



1107. Budapest Balkán u. 12. fszt. 1.
Tel: 263-29-03
e-mail: info@auditline.hu
www.auditline.hu
cégisz: 01-09-661579

Iktatószám: AL:4044-01/2020

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt**, cégjegyzékszám 01-10-042140 ("a Társaság") **2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát**, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

eszközök és források egyező végösszege	2 976 267 E Ft
az adózott eredmény	4 375 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 2019. 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 Könyvvizsgálói 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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 2019. 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt 2019. 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 az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 közlétegye 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 szerezeni 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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 könyvvizsgálói 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 ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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, 2020. március 24.

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

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.

2019.12.31

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2020. március 24.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56



Szabó László
vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**MÉRLEG "A" változat - Eszközök (aktívák)**

adatok eFt-ban


A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1 265 667	0	1 227 919
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	9 058	0	4 118
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	6 381		
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
3. Vagyoni értékű jogok	2 677		4 118
4. Szellemi termékek			
5. Üzleti vagy cégérték			
6. Immateriális javakra adott előlegek			
7. Immateriális javak érték helyesbítése			
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 253 937	0	1 222 131
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 113 491		1 094 291
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	83 310		74 094
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	52 600		50 263
4. Tenyészállatok			
5. Beruházások, felújítások	4 536		3 483
6. Beruházásokra adott előlegek			
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	2 672		1 670
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	2 672		1 670
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
B. FORGÓESZKÖZÖK	1 686 699	0	1 738 825
I. KÉSZLETEK	1 578	0	3 580
1. Anyagok	500		500
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
4. Késztermékek	1 050		1 932
5. Áruk	28		1 148
6. Készletekre adott előleg			
II. KÖVETELÉSEK	423 880	0	524 251
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	156 044		456 107
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	267 836		68 144
7. Követelések értékelési különbözete			
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
2. Jelentős tulajdoni részesedés			
3. Egyéb részesedés			
4. Saját részvények, saját üzletrészek			
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
6. Értékpapírok értékelési különbözete			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 261 241	0	1 210 994
1. Pénztár, csekkek	880		984
2. Bankbetétek	1 260 361		1 210 010
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 306	0	9 523
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	172		45
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 134		9 478
3. Halasztott ráfordítások			
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 956 672	0	2 976 267

MÉRLEG "A" változat - Források (passzívák)

adatok eFt-ban

A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
D. SAJÁT TŐKE	1 336 849	0	1 341 223
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	116 412		129 372
V. Lekötött tartalék	6 381		
VI. Értékelési tartalék			
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII. Adózott eredmény	6 580		4 375
E. CÉLTARTALÉKOK	28 525	0	27 500
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	28 525		27 500
3. Egyéb céltartalék			
F. KÖTELEZETTSÉGEK	1 265 803	0	1 347 553
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	104 408	0	162 229
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	104 408		162 229
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 161 395	0	1 185 324
1. Rövid lejáratú kölcsönök			
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>			
2. Rövid lejáratú hitelek			
3. Vevőktől kapott előlegek	439 141		32 359
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	369 838		754 929
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	352 416		398 036
10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	325 495	0	259 991
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	51 811		26 525
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	58 837		44 159
3. Halasztott bevételek	214 847		189 307
FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 956 672	0	2 976 267

Budapest, 2020. március 24.


Szabó László, vezető igazgató
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56
1.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző év(ek) módosításai	2019.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 790 778		4 594 380
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 790 778	0	4 594 380
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	2 348 006		2 498 343
	<i>ebből: visszairt értékvesztés</i>	<i>1 041</i>		<i>11 158</i>
05.	Anyagköltség	141 423		133 371
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 665 431		1 772 089
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	46 787		49 858
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	283		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 504 688		4 325 846
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	4 358 612	0	6 281 164
10.	Bérek	468 613		498 900
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	60 366		60 756
12.	Bérbírlékok	108 755		96 276
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	637 734	0	655 932
VI.	Értékcsökkenési leírás	91 026		98 534
VII.	Egyéb ráfordítások	44 824		52 685
	<i>ebből: értékvesztés</i>	<i>9 289</i>		<i>5 552</i>
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	6 588	0	4 408
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	1		1
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			12
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	1		13
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások			1
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	9		45
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	9		46
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-8		-33
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	6 580		4 375
X.	Adófizetési kötelezettség			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	6 580	0	4 375

Budapest, 2020. március 24.


Szabó László vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56
1.



**Kiegészítő melléklet
a 2019. december 31.-i fordulónappal
elkészített éves beszámolóhoz**

Budapest, 2020. március 24.



I. Általános kiegészítések

1.) A vállalkozás bemutatása

Cégneve: Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye: 1107 Budapest Ceglédi utca 30.
Alapítás időpontja: 1992. december 31.
Törvényességi felügyelete: Cégbírószág
Céggjegyzékszám: 01-10-042140
Jegyzett tőke: 1.160.000.000.-Ft
Statisztikai jelzőszám: 10816772-6832-114-01
Adószám: 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 3.300.000 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.

