatok egymással összehasonlíthatók.

2.) Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök változásainak részletesebb bemutatása az eszközök mozgástáblájában található (lásd I. számú mellékletet).

Az immateriális javak állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	-	-
Vagyoni értékű jogok	4.936	13.592	8.656	275,4%
Szellemi termékek	18.854	-	-18.854	-
Immateriális javak	23.790	13.592	-10.198	57,1%

Az év során az immateriális javakra 15.885 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	983.404	934.324	-49 080	95,0%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	85.262	74.880	-10 382	87,8%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	50.257	44.334	-5 923	88,2%
Beruházások, felújítások	99.481	118.083	18 602	118,7%
Tárgyi eszközök	1.218.404	1.171.621	-46 783	96,2%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 93.918 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került meghatározásra és elszámolva. Az éves értékcsökkenés 109.803 eFt volt, ami az előző évi szintnek volt megfelelő. Terven felüli értékcsökkenés nem került elszámolásra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek környezetvédelmi feladata áll fenn a tulajdonában álló ún. Gergely Bánya tekintetében. A területre a korábbi bányaművelést követően a rekultiválás során jelentős mennyiségű kommunális és egyéb hulladék került lerakásra. Ez a csurgalékvizek jelentős szennyeződéséhez vezetett. A Kormányhivatal határozatban kötelezte a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.-t, valamint a Kőbányai Vagyonkezelő ZRt.-t, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen és erre alapozva monitoring rendszert építsen ki.

2018-ban létrejött a tervezői szerződés egy tervezési szakkégekben álló konzorciummal. A tervezői munka a helyzetfelmérésekre és adatgyűjtésekre alapozottan befejeződött. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya határozatot hozott arról, hogy az elkészített monitoring terv alapján a depóniagázra, földtani közegre és a felszín alatti vízre vonatkozó kármentesítési monitoring rendszert a Vagyonkezelő és az FKF Zrt alakítsa ki és a monitorozást folytassa.

A Határozatban foglalt kötelezettségek végrehajtásának I. üteme a következő főbb feladatokat jelenti:

- meglévő monitoring rendszer kibővítése, új vizsgálpontok kiépítése, térbeli kiterjesztése,
- 8 db régi kút megszüntetése (490 fm); 16 db új kút létesítése (750 fm),
- 11 db megmaradó kút felújítása (462 fm),
- 1 db gázkút helyreállítása,
- 11 db süllyedésmérő pont kiépítése, tervezéssel, engedélyezéssel, kivitelezéssel és üzembehelyezéssel.

2021. évben került sor az I. ütem kivitelezésére megkötött vállalkozói szerződés teljesítésére. Ennek keretében elkészültek a létesítések és megszüntetések tervei, az engedélyezési eljárások, a kiviteli tervek és megtörtént a kibővített monitoring létesítmények kivitelezése is. 2021 év novemberében az eredményes műszaki átadás-átvétel megtörtént. A vízjogi, üzemeltetési engedélyek kiadása 2022 év végén történt meg, ezzel a projekt sikeresen lezárult.

A monitoring rendszer kivitelezésére a Társaság önkormányzati támogatást kapott, valamint a saját eredményéből céltartalék képzéssel teremti meg a forrásokat a jövőben várhatóan megnövekedő környezetvédelmi ráfordítások fedezetére. 2020 évben erre a célra 18.000 eFt céltartalék lett képezve.



Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

A Társaság vagyonkezelésbe átvett eszközökkel nem rendelkezik. A Zrt. az alapító X. kerületi Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződése keretében látja el a szerződésben részletesen meghatározott szolgáltatási feladatait.

A befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	118	0	-118	-

A befektetett pénzügyi eszközök között, a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök éven túl esedékes törlesztő része szerepelt. Fordulónapra a dolgozói kölcsönök hosszú lejáratú része megszűnt.

3.) Készletek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Anyagok	0	0	-	-
Késztermékek	1.932	0	-1.932	-
Áruk	35.751	2.241	-33.510	6,3%
Összesen:	37.683	2.241	-35.442	5,9%

A Társaság késztermékei között egy darab eladásra szánt gépkocsi beálló szerepelt, az áruk között pedig egy értékesítési céllal tartott lakás és egy gépkocsi tároló. 2022 év első felében a lakást, valamint a gépkocsi beállót a Társaság sikeresen értékesítette. A gépkocsi tároló értékesítése továbbra is cél.

A Zrt. az áruk körében mutatja ki a továbbszámlázandó közvetített szolgáltatásokat, amivel a fordulónapon 109,5 eFt értékben rendelkezett.

Felgyűlt veszélyes hulladékokkal a Társaság nem rendelkezik. A megkötött szerződések értelmében az ilyen típusú hulladékokat szakcégekkel azonnal elszállíttatja, vagy a vállalkozóknak előírja az elszállítás kötelezettségét.

4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	12.395	62.308	49.913	502,7%
Egyéb követelések	52.216	50.436	-1.780	96,6%
Összesen:	64.611	112.744	48.133	174,5%



A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 53,4 MFt-ot tett ki. A vevőállomány összességében növekedett, a kétes kintlévőségek állománya érdemben nem változott.

Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2021.12.31.	2022.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	34.436	37.856
Lakásvásárlásra adott dolg. kölcsön	529	103
Adókövetelések	7.543	2.253
Kapott előleg áfa rész	5.443	6.352
Munkavállalói követelések	460	944
Egyéb ki nem emelt követelések	3.805	2.928
Összesen:	52.216	50.436

A Zrt. a Számviteli törvény előírásainak megfelelő kapcsolt vállalkozásokkal nem rendelkezik, ezért ilyen jellegű követeléseket és kötelezettségeket nem mutat ki.