Deézi 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

1047 Budapest, Attila utca 58.

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, Harmat utca 180. 5. em. 21.

Wagner Zoltán (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Fejér Mária

2120 Dunakeszi, Szegély utca 1.

Szántó János (más munkavállaló), képviselő módja: együttes

an.: Horváth Mária

7461 Kaposvár, Veres Péter utca 24.



Kaldenecker Zoltán (más munkavállaló), képviselet módja:
együttes
an: Mráz Ilona
2367 Újhartyán, József Attila utca 62.

Pesti Gyula (más munkavállaló), képviselet módja: együttes,
2018.02.20.-tól
an: Juhász Mária
1155 Budapest, Perczel Mór utca 30.

Felügyelőbizottsági tagok 2019.12.31.-én:

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

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

Agócs Zsolt (an: Nyerges Júlia)
1106 Budapest Hárslevelű u. 36.

Dr. Pénzes Károly (an: Györi Mária)
1106 Budapest Szellőrózsa u.14.

Tubák István (an: Csavar Judit)
1105 Budapest, Maláta köz 6. 1lh IV/6a

2020 február 01-től a X. kerület Kőbányai Önkormányzat új öt fős Felügyelőbizottságot nevezett ki a Vagyonkezelőnél, akik a határozat alapján 2025. január 31-ig látják el felügyelő bizottsági 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 mérlegképtáblák:	"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 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.
- 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 visszairással, 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. 2019. évben értékpapírok beszerzésére nem került sor.

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 tárgyévi 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 árfolyamveszteségekre (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 2019. évi tevékenységről

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az alapító tulajdonossal az alábbi jogszabályi rendelkezésekkel összhangban kötött közszolgáltatási keretszerződés és a 2019. 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 képviseletét.

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.

2018 évben az Állami Számvevőszék lezárta ellenőrzését, amelyet még 2017 évben kezdett meg. A vizsgálat során megállapításra került, hogy a Társaság költségelszámolása, pénzügyi gazdálkodása rendben van. Észrevételt a közzétételi kötelezettségek körében állapított meg a Számvevőszék. A Társaság az észrevételek alapján javította a honlapján közzétett adatait. 2019 évben külső ellenőrzést csak a tulajdonos Önkormányzat belső ellenőrzési osztálya végzett.



II. A Társaság vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzete

A Társaság vagyoni struktúrájának alakulása:

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018. XII. 31.	2019. XII. 31.	Változás
A. Befektetett eszközök	1 265 667	1 227 919	-37 748
I. Immateriális javak	9 058	4 118	-4 940
II. Tárgyi eszközök	1 253 937	1 222 131	-31 806
III. Befektetett pénzügyi eszközök	2 672	1 670	-1 002
B. Forgóeszközök	1 686 699	1 738 825	52 126
I. Készletek	1 578	3 580	2 002
II. Követelések	423 880	524 251	100 371
III. Értékpapírok			0
IV. Pénzeszközök	1 261 241	1 210 994	-50 247
C. Aktív időbeli elhatárolások	4 306	9 523	5 217
<i>Eszközök összesen</i>	2 956 672	2 976 267	19 595
D. Saját tőke	1 336 849	1 341 223	4 374
E. Céltartalékok	28 525	27 500	-1 025
F. Kötelezettségek	1 265 803	1 347 553	81 750
I. Hátrasorolt kötelezettségek			0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	104 408	162 229	57 821
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 161 395	1 185 324	23 929
1. Rövid lejáratú kölcsönök			0
2. Rövid lejáratú hitelek			0
3. Vevőktől kapott előlegek	439 141	32 359	-406 782
4. Szállítók	369 838	754 929	385 091
5. Rövid lejáratú köt. kapcs. szemben			0
6. Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek	352 416	398 036	45 620
G. Passzív időbeli elhatárolások	325 495	259 991	-65 504
<i>Források összesen</i>	2 956 672	2 976 267	19 595



A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. összvagyonát jelentő **mérleg főösszeg 2.976,3 MFt**, ami a 2018. évihez képest 19,6 MFt-tal (+0,7%) növekedett. A növekedést a követelések állományának növekedése okozta, amellyel párhuzamosan a források körében a szállítók állománya növekedett.

A társaság **aktíváin** belül meghatározó, 58,4%-os részarányt képviselnek a forgóeszközök (előző év adata: 57,0%), valamint 41,3% a befektetett eszközök aránya (előző év 42,8%). A forgóeszközök arányának növekedése a követelések volumenének növekedését tükrözi, amit elsősorban a vevői követelések állománya határozott meg.

A befektetett eszközök meghatározó állományát a tárgyi eszközök képezik. A tárgyi eszközök állománya az év végével 1.222,1 MFt, ami az előző évihez képest 2,5%-kal csökkent. Az *immateriális javakon* belül az alapítás-átszervezések értéke a tárgyévben nullára íródott.

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 1/16. 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: 1.094,3 MFt. volt a fordulónapon.

A *befektetett pénzügyi eszközök* között a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök 1,7 MFt éven túl esedékes törlesztő része szerepel (az éven belül esedékessé váló 1,0 MFt, az egyéb követelések mérleg soron található).

A társaság **forgóeszközein** belül a *követeléseknek* a részaránya az összes forgóeszköz-állomány 30,1%-a (előző év adata: 25,1%), ami növekedést mutat az előző évi arányhoz képest a vevői követelések volumenének növekedése miatt. A növekedést az Önkormányzattal szemben keletkező követelés okozta, ami 2020 januárjában pénzügyileg realizálódott. A tárgyévben a fizetési határidőn túli minősített vevői követelésekre 5,6 MFt értékvesztést számolt el a Társaság. A vevőkkel szembeni követelések 456,1 MFt-ot jelentettek a fordulónapon, amely 300,1 MFt-tal haladja meg az előző évit. A vevőkövetelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 450,9 MFt. volt.

A tárgyévben a pénzeszközök volumene 50,2 MFt-tal csökkent, a forgóeszközökön belüli arányuk meghatározó. (69,6% a teljes forgóeszköz állományon belül, az előző év: 74,8%). Kedvező hatást gyakorolt a Társaság likviditására a saját tevékenységet érintő következetes költséggazdálkodás, a közszolgáltatási szerződésben foglalt finanszírozási konstrukció alkalmazása, illetve az év során kapott projekt előlegek. A társaság likvid pénzeszközeinek állománya 2019. év végén 1.211,0 MFt-ot ért el.

A társaság fizetőképességét jól jellemző likviditási mutató értéke 1,47, ami a tavalyi 1,45-es szinthez képest érdemben nem változott és megbízható fizetőképességi



helyzetet mutat. A társaság forgóeszközei nagyságrendileg másfélszeres mértékben meghaladják az éven belüli tartozásainak értékét.

A **passzívákon** belül 45,1% a saját tőke, 45,3% a kötelezettségek aránya. A céltartalékok részaránya 0,9%. A passzív időbeli elhatárolások részaránya 8,7%. A tárgyév során a saját tőke részaránya gyakorlatilag nem változott, a rövid lejáratú tartozások részaránya pedig 0,5%-kal növekedett.

A saját tőke a befektetett eszközökre 109,2%-ban nyújt fedezetet, ami a hosszú távú finanszírozási elveknek megfelelő.

Az idegen források állományából 162,2 MFt-ot jelentett a hosszú lejáratú tartozások értéke, amely a kivitelezőktől visszatartott garanciális fedezetből áll.

A kötelezettségek állományán belül meghatározó a szállítók állománya (754,9 MFt), illetve az Önkormányzati elszámolás keretében a megkapott támogatási összegek még el nem számolt része (168,7 MFt), és a szállítóktól visszatartott garanciális jellegű fedezetek összege (283,3 MFt). A Vagyonkezelő a működése során fokozottan ügyel arra, hogy lejárt szállítói tartozások ne keletkezzenek, adókapcsolatai rendezettek és pontosak legyenek. Ennek az elvárásnak sikerült megfelelni. A közszolgáltatási feladatok kompenzációs többletét a Társaságnak az éves beszámoló elfogadását követően kell rendeznie az Önkormányzattal.

A szállítói tartozások volumene 754,9 MFt. volt, amely a megnövekedett éves fejlesztési feladatmennyiség függvényében alakult és jelentős növekedést mutat az előző évihez képest. Határidőn túli tartozása a Társaságnak nem volt.

A Társaság értékesítési **árbevétele 4.594,4 MFt** volt, ami teljes egészében belföldi relációból származott (előző év 2.790,8 MFt). Az árbevétel jelentős növekedése visszavezethető az önkormányzat számára végzett, intézményeket és lakásokat érintő éves felhalmozási feladatok volumenének jelentős növekedésére.

Az üzemi szintű eredmény **4,4 MFt**, ami az előző évi eredményhez képest csökkenést mutatott. (előző év: 6,6 MFt).

A Társaság **adózás előtti eredménye 4,4 MFt** volt, ami megegyezett az éves adózott eredménnyel.

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



III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.) A mérleghez kapcsolódó általános kiegészítések

A Zrt. 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			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	6.381	0	-6.381	0
Vagyoni értékű jogok	2.677	4.118	+1.441	153,8%
Szellemi termékek	0	0	0	-
Immateriális javak	9.058	4.118	-4.940	45,5%

Az év során az immateriális javakra 8.261 eFt terv szerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva. Terven felüli értékcsökkenés nem volt.