5.) Tárgyidőszaki elszámolt értékvesztés alakulása

VÁLTOZÁS	adatok ezer forintban			
	Befektetett pénzügyi eszközök	Készletek	Követelések	Értékpapírok (forgat. célú)
Értékvesztés nyitó állománya	-	-	30.109	-
Növekedés			3.544	
Csökkenés (és kivezetés)			836	
Záró állomány	-	-	32.817	-

A Társaság a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján a követelésekre az értékvesztést a veszteségjellegű különbözet összegében képezi, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik. A veszteségjellegű különbözet meghatározása a követelések egyedi értékelése alapján történt.

Behajthatatlannak számító követelés a Társaságnál 2022 évben nem került leírása.

6.) Értékpapírok

A Zrt. forgatási céllal a tárgyév során kétszer vásárolt diszkont kincstárjegyeket, hogy annak révén kamatbevételeket realizáljon. A vásárolt értékpapírok minden esetben éven belüli futamidővel rendelkeztek. Befektetési célú, tehát hosszú lejáratú értékpapírokkal a Társaság nem rendelkezett.



7.) Pénzeszközök

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Pénztár	774	734	-40	94,8%
Bankbetétek	1.184.014	1.041.062	-142.952	87,9%
Összesen:	1.184.788	1.041.796	-142.992	87,9%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.041,8 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest csökkenést mutat -143,0 MFt értékben (-12,1%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.

8.) Aktiv időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2022.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	1.915	2023
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	325	2023
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	123	2023
Egyéb költségek (költség akt.elh)	305	2023
Kapott kamatok aktiv elhatárolása	2.631	2023
Összesen:	5.299	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 2.668 eFt. értékben merültek fel. A szoftver support díjak 2025 évig arányosan kerülnek feloldásra. A meglévő diszkont kincstárjegyek időarányos tárgyévre eső kamata 2.631 eFt. értékben került elhatárolásra.



9.) Saját tőke

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	1.160.000			1.160.000
Tőketartalék	47.476			47.476
Eredménytartalék	136.478	3.966		140.444
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	3.966	81.624	3.966	81.624
Saját tőke	1.347.920	85.590	3.966	1.429.544

Az eredménytartalék az előző év adózott eredményével növekedett. A saját tőke értéke összességében az eredményes gazdálkodás folytán a tárgyévi adózott eredmény értékével növekedett.

10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	Növekedés	adatok ezer forintban	
			Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Jogi ráfordítások	7.100			7.100
Környezetvédelmi ráfordítások	45.500			45.500
Isméltető jellegű karb. feladatok		12.000		12.000
Összesen:	52.600	12.000		64.600

A céltartalékok nyitó állománya 52,6 MFt. volt, amely a tárgyév során 12,0 MFt-tal növekedett a várható ismétlődő jellegű jelentős karbantartási költségek miatti jogcímen történő képzés miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 64,6 MFt. volt. A meghatározó tartalék elem a környezetvédelmi ráfordítások fedezetére szolgál. A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van, a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely több évvel ezelőtt a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladék lerakóként működött.

A rekultiváció során telepített egyes víz-monitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Hivatal határozatban kötelezte a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.-t, valamint a Vagyonkezelőt, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen és erre alapozva monitoring rendszert építsen ki a szennyeződések folyamatos mérésére. A Társaság az óvatosság elvéből kiindulva folyamatosan gondoskodik a várhatóan növekvő környezetvédelmi költségek forrásainak megteremtéséről, céltartalékok képzéséről.



11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2022. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 112,6 MFt. Az előző évhez képest 32,8 MFt-tal növekedett a hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott értékük. A tárgyévben az egy éven belül esedékessé váló garanciális kötelezettségekre eszközölt visszatartások át lettek sorolva a rövid lejáratú kötelezettségek állományába.

13.) Rövid lejáratú kötelezettségek bemutatása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	57.351	29 262	-28 089	51,0%
Kötelezettségek áruszállításból	277.188	306 062	28 874	110,4%
Egyéb rövid lejáratú köt.	451.371	327 513	-123 858	72,6%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>153.358</i>	<i>96 135</i>	<i>-57 223</i>	<i>62,7%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>54.664</i>	<i>62 271</i>	<i>7 607</i>	<i>113,9%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>27.569</i>	<i>28 215</i>	<i>646</i>	<i>102,3%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>31.150</i>	<i>34 804</i>	<i>3 654</i>	<i>111,7%</i>
<i>Kompenzációval kapcs. köt.</i>	<i>183.937</i>	<i>105 118</i>	<i>-78 819</i>	<i>57,1%</i>
Összesen:	785.910	662 837	-123 073	84,3%

A rövid lejáratú kötelezettségek állományából az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és a szállítói tartozások jelentik a meghatározó részarányt. A Társaság az egyéb kötelezettségek között mutatja ki az év során kapott, de a következő évben elszámolandó kompenzáció összegét, amely az alapító és a Társaság között megkötött közszolgáltatási szerződésen alapul.

14.) Egyes kötelezettségek bemutatása

- Zálogjoggal biztosított kötelezettségekkel a Társaság nem rendelkezett.
- Hitel-, kölcsön tartozása a Társaságnak nem volt.
- Váltótartozások miatti kötelezettségek a Társaságnál nincsenek.
- A Társaságnak mérlegen kívüli kötelezettségei, kezességei nincsenek.