A tárgyi eszközök állományának alakulása

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.113.491	1.094.291	-19.200	98,3%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	83.310	74.094	-9.216	88,9%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	52.600	50.263	-2.337	95,6%
Beruházások, felújítások	4.536	3.483	-1.053	76,8%
Tárgyi eszközök	1.253.937	1.222.131	-31.806	97,5%

A tárgyév során a fenti tárgyi eszköz kategóriákban összességében 90.273 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírás lett elszámolva, év közbeni átértékelés nem volt. Terven felüli értékcsökkenés elszámolására 141 eFt értékben volt szükség selejtezés miatt.



Értékcsökkenés elszámolás

Az értékcsökkenés lineáris módszerrel került elszámolásra. Az éves értékcsökkenés 98.534 eFt volt, ami az előző évihez képest 7.508 eFt-tal (+8,2%) növekedett. Terven felüli értékcsökkenés 141 eFt értékben került elszámolásra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel. A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek környezetvédelmi felelőssége áll fenn a tulajdonában álló ún. Gergely Bánya tekintetében, mely a korábbi bányaművelést követően kommunális és vegyes hulladéklerakóként működött. A Kormányhivatal határozatban kötelezte a Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.-t, valamint a Társaságot, hogy kármentesítési monitoring tervet készítsen. A monitoring terve elkészítésére a Társaság önkormányzati támogatást kapott, valamint a saját eredményéből céltartalék képzéssel teremti meg a forrásokat a jövőbeni környezetvédelmi ráfordításainak fedezetére.

2018 évben az FKF Zrt-vel megkötött együttműködési megállapodás feladatmegosztása alapján az FKF Zrt. által lebonyolított közbeszerzési eljárás eredményeképpen 2018.09.03.-án létrejött a tervezői szerződés az Oviber-Golder-Biokör konzorciummal. A tervezői munka a helyzetfelmérésekkel és adatgyűjtésekkel folyamatosan történt (történik).

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			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Egyéb tartósan adott kölcsönök	2.672	1.670	-1.002	62,5%

A befektetett pénzügyi eszközök között, a dolgozók részére folyósított lakásvásárlási kölcsönök éven túl esedékes törlesztő része szerepel. Más befektetett pénzügyi eszközzel a Társaság nem rendelkezik. Az eszközök után értékvesztés elszámolására nem került sor.



3.) Készletek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Anyagok	500	500	0	100,0%
Késztermékek	1.050	1.932	+882	184,0%
Áruk	28	1.148	+1120	4100,0%
Összesen:	1.578	3.580	+2.002	226,9%

A Társaság késztermékei között egy darab eladásra szánt gépkocsi beálló található. A korábbi években a gépkocsi beállóra értékvesztés lett megállapítva és elszámolva 882 eFt értékben annak érdekében, hogy a készlet a piaci értékén kerüljön kimutatásra. A tárgyév során az értékvesztés felülvizsgálatra került és a piaci értékelés azt jelezte, hogy az értékvesztés megszüntetése indokolt. A Társaság ezért visszaírta az értékvesztést.

Az anyagok között a korábbi években végrehajtott területrendezés során fellelt "uponor" csövek lettek kimutatva. A készlet mennyiségéből a tárgyév során nem történt felhasználás.

A Társaság az áruk körében mutatja ki a továbbszámházandó közvetített szolgáltatásokat.

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

4.) Követelések

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Követelések áruszállításból, szolgáltatásokból (vevők)	156.044	456.107	+300.063	292,3%
Egyéb követelések	267.836	68.144	-199.692	25,4%
Összesen:	423.880	524.251	+100.371	123,7%

A vevői követelésekből az alapító Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzattal szembeni elismert követelés 450.850 eFt-ot tett ki. Az egyéb követelések összetétele az alábbi módon alakult:

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2018.12.31.	2019.12.31.
Szállítóknak adott előlegek	158.905	28.261
Lakásvásárlásra adott dolg.kölcsön	1.102	1.024
Adókövetelések	10.970	28.085
Kapott előleg áfa rész	93.688	6.879
Munkavállalói követelések	1.111	998
Egyéb ki nem emelt követelések	2.060	2.897
Összesen:	267.836	68.144



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	-	882	35.981	-
Növekedés			5.552	
Csökkenés (és kivezetés)		882	13.469	
Záró állomány	-	0	28.064	-

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.

Behajthatatlan követelések leírása: a Zrt. 2019. évben 890 eFt-ot számolt el behajthatatlan követelésként. Jelzett követelések az előző években értékvesztésre kerültek, ezért nem eredményezett tárgyévben veszteséget

6.) Értékpapírok

A Zrt. forgatási célú értékpapírokkal a tárgyév során nem rendelkezett.