15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2022.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	36.145	2023 év
Közüzemi díjak	92	2023 év
Könyvvizsgálati díj	1.201	2023 év
Egyéb költségek	4	2023 év
Halasztott bevételek	240.264	2023 évtől
Összesen:	277.706	

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásaival számolt el. A halasztott bevételek a támogatásokból megvalósított tárgyi eszközök értékcsökkenésének mértékében kerülnek évről-évre feloldásra.



IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1.) Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó általános kiegészítések

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a költségeit, ráfordításait és bevételeit a számviteli politikájában rögzített elveknek megfelelően értékelte. Az adatok egymással összehasonlíthatók.

A Társaság az alapítási céljának megfelelően az alapító, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat meghatározott közszolgáltatási feladatait látja el a mindenkor érvényben lévő közszolgáltatási keretszerződés alapján. Az Önkormányzattól származó bevételek alapvetően két fő csoportra oszthatók: egyrészt a közszolgáltatási szerződéssel kapcsolatos bevételekre, amelyek a 2016. évi változások alapján „állami támogatásnak” minősülnek és egyéb bevételként kerülnek elszámolásra; másrészt a külön megbízás alapján ellátott feladatokból származó bevételek (önkormányzati felhalmozási projektek bonyolításával kapcsolatos bevételek) és bérleti díjak.

A Társaság a közszolgáltatási feladatainak ellátásának fedezetére az Önkormányzattól támogatásban részesül, amelyet az egyéb bevételei között számol el és amelynek költségelszámolását elkülönítetten, a saját gazdálkodási tevékenységétől különválasztva mutat ki és számol el. A Társaság a közszolgáltatási feladataival kapcsolatosan eredményt nem realizál, azt önköltségi alapon végzi.

Az Önkormányzati költségvetésben meghatározott felhalmozási típusú feladatokat a Társaság a saját nevében bonyolítja és számlazza az Önkormányzat részére. A végzett beruházások ráfordításait közvetített szolgáltatásként számolja el a nettó árbevétel elszámolásával egyidejűleg.

A Társaság által végzett 2022. évi közszolgáltatási tevékenység és a tárgyévi saját tevékenységének gazdálkodási adatait a III. számú melléklet mutatja be.

2.) Értékesítés nettó árbevételének összetétele főbb tevékenységenként

A Társaság 2022. évben 3.023,2 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételt 37,9%-kal haladja meg. A változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	176.534	5,8
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	25.833	0,9
Saját tevékenység árbevétele - lakáseladás	45.669	1,5
Saját tevékenység árbevétele – nyújtott szolgáltatások	4.909	0,2
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	2.756.331	91,2
Egyéb közvetített szolgáltatások	9.298	0,3
Egyéb árbevételek	4.578	0,1
Összesen	3.023.152	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.385.774	2.670.534	284 760	111,9%
Halasztott bevételek feloldása	12.790	11.651	-1 139	91,1%
Céltartalék felhasználás	-	-		
Visszaírt értékvesztés	2.242	836	-1 406	37,3%
Különféle egyéb bevételek	12.163	13.057	894	107,4%
Összesen:	2.412.969	2.696.078	283 109	111,7%

A közszolgáltatásra kapott támogatás a 2021. január 1. napjától hatályba lépett közszolgáltatási keretszerződésen alapul. Az adott évben elvégzendő tevékenységeket az éves közszolgáltatási szerződés tartalmazza a hozzá rendelt bevételekkel együtt. A kapott támogatások egyéb bevételként kerülnek számbavételre, amely visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatásnak minősül és kizárólag a közszolgáltatással kapcsolatos költségek fedezetére használható fel. Az éves "túlkompenzálás" az elszámolást és jóváhagyást követően, az Önkormányzat részére a tárgyévet követően a beszámoló elfogadásával egyidejűleg visszautalásra kerül.

4.) Költségek

A Társaság költségeinek költségnem szerinti bontását az összköltség típusú eredménykimutatás tartalmazza.

A Társaság a bevételek elszámolásához hasonlóan, a költségeinek elszámolásakor is elkülönítetten kezeli a közszolgáltatáshoz kapcsolódó és a saját tevékenységéhez



tartozó költségeket. Költséghely-költségviselő számviteli rendszer alkalmazásával oldja meg a tételes elkülönítést. A közszolgáltatási feladatok elvégzéséhez kötődő felmerült ráfordításokat, valamint a saját tevékenység ráfordításait a III. számú melléklet mutatja be.

A ráfordítások körében jelentősebb volumenben a közvetített szolgáltatások értéke változott.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke +767,6 MFt értékben növekedtek, amely +38,4%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének változásával magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +76,0 MFt-tal, azaz +10,8%-kal növekedtek a tárgyév során.

Az éves értékcsökkenési leírás az év során +61 eFt.-tal, változott, azaz az előző évi szinten alakult.

Jelentős tételek:

A Társaságnál az igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős (éves 10 MFt-ot meghaladó) tételei:

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	596.943
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	284.548
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl. őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás, csatornadíjak, távhődíj...)	578.004
Jogi képviselet költsége	59.509
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	22.919
Egyéb igénybe vett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj...)	28.220
Szoftverek support díjai, bérleti díjai	27.979
Mérnöki, műszaki szolgáltatások	11.718
Postai díjak	10.332

5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	1.100	12 000	10 900	1090,9 %
Követelések értékvesztése	736	3 544	2 808	481,5%
Adóráfordítások	37.060	61 841	24 781	166,9%
Káresemény, kártérítés	7	396	389	5657,1 %
Különféle egyéb ráfordítások	735	1 767	1 032	240,4%
Összesen:	39.638	79 548	39 910	200,7%



Jelentős arányú változás a céltartalékok körében és az adóráfordítások körében következett be. 2022 évben –jogszabályi változások hatására– az arányosítással számított vissza nem igényelhető áfa összegét az egyéb ráfordítások között kellett elszámolni.