7.) Pénzeszközök

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Pénztár	880	984	+104	111,8%
Bankbetétek	1.260.361	1.210.010	-50.351	96,0%
Összesen:	1.261.241	1.210.994	-50.247	96,0%

A Társaság pénzeszközeinek záró értéke 1.211,0 MFt volt a fordulónapon, ami az előző évi záró állományhoz képest csökkenést mutat -50,2 MFt értékben (-4,0%). A II. számú mellékletben található Cash-flow kimutatás mutatja be a pénzeszközök állományváltozásának részletes összetevőit.



8.) Aktív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	Esedékesség
Szoftver support díjak (ktg akt.elh)	6.291	2020
Biztosítási díjak (költség akt.elh)	275	2020
Közüzemi díjak (költség akt.elh)	2.473	2020
Egyéb költségek (költség akt.elh)	439	2020
Bevételek aktív elhatárolása	45	2020
Összesen:	9.523	

A tárgyévben elszámolt, de a következő évre eső költségek 9.478 eFt. értékben merültek föl. A 2020. évben ténylegesen kiszámlázott, de a 2019. évet érintő bevételek 45 eFt.-ot jelentettek.

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	116.412	12.960		129.372
Lekötött tartalék	6.381		6.381	0
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	6.580	4.375	6.580	4.375
Saját tőke	1.336.849	17.335	12.961	1.341.223

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



10.) Céltartalékok

Jogcím	Nyitó	adatok ezer forintban		
		Növekedés	Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-	-	-
Céltartalék a jövőbeni költségekre				
Jogi ráfordítások	1.025		1.025	0
Környezetvédelmi ráfordítások	27.500			27.500
Összesen:	28.525	0	1.025	27.500

A céltartalékok nyitó állománya 28,5 MFt. volt, amely a tárgyév során 1,0 MFt-tal csökkent a feloldások miatt. A fordulónapi záró céltartalék állomány 27,5 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 szennyezések 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 Társaság az óvatosság elvéből kiindulva folyamatosan gondoskodik a céltartalékok képzéséről.

11.) Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettséggel a Társaság nem rendelkezik.

12.) Hosszú lejáratú kötelezettségek bemutatása

2019. évben a hosszú lejáratú kötelezettséget a vállalkozóktól visszatartott felújítási munkákkal kapcsolatos jótállási garancia állomány jelentette. Lejáratuk éven túli esedékességű. Az állomány fordulónapon kimutatott összege 162,2 MFt. Az előző évhez képest 57,8 MFt-tal növekedett az 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			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Vevőktől kapott előlegek	439.141	32.359	-406.782	7,4%
Kötelezettségek áruszállításból	369.838	754.929	+385.091	204,1%
Egyéb rövid lejáratú köt.	352.416	398.036	+45.620	112,9%
<i>ebből:</i>				
<i>Rövid lej. szállítói biztosítékok</i>	<i>103.900</i>	<i>121.085</i>	<i>+17.185</i>	<i>116,5%</i>
<i>Kapott kauciók</i>	<i>46.396</i>	<i>49.443</i>	<i>+3.047</i>	<i>106,6%</i>
<i>Adók, járulékok</i>	<i>23.522</i>	<i>26.236</i>	<i>+2.714</i>	<i>111,5%</i>
<i>Jövedelem elszámolás</i>	<i>24.098</i>	<i>27.959</i>	<i>+3.861</i>	<i>116,0%</i>
<i>Kompenzáció elszámolás</i>	<i>154.003</i>	<i>168.655</i>	<i>+14.652</i>	<i>109,5%</i>
Összesen:	1.161.395	1.185.324	+23.929	102,1%

A rövid lejáratú kötelezettségek állományából 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 mérlegén kívüli kötelezettségei, kezességei nincsenek.

15.) Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	Esedékesség
Következő év(ek)re előírt prémium, jutalom közterheivel együtt	30.686	2020-2021 évek
Közüzemi díjak	11.330	2020 év
Könyvvizsgálati díj	1.043	2020 év
Egyéb költségek	1.099	2020 év
Halasztott bevételek	189.308	2020 évtől
Bevétel passzív elhatárolása (Mázsa tér projekt menedzsment díj elhatárolás)	26.525	2020 év
Összesen:	259.991	

A Társaság halasztott bevételeket a tárgyi eszköz fejlesztéseire kapott vissza nem térítendő támogatásaival; valamint a fellelt anyagkészletek piaci értékével összefüggésben 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 mutat ki 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 számlázza az Önkormányzat részére, a végzett beruházások ráfordításait közvetített szolgáltatásként számolja el a nettó árbevétel elszámolásával egyidejűleg.

A Társaság által végzett 2019. 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 2019. évben 4.594,4 MFt értékesítési árbevételt ért el, ami az előző évi időszaki árbevételtől +64,6%-kal magasabb érték. A jelentős változás az önkormányzati fejlesztési projektek volumenének jelentős növekedésével magyarázható.



Az árbevétel főbb tevékenységi bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Tevékenység	adatok ezer forintban	
	Érték	%
Saját tevékenység árbevétele - bérbeadás	160.855	3,5
Saját tevékenység árbevétele - társasházkezelés	23.561	0,5
Felhalmozási feladatok, projekt kivitelezés nettó árbevétele	4.403.301	95,8
Egyéb közvetített szolgáltatások	3.567	0,1
Egyéb árbevételek	3.096	0,1
Összesen	4.594.380	100,0

Árbevétel kapcsolt féllel szemben nem keletkezett.

Export árbevétellel nem rendelkezett a Társaság.

3.) Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Közszolgáltatásra kapott támogatás	2.310.770	2.454.760	+143.990	106,2%
Véglegesen kapott pénzeszközök	21.818	25.539	+3.721	117,1%
Céltartalék felhasználás	5.294	1.025	-4.269	19,4%
Visszaírt értékvesztés	1.041	11.158	+10.117	1071,9%
Különféle egyéb bevételek	9.083	5.861	-3.222	64,5%
Összesen:	2.348.006	2.498.343	150.337	106,4%

A közszolgáltatásra kapott támogatás a 2011. augusztus 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 jelentősebben a közvetített szolgáltatások értéke változott. A többi költségelem az előző évi sinthez képest jelentősebben nem módosult, a változásuk nem éri el a 7%-ot. Az egyéb ráfordítások változása +17,5%.

Az előző évhez képest a közvetített szolgáltatások értéke 1.821,2 MFt értékben növekedett, amely +72,7%-os változásnak felelt meg. A változás a nettó árbevételek párhuzamos növekedése mellett következett be és az önkormányzati felhalmozási típusú feladatok volumenének nagymértékű emelkedésével magyarázható.

A személyi jellegű ráfordítások +18,2 MFt-tal, azaz +2,9%-kal növekedtek a tárgyév során. A változás a végrehajtott bérfejlesztésnek, valamint a közterhek általános csökkentésének tudható be.

Jelentős tételek:

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

Megnevezés	Érték
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó karbantartási költségek	686.113
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó társasházi közös költségek	291.874
Közszolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb költségek (pl.őrzés, közüzemi díjak, hulladék elszállítás, takarítás, zöldterület gondozás)	488.272
Saját tulajdonú ingatlanok őrzése	24.038
Jogi képviselő költsége	77.972
Saját ingatlanokhoz kapcsolódó társasházi közös költségek	25.249
Mérnöki, szakértői tevékenység	52.615
Egyéb igénybevett szolgáltatások (bankktg, hatósági díj)	39.519
Szoftverek support díjai, bérleti díjai	23.863
Fénymásolók üzemeltetése, bérlete	10.010

5.) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer forintban			
	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás	Index
Céltartalék képzés	0	0	-	-
Követelések értékvesztése	9.289	5.552	-3.737	59,8%
Adóráfördítések	34.990	37.661	+2.671	107,6%
Káresemény, kártérítés	28	6.045	+6.017	21589%
Különféle egyéb ráfordítások	517	3.427	+2.910	
Összesen:	44.824	52.685		

Jelentős növekedés a káresemény, kártérítések körében történt, ami két jogi ügyben a bíróság által megállapított fizetendő kártérítési összeget jelentett.



6.) Pénzügyi műveletek eredménye

A Társaság a pénzügyi műveletekkel kapcsolatban nem realizált jelentős pénzügyi bevételt, illetve pénzügyi ráfordítást. A kamatszintek rendkívül alacsony volta miatt gazdaságosabb volt a szabad pénzállományt a munkák folyó finanszírozására, illetve beruházásra, fejlesztésre fordítani, mint betétként lekötöni. Mivel a Társaság hitelállománnyal nem rendelkezett az év során egyszer sem, így kamatráfordítások sem keletkeztek. A pénzügyi műveletek eredménye -33 eFt. lett az év során.

7.) Jelentős összegű hibák eredményre, vagyonra 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. 2019. évben a leírtaknak megfelelő rendkívüli esemény nem történt. Kivételes előfordulású, vagy kivételes összegű egyedi tételek /azaz az adott évi összes bevétel 15%-át (1.063.910 eFt.-ot) egyedileg elérő, vagy meghaladó tételek/ nem keletkeztek a tárgyév során.