6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a tárgyév során jelentős pénzügyi bevételeket realizált. A kamatszintek az év során magas szinten alakultak és a szabad pénzállományt a Társaság a lehetőségekhez igazodva lekötötte, vagy állampapírba fektette. A Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások nem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye 81,2 MFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyona gyakorolt hatásai

A Társaság jelentős összegű hibaként állapítja meg, 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 számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forint. Az üzleti évben jelentős hiba nem került feltárássra.

8.) Kivételesnek minősített bevételek- és ráfordítások elszámolása a tárgyidőszakban:

A Társaság számviteli politikájában rögzítésre kerültek a kivételes nagyságú és előfordulású tételek minősítési kritériumai. 2022. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (870.065 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	84.959	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		37.058
Értékcsökkenési leírás elszámolása	109.803	131.727
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)		
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke		
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...	552	
Céltartalék képzés, feloldás	12.000	
Követelés értékvesztés, visszairás	3.544	836
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	706	4.884
Módosító tételek összesen	126.605	174.505
Adóalap	37.059	
Számított adó	3.335	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	3.335	
Adózott eredmény	81.624	

A 2022. évi adózott eredmény az eddigi évekhez hasonlóan, várhatóan teljes egészében az eredménytartalékba kerül, osztalék megállapítása nem történik.

10.) Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni bevételek, költségek:

Számviteli törvény szerinti kapcsolt vállalkozásokkal a Társaság nem rendelkezik. Így kapcsolt vállalkozásokkal szemben keletkezett bevétele-ráfordítása nincs.



V. Tájékoztató kiegészítések

A Társaságnál az alkalmazotti létszám és a kereset az alábbiak szerint alakult a tárgyidőszakban:

Az alkalmazottak átlagos statisztikai állományi létszáma 102 fő volt (előző év: 101 fő), a tárgyidőszaki bérkötségük 636.354 eFt volt (előző év: 557.453 eFt).

A személyi jellegű kifizetések állománycsoportonkénti bontását az alábbi táblázat mutatja be:

	Megnevezés		Éves átlagos állományi létszám (fő)	Bérkötség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifiz. (eFt)
	Létszám és kereset állománycsoportok szerint				
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	22	90 042	8 809
2		Szellemi	65	468 128	51 501
3		Össz(1+2)	87	558 170	60 310
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	2	4 490	652
5		Szellemi	13	62 392	4 447
6		Össz (4+5)	15	66 882	5 099
7	Fizikai fogl. össz. (1+4)		24	94 532	9 461
8	Szellemi fogl. össz (2+5)		78	530 520	55 948
9	Állományba nem t. mváll.			11 302	601
10	Mindösszesen (7+8+9)		102	636 354	66 010

Személyi jellegű kifizetésekkel kapcsolatos járulékok, adók összetétele (ezer forint):

Szociális hozzájárulási adó	68.968
Rehabilitációs hozzájárulás	9.180
Fizetett táppénz	1.216
Egyéb járulék	229
összesen:	79.593

A Társaságot a vezérigazgató irányítja, ellenőrzését öt tagú Felügyelő Bizottság látja el.

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj:	11.160 eFt
Vezérigazgató bruttó járandóságának összege:	31.500 eFt

Vezető tisztségviselők részére folyósított kölcsön, előleg, illetve nevükben a cég által vállalt garancia nem volt a tárgyidőszakban.



2022. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2022. évre szóló jogcímen a Társaság a közszolgáltatások fedezetére kapott önkormányzati támogatást. Ennek értéke az alábbi módon alakult:

Jogcím	adatok ezer forintban		
	Kapott támogatás összege	Felhasználás	Fennmaradó rész
Közszolgáltatás fedezetére kapott önkormányzati támogatás 2022 évre	2.839.209	2.670.534	168.675*

* a fel nem használt, támogatásból fennmaradó részt a Társaság a beszámoló elfogadását követően elszámolja az önkormányzattal.

VI. Tulajdonosokra vonatkozó adatok

A társaság alaptőkéjének tulajdonosok szerinti megoszlása 2022.12.31.-én a következő volt:

Megnevezés	Törzsbetétek értéke (eFt)	Részesedés mértéke (%)
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	1.160.000	100,0
ALAPTŐKE	1.160.000	100,0

A Társaság 1.160 db 1.000.000.- forintos névre szóló dematerializált törzsrészcéppel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2022. év december 31. napjáig folytatott gazdálkodásáról megbízható, átfogó, teljes körű, valóságos helyzetet tükröző képet mutatnak. A Számviteli törvény által további előírt, de jelen mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen jellegű tételek nem fordultak elő.

Jóváhagyta:

Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42
1.