9.) Adóalap módosító tételek bemutatása

adatok ezer forintban

Adózás előtti eredmény	4.375	
	Növelő tételek	Csökkentő tételek
Korábbi évek veszteség felhasználása		
Értékcsökkenési leírás elszámolása	98.534	120.244
Terven felüli értékcs. leírás (selejtezés)	141	
Nyilvántartásból kivezetett eszk. nettó értéke	1.594	175
Nem a vállalkozás érdekében felmerült...		
Céltartalék képzés, feloldás		1.025
Követelés értékvesztés, visszaírás	5.552	11.158
Értékvesztett köv.befolyás/Behajthat köv.	2.871	5.292
Módosító tételek összesen	108.692	137.894
Adóalap	-24.827	
Számított adó	0	
Adókedvezmény		
Fizetendő Társasági adó	0	
Adózott eredmény	4.375	

A 2019. 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 97 fő volt (előző év: 97 fő), a tárgyidőszaki bérkölségük 498.900 eFt volt (előző év: 468.613 eFt).

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

ezer forint

	Megnevezés		Átlagos állományi létsz. (fő)	Munka- viszonyból származó kereset	Személyi jellegű egyéb kifiz.	Bér járuléakai	
						Szoc.hó	Szakképzés
<i>Létszám és kereset állománycsoportok szerint</i>							
1	Teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	13	40 433	7 228	6 758	638
2		Szellemi	73	406 181	50 106	73 043	5 525
3		Összesen (1+2)	86	446 614	57 334	79 801	6 163
4	Nem teljes munkaidőben foglalkoztatott	Fizikai	0	0	0	0	0
5		Szellemi	11	41 606	3 422	2 110	167
6		Összesen (4+5)	11	41 606	3 422	2 110	167
7	<i>Fentiekből:</i> Foglalkoztatott nyugdíjas	Fizikai	0	0	0	0	0
8		Szellemi	18	95 903	7 655	704	54
9		Összesen (7+8)	18	95 903	7 655	704	54
10	Fizikai foglalkozásúak összesen (1+4)		13	40 433	7 228	6 758	638
11	Szellemi foglalkozásúak összesen (2+5)		84	447 787	53 528	75 153	5 692
12	<i>Állományba nem tartozó munkavállalók</i>			10 680	0	1 960	159
13	Mindösszesen (10+11+12)		97	498 900	60 756	83 871	6 489



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

Szociális hozzájárulási adó	83.871
Szakképzési hozzájárulás	6.489
Rehabilitációs hozzájárulás	5.230
Kifizetői SZJA	5.374
összesen:	100.964

A Társaságot a vezérigazgató irányítja, ellenőrzését 2014.10.31-től öt tagú Felügyelő Bizottság látja el.

Felügyelő Bizottság részére elszámolt tiszteletdíj: 9.840 eFt

Vezérigazgató bruttó járandóságának összege: 18.000 eFt

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

2019. évben nem történt egyéb kifizetés (előleg, kölcsön, stb.) vezető tisztségviselők részére. A Társaságnak korábbi vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági taggal kapcsolatos nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

2019. 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 2019 évre	2.654.094	2.454.759	199.335*

* 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 2019.XII.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 törzsrészcéggel rendelkezik. Más típusú részvény nincsen

Jelen kiegészítő mellékletben ismertetett adatok és az időszaki beszámoló a Társaság 2019. 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:


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56

Szabó László

Vezérigazgató

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt



Tárgyi eszközök és immateriális javak tárgyévi állományváltozásai:

I.sz. melléklet

adatok forintban

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	50 398 018	3 321 084		70 603	53 648 499
Szellemi termék bruttó értéke	22 458 931			525 358	21 933 573
Ingatlanok bruttó értéke	1 626 327 045	34 833 581			1 661 160 626
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	143 235 818	12 365 661		4 957 936	150 643 543
Egyéb berendezések bruttó értéke bruttó értéke	162 112 094	14 054 940		8 593 270	167 573 764
Beruházások, beruházásra adott előlegek	4 535 903	63 619 891		64 672 294	3 483 500
Bruttó érték összesen:	2 009 067 808	128 195 157	0	78 819 461	2 058 443 504
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	41 340 414	8 260 975		70 603	49 530 786
Szellemi termék értékcsökkenése	22 458 931	0		525 358	21 933 573
Ingatlanok értékcsökkenése	512 835 960	54 033 926		0	566 869 886
Műszaki berendezések, járművek értékcsökk.	59 926 104	20 161 554		3 538 265	76 549 393
Egyéb berendezések értékcsökkenése	109 511 420	16 077 392		8 278 061	117 310 751
Értékcsökkenés összesen:	746 072 829	98 533 847	0	12 412 287	832 194 389
Vagyoni értékű jog nettó értéke	9 057 604	-4 939 891			4 117 713
Szellemi termék nettó értéke					
Ingatlanok nettó értéke	1 113 491 085	-19 200 345			1 094 290 740
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	83 309 714	-7 795 893		1 419 671	74 094 150
Egyéb berendezések nettó értéke	52 600 673	-2 022 452		315 209	50 263 012
Beruházások, beruházásra adott előlegek	4 535 903	63 619 891		64 672 294	3 483 500
Nettó összesen:	1 262 994 979	29 661 310	0	66 407 174	1 226 249 115