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	58 195 104	5 686 200	0	5 664 200	69 545 504
Szellemi termék bruttó értéke	54 578 029	0	0	-5 664 200	48 913 829
Ingatlanok bruttó értéke	1 657 012 893	5 834 646	0		1 662 847 539
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	183 650 564	13 945 775	188 687		197 407 652
Egyéb berendezések bruttó értéke	193 118 544	8 751 861	2 969 274		198 901 131
Beruházások, beruházásra adott előlegek	99 481 370	18 602 000	0		118 083 370
Bruttó érték összesen:	2 246 036 504	52 820 482	3 157 961	0	2 295 699 025
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	53 258 936	2 695 008	0		55 953 944
Szellemi termék értékcsökkenése	35 723 802	13 190 027	0		48 913 829
Ingatlanok értékcsökkenése	673 608 432	54 915 193	0		728 523 625
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	98 388 164	24 328 046	188 687		122 527 523
Egyéb berendezések értékcsökkenése	142 861 805	14 674 782	2 969 274		154 567 312
Értékcsökkenés összesen:	1 003 841 139	109 803 056	3 157 961	0	1 110 486 233
Vagyoni értékű jog nettó értéke	4 936 168	2 991 192		5 664 200	13 591 560
Szellemi termék nettó értéke	18 854 227	-13 190 027		-5 664 200	0
Ingatlanok nettó értéke	983 404 461	-49 080 547			934 323 914
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	85 262 400	-10 382 271	0		74 880 129
Egyéb berendezések nettó értéke	50 256 740	-5 922 921	0		44 333 819
Beruházások, beruházásra adott előlegek	99 481 370	18 602 000			118 083 370
Nettó összesen:	1 242 195 366	-56 982 574	0	0	1 185 212 792



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2021. év	2022. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	-369 909	-123 277	246 632
1.a	Adózás előtti eredmény	3 966	84 959	80 993
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	3 966	84 959	80 993
2.	Elszámolt amortizáció	109 742	109 803	61
3.	Elszámolt értékveszt., visszairás, terven felüli écs	-1 506	2 708	4 214
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	1 100	12 000	10 900
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-3 287	-234	3 053
6.	Szállítói kötelezettség változása	-349 182	28 874	378 056
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-256 318	-151 947	104 371
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	82 588	8 152	-74 436
9.	Vevőkövetelés változása	46 555	-52 621	-99 176
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-5 455	-162 775	-157 320
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	1 888	1 139	-749
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0	-3 335	-3 335
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-67 971	-52 470	15 501
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-72 264	-52 822	19 442
15.	Befektetett eszközök eladása	3 787	234	-3 553
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl,beváltása	506	118	-388
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	-82 658	32 755	115 413
19.	Részvénykibocs., tőkebevonás (tőkeemelés) bev.	0	0	0
20.	Kötvény és hitelvisz megt. értékpapír kib. bev.			0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0	0
24.	Kötvény és hitelvisz megt. értékpapír visszafiz.			0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0	0
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	-82 658	32 755	115 413
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-520 538	-142 992	377 546
28.	Devizás pénzeszközök átvértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	-520 538	-142 992	377 546



III. sz. melléklet

Közzolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közzolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2021 év	2022év	Index	2021 év	2022 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	1.995.607	2.756.331	138,1%	197.232	266.820	135,3%
Aktivált saját. telj. értéke					-1.932	
Egyéb bevételek	2.394.320	2.681.242	112,0%	18.648	14.836	79,6%
Anyagjellegű ráfordítások	3.692.536	4.644.054	125,8%	56.735	98.180	173,1%
Személyi jellegű ráford.	632.071	704.767	111,5%	73.845	77.191	104,5%
Értékcsökkenési leírás	44.651	45.304	101,5%	65.091	64.499	99,1%
Egyéb ráfordítások	20.669	43.448	210,2%	18.968	36.100	190,3%
Pénzügyi bevételek	0	0		2.725	81.206	2980,0%
Pénzügyi ráfordítások				0	1	
Adózás előtti eredmény	0	0		3.966	84.959	2142,2%



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

ÜZLETI JELENTÉS

A KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

2022. december 31.-i fordulónappal

elkészített éves beszámolójához

Budapest, 2023. március 31.

BEVEZETÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint 100%-os tulajdonosával – 2020. évben kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2022. évi éves közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban együtt: szerződések) alapján látta el 2022. évben a feladatai jelentős részét. A szerződések szerint a Vagyonkezelő látja el az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, intézmények, közterületek, illetve pincék üzemeltetési, hasznosítási, karbantartási, felújítási, beruházási feladatait, továbbá a parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. A közszolgáltatási tevékenység elvégzéséért a Vagyonkezelő a kompenzációt ellentételezés formájában nyújtott támogatásként kapja az Önkormányzattól.

A Vagyonkezelő a szerződésekben rögzített alapfeladatain túl, saját kockázatú üzleti tevékenységeket is folytat, melyek közül meghatározó a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadása, ügyviteli tevékenység ellátása, társasházak részére kezelői (közös képviselő) tevékenység végzése és fizető parkolás üzemeltetése.

A 2022. év – az előző évhez hasonlóan – speciális év volt. A koronavírus okozta vészhelyzet, illetve az azzal járó szigorítások, az Ukrajnában pusztító sajnálatos háború, annak minden következményével együtt új intézkedéseket, új, a járványügyi, valamint a háború okozta gazdasági helyzethez igazodó ügymenetkezelési megoldások kidolgozását követelte, a közüzemi díjakkal történő takarékosabb megoldások előkészítését és alkalmazását. A Vagyonkezelő a legnagyobb igyekezettel támogatta az Önkormányzatot mind a teherviselésben, mind az ügyfelek kiszolgálásában.

A Vagyonkezelő a Ceglédi utca 30. szám alatti székhelyén működik. A székhelyen két irodaépület és két gazdasági épület található. Az egyik irodaépületben csak a Vagyonkezelő munkatársai végzik tevékenységüket, a másik irodaépület néhány helyiségében végzi munkáját a Vagyonkezelő Projekt lebonyolító irodája, a Vagyonkezelő bérlemény-ellenőrzési csoportja, illetve a Szervezési és üzemeltetési igazgatóság néhány munkatársa, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókát a Vagyonkezelő bérbé adja, piaci alapon hasznosítja.

A Vagyonkezelő általános működési célja: az Önkormányzattal kötött szerződésekben kötelezettséggé meghatározott közfeladat ellátási tevékenységek folytatása és teljesítése, amelyek egyébként az Önkormányzatot a jogszabályok erejénél fogva terhelik a lakó- és nem lakóingatlanok, az intézmények, valamint a közterületek vonatkozásában.

1. A 2022. év eredményei

A 2022. évben több, mint bruttó 7,5 MrdFt értékben tervezett az Önkormányzat fejlesztési feladatokat. A beruházási keretből mintegy 5 MrdFt összeg került tényleges pénzügyi rendezésre, a fennmaradó 2,5 MrdFt összeg kapcsán pályáztatás zajlott vagy már szerződéssel rendelkezünk. Meg kell említenünk, hogy ezen beruházások egy része nem jelenik meg a könyveinkben, mert a beruházások mintegy 40%-ának lebonyolítói vagyunk: a pályáztatást és a szerződéskötést az Önkormányzat nevében elvégezzük, a projektet ellenőrizzük, a kivitelezést nyomon követjük, ám a számlákat a kivitelezők az Önkormányzat részére küldik meg közvetlenül. Ezekre a fejlesztésekre az Önkormányzat kormányzati, vagy fővárosi támogatást kapott.

A 2022. évi eredményeink:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
 - elvégeztük a Kőbányai Mocorgó Óvoda építését, az elkülönített keret br. 1 191 MFt;
 - lebonyolítottuk az Újhegyi Uszoda és Strandfürdő fejlesztését br. 936 MFt értékben;
 - elvégeztük a Kőbányai Szervátiusz Jenő Általános Iskola belső felújítását br. 838 MFt értékben;
 - lebonyolítottuk a Harmat utca melletti játszóterek felújítását br. 468 MFt értékben;
 - lebonyolítottuk az Újhegyi sétány 12. védőnői szolgálat (br.390 MFt) és az Újhegyi sétány 16. szám alatt a gyermek fogorvosi rendelő kialakítását (br.110 MFt);
 - felújítottuk a Somfa közt és a Balkán utcát, br. 305 MFt értékben;
 - járdákat újítottunk fel összesen br. 287 MFt összegben;
 - lakásokat újítottunk fel br. 140 MFt értékben;
 - illemhelyek telepítését kezdtük meg az Óhegy parkban és a Sportligetben, összesen br. 130 MFt értékben;
 - részlegesen felújítottuk a Hárslevelű utcai orvosi rendelőt br. 50 MFt értékben;
 - elkezdtük a Kőbányai Aprajafalva Bölcsődében a konyha felújítását br. 210 MFt összegben;
 - lebonyolítóként megkezdtük az Újhegyi orvosi rendelő felújítását br. 850 MFt értékben.
- a 2022. évben az Önkormányzat – Vagyongazdálkodó által lebonyolított – összes beruházási és felújítási feladatát határidőre és költségkereten belül valósítottuk meg;
- tovább folytattuk a Vagyongazdálkodó szabályzatainak a felülvizsgálatát, figyelembe véve és biztosítva a magasabb rendű jogszabályok változásához való illeszkedést;
- 1 db elektromos gépjárművet vásároltunk;
- a számítástechnikai park szükséges cseréi megtörténtek, továbbá egy darab drón és egy darab nagy értékű szerver beszerzése történt meg;
- 1 db gépjárműtárolót vásároltunk meg a Gergely bánya területén.

A Vagyonkezelő 2011. évtől folyamatosan pozitív eredményt realizál. Adatok a változások érzékeltetéséhez:

adatok ezer forintban

	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
Befektetett eszközök értéke	1 247 330	1 258 946	1 265 667	1 227 919	1 245 045	1 242 312	1 185 213
Forgóeszközök értéke	815 877	1 312 391	1 686 699	1 738 825	1 882 965	1 287 082	1 356 778
Követelések	69 026	147 802	423 880	524 251	175 707	64 611	112 744
Saját tőke	1 324 700	1 330 269	1 336 849	1 341 223	1 343 954	1 347 920	1 429 544
Kötelezettségek	503 422	933 430	1 265 803	1 347 553	1 553 916	865 758	775 440

2. Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
Bevételek	3 948 468	3 403 695	5 138 786	7 092 736	4 305 856	4 608 533	5 800 436
Ráfordítások	3 946 242	3 398 126	5 132 206	7 088 361	4 303 125	4 604 567	5 715 477
Eredmény	2 226	5 569	6 580	4 375	2 731	3 966	84 959

2016. évtől a közszolgáltatási tevékenység ellátásának pénzügyi fedezetét (kompenzációt) a Vagyonkezelő támogatásként kapja. Hasonlóan az előző évekhez, a kapott támogatást a Vagyonkezelő nem az árbevételek között, hanem egyéb bevételként számolta el.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos Közszolgáltatási Keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyonkezelő tevékenységéhez, likviditási kockázatunkat minimálisra csökkentette. A stabilitás megőrzésének fontos pillérét képezi a költségvetéssel párhuzamosan készített éves üzleti terv, melynek kidolgozására, teljesítésére és alakulásának figyelésére minden évben különös hangsúlyt fektetünk.

A Vagyonkezelő nem csupán az Önkormányzattól várja pozícióinak megerősítését, hanem abban saját maga is tevélegesen részt kíván venni. Ennek érdekében kiemelt figyelmet fordít a piaci lehetőségek kiaknázására, elsősorban a társasházkezelés, illetve a bérbeadás területén.

A 2022. év eredményének jelentős hányadát a szabad pénzeszközök lekötéseiből szerzett kamatok teszik ki: diszkont kincstárjegyek vásárlásával, illetve az átmeneti szabad pénzeszközeink lekötésével igyekeztünk a kedvező kamatkörnyezetet kihasználni és így pénzügyi bevételeinket növelni.

3. Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2022. december 31. napján 104 fő volt a munkavállalói létszámunk (előző év 106 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2022. december 31-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

Korcsoport	Nem	
	Nő	Férfi
0 - 14	0	0
15 - 24	1	2
25 - 49	20	21
50 - 64	28	15
65 - 79	2	12
80+	0	3
Mindösszesen:	51 fő	53 fő

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.										
2022. év	Iskolai végzettség			Belépők	Kilépők	Nyugdíjas		Portaszolgálat		Tanulmány
Létszám	Felsőfokú	Középfokú	Alapfokú			50 év feletti	65 év feletti	Gergely	Telephely	
104 fő (ebből munkajogi állományban 2 fő)	35 fő	66 fő	3 fő	9 fő	10 fő	11	17	6 fő	4 fő	3 fő

A 2022. évhez képest jelentős változás nem történt sem a nemek szerinti összetételt, sem a végzettséget tekintve. A 2022. évben 10 fő lépett ki, és 9 új kollégát vettünk fel.

A Vagyonkezelő továbbra is jelentős figyelmet fordít a nála dolgozó munkatársak szakmai továbbképzésére és a fiatal dolgozók beiskolázására. Továbbra is preferáljuk azokat a szakmai oktatásokat, melyek a feladatok ellátását minél hatékonyabbá teszik, mind műszaki, mind társasházkezelői, de akár egyéb adminisztrációs területeken is. Kiemelt fontosságúnak látjuk az itt dolgozó munkatársaink bérszínvonalának folyamatos igazítását az átlagos piaci viszonyokhoz.

4. Környezetvédelem

A Vagyonkezelőnek környezetvédelmi felelőssége van a tulajdonában lévő ún. Gergely bánya tekintetében, mely a bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladéklerakóként működött. A rekultiváció során telepített egyes vízmonitoring kutaknál észlelt megengedett határértéket meghaladó szennyeződések miatt a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 2015. szeptember 30. napja óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett társasággal (Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.) együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Kormányhivatal 2016. december 8. napján kelt határozatában kötelezte az érintett társaságokat a kármentesítési monitoring terv elkészítésére. Az Önkormányzat, mint a Vagyonkezelő 100%-os tulajdonosa 2020. év végén 120.000 eFt támogatást hagyott jóvá a Vagyonkezelő részére.

A Határozatban foglalt kötelezettségek végrehajtásának I. üteme a következő főbb feladatokat jelentette:

- meglévő monitoring rendszer kibővítése, új vizsgálópontok kiépítése, térbeli kiterjesztése,
- 8 db régi kút megszüntetése (490 fm); 16 db új kút létesítése (750 fm),
- 11 db megmaradó kút felújítása (462 fm),
- 1 db gázkút helyreállítása,
- 11 db süllyedésmérő pont kiépítése tervezéssel, engedélyezéssel, kivitelezéssel és üzembehelyezéssel.

2021. évben került sor az I. ütem kivitelezésére megkötött vállalkozói szerződés teljesítésére. Ennek keretében elkészültek a létesítések és megszüntetések tervei, az engedélyezési eljárások, a kiviteli tervek és megtörtént a kibővített monitoring létesítmények kivitelezése is. 2021 év novemberében az eredményes műszaki átadás-átvétel megtörtént. A vízjogi, üzemeltetési engedélyek kiadása 2022 év végén történt meg, ezzel a projekt sikeresen lezárult.

A Vagyonkezelő fő tevékenysége (ingatlankezelés) során veszélyes hulladék nem keletkezik, a lakás- és helyiséggazdálkodási folyamatok során az Önkormányzat környezetvédelmi tervének megfelelően végezzük feladatunkat.

5. Tulajdonosra vonatkozó információk

A Vagyonkezelő alaptőkéje 1.160 db, egyenként 1.000.000 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcégből áll. A részvények dematerializáltak, a dematerializálásuk 2017-ben megtörtént.

Közgyűlés a Vagyonkezelőnél nem működik, a közgyűlés jogait az Alapító közvetlenül gyakorolja. A Felügyelő Bizottság öt tagból áll. A Felügyelő Bizottság tagjait és a Felügyelő Bizottság elnökét az alapítói jogokat gyakorló Önkormányzat öt év határozott időtartamra választja meg. A Vagyonkezelőnél igazgatóság választására nem került sor és az igazgatóság törvényben meghatározott jogait a vezérigazgató, mint vezető tisztségviselő gyakorolja.

A Vagyonkezelő 100%-os tulajdonosa a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, amely egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik, így a szavazati jog korlátozása nem lehetséges.

A Vagyonkezelőnél nem működik munkavállalói részvényesi program.

6. Fordulónap utáni lényeges események

A mérleg fordulónap utáni lényeges esemény, hogy az Önkormányzat 3/2023. (II.23.) számú rendeletében meghatározta a 2023. évi költségvetését, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2023. évi kompenzációjára.

7. Kutatás, kísérleti fejlesztés

A Vagyonkezelő működésére jellemző, hogy innovatív technológiákat alkalmaz, folyamatosan keresi az energiahatékonyságot javító megoldásokat. Így például 2018-ban helyezte üzembe a saját székhelyén

az energiafogyasztás csökkenését eredményező napelem parkot. A Vagyonkezelő 2018 óta elektromos meghajtású gépjárműveket vásárol a napi feladatok ellátása érdekében. Az építési jellegű feladatoknál törekszik a legmodernebb anyagok használatát előírni, a megfelelő technológiai tevékenységek végzését biztosítani.

A Vagyonkezelő kutatás, kísérleti fejlesztői kapacitásokkal nem rendelkezik, kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez.

8. Kockázatkezelési politika

A Vagyonkezelő a kockázatkezelési politikáját több területen és több szabályzatban írja elő. A különböző területek kockázatainak megfelelő kezelését a Belső Kontroll Szabályzat, a Munkahelyi Kockázat Értékelési Szabályzat, az Integritást Sértő Események Szabályzata, a Pénzmosás és Terrorizmus Finanszírozás Megelőzési és Megakadályozási Szabályzat, valamint az Etikai Kódex írja elő.

9. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Értékpapír kezelés nem tartozik a Vagyonkezelő folyamataiba. Szavazati jogot megtestesítő értékpapírokkal a Vagyonkezelő nem rendelkezik. Forgatási célú értékpapírokkal rendelkezett a fordulónapon, amely teljes egészében állampapírokat jelentett. Célja a garantált kamatbevételek realizálása, ezzel az eredmény javítása. Befektetési célú értékpapír állomány nem volt.

10. Fedezeti ügyleti politika, ár-, hitel-, kamat-, likviditási kockázat

A Vagyonkezelő stabil pénzügyi pozíciókkal rendelkezik. Fedezeti ügyleti politika kialakítása nem szükséges, mert nincsenek deviza és értékpapír ügyletek.

A biztos likviditás megteremtése a finanszírozási politikán keresztül valósul meg, mivel a Társaság olyan szolgáltatást nem jogosult végezni, amelynek nincs meg az előzetes költségvetési fedezete az alapfinanszírozást biztosító Önkormányzatnál.

11. Főbb pénzügyi mutatók

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sorszám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2021	2022
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök x 100 Eszközök összesen	48,99	46,53
2.	Eszközök fordulatszáma	Nettó árbevétel x 100 Eszközök összesen	86,47	118,68
3.	A tőke szerkezete	Jegyzett tőke x 100 Források összesen	45,74	45,54
4.	Forgóeszközök aránya	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.) x 100 Összes eszköz	51,01	53,47
5.	Saját tőke aránya	Saját tőke x 100 Források összesen	53,15	56,12
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke x 100 Befektetett eszközök	108,50	120,61
7.	A tőke hatékonysága	Adózott eredmény x 100 Saját tőke	0,29	5,71

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
Sorszám	Megnevezés	Mutatószám számítási módja	2021	2022
			Mutatószám (%)	Mutatószám (%)
1.	Likviditási mutató	Forgóeszköz x 100 Kötelezettségek	148,67	174,97
2.	Rövidtávú likviditás (1)	Forgóeszköz x 100 Rövid lejáratú kötelezettségek	163,77	204,69
3.	Rövidtávú likviditás (2)	(Forgóeszköz-követelések) x 100 Rövid lejáratú kötelezettségek	155,55	187,68
4.	Gyorsráta	Likvid pénzeszköz x 100 Rövid lejáratú kötelezettségek	150,75	157,17
5.	Dinamikus likviditás	Üzleti tevékenység eredménye x 100 Rövid lejáratú kötelezettségek	0,16	0,57

Összegzés

A tervezés időszakában fogalmazzuk meg rövid-, illetve hosszú távú céljainkat, és ehhez igazodva – támaszkodva a már kitűzött feladatokkal kapcsolatos meglévő információkra – legjobb tudásunk

szerint prognosztizáljuk várható bevételeinket és kiadásainkat. A vállalatirányítással kapcsolatos tájékoztatásaink a Vagyonkezelő honlapján találhatóak meg.

A 2023. évre tervezett, mindennapi munkánk mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások (Újhegyi orvosi rendelő külső- és belső felújítása, Kőbányai Apraja Falva Bölcsőde és Kőbányai Aprók Háza Óvoda homlokzat hőszigetelése, útfelújítások, Újhegyi Uszoda és Strandfürdő területén büfé épület kialakítása, Kőbányai Gyermeksziget Bölcsőde és Kőbányai Csodafa Óvoda fűtőkorszerűsítése, Óhegy parki sportterület fejlesztése) megvalósítása.

A Vagyonkezelő jövőképek megfogalmazásakor, az Önkormányzattal való együttműködés hatékonyabbá tétele és az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanállomány lehető legjobb hasznosítása, értékének megőrzése és növelése a meghatározó motívum, amely célok szerencsés esetben tovább erősíthetik egymás hatását.

Összességében elmondható, hogy a Vagyonkezelő 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.

Jóváhagyta:



Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt


KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42
1.