II. sz. melléklet

A Társaság Cash-Flow kimutatása

adatok ezer forintban

Sorsz.	Megnevezés	2018. év	2019. év	Eltérés
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW (1-13. sor)	162 447	-46 810	-209 257
1.a	Adózás előtti eredmény	6 580	4 375	-2 205
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rend. tám.</i>			0
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	200	100	-100
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a + 1.b)	6 780	4 475	-2 305
2.	Elszámolt amortizáció	91 026	98 534	7 508
3.	Elszámolt értékveszt., visszairás, terven felüli écs	8 248	-6 347	-14 595
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-5 294	-1 025	4 269
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-148	231	379
6.	Szállítói kötelezettség változása	255 430	385 091	129 661
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	43 303	-361 163	-404 466
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	48 098	-65 504	-113 602
9.	Vevőkövetelés változása	-139 065	-294 457	-155 392
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélk.) vált.	-145 203	198 572	343 775
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-728	-5 217	-4 489
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0	0	0
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW (14-18. sor)	-98 711	-61 158	37 553
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-98 947	-63 523	35 424
15.	Befektetett eszközök eladása	236	1 363	1 127
16.	Hosszú lej.nyújtott kölcsön, elh. bankbetét törl.beváltása	1 112	1 002	-110
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek			0
18.	Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
III.	FINANSZÍROZÁSI CASH FLOW (19-27. sor)	34 552	57 721	23 169
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, tőkekivonás (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	-200	-100	100
27.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása	33 640	57 821	24 181
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	98 288	-50 247	-148 535
28.	Devizás pénzeszközök átértékelése			0
V.	Pénzeszközök mérleg sz. változása (IV+28. sor)	98 288	-50 247	-148 535



III. sz. melléklet

Közszolgáltatási tevékenység és a saját tevékenység gazdálkodási adatai

Megnevezés	Közszolgáltatási tevékenység			adatok ezer forintban Saját tevékenység		
	2018 év	2019 év	Index	2018 év	2019 év	Index
Értékesítés nettó árbev.	2.375.482	3.452.277	145,3%	415.297	1.142.103	275,0%
Aktivált saját. telj. értéke						
Egyéb bevételek	2.319.557	2.459.730	106,0%	28.449	38.613	135,7%
Anyagjellegű ráfordítások	4.094.325	5.258.778	128,4%	264.287	1.022.386	386,8%
Személyi jellegű ráford.	559.996	591.427	105,6%	77.739	64.505	83,0%
Értékcsökkenési leírás	25.960	32.305	124,4%	65.066	66.228	101,8%
Egyéb ráfordítások	14.758	29.451	199,6%	30.066	23.234	77,3%
Pénzügyi bevételek	0	0	-	1	12	1200%
Pénzügyi ráfordítások		46	-	9	0	0
Adózás előtti eredmény	0	0	-	6.580	4.375	66,5%



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statistikai számjel: 10816772-6832-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

ÜZLETI JELENTÉS

A KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

2019. Évi

MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

Budapest, 2020. március 24.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 58
1.


Szabó László
vezérigazgató

BEVEZETÉS

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzattal (a továbbiakban: Önkormányzat) – mint 100%-os tulajdonosával – 2015. évben kötött Közzolgáltatási Keretszerződés és a 2019. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés (a továbbiakban együtt: szerződések) alapján látta el 2019. 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 közzolgáltatási 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, mérnöki- és műszaki ellenőri tevékenység ellátása, társasházak részére kezelői (közös képviselő) tevékenység végzése és fizető parkolás üzemeltetése.

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 Városfejlesztési igazgatósága és a Mázsa téri projekt iroda alkalmazottai, míg a fennmaradó irodákat és a gazdasági épületben található helyiségeket, üresen álló gépjármű beállókát a Vagyonkezelő bérbe adja.

A Vagyonkezelő általános működési célja: az Önkormányzattal kötött szerződésekben kötelezettségként 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.

A 2019. év eredményei

A 2019. évben végzett beruházásaink összege meghaladta az eddigieket: több, mint bruttó 5,5 MrdFt értékben biztosított az Önkormányzat fedezetet felhalmozási jellegű feladatokra:

- elvégeztük az Önkormányzat több nagy volumenű beruházását:
 - Óhegy parki játszótér kialakítása (közel 400 000 eFt értékben);
 - Sportliget beruházásának I. üteme (közel 400 000 eFt értékben);
 - Újhegyi Uszoda és Strandfürdő felújításának I. üteme (több, mint 400 000 eFt értékben);
 - Farkasalma utca – Medveszőlő utca vízelvezetés és parkolóhelyek kialakítása (220 000 eFt értékben);
 - parkolók kialakítása (több, mint 200 000 eFt értékben);
 - Keresztury Dezső Általános Iskola fűtőkorszerűsítése (mintegy 250 000 eFt értékben);
 - lakótelepi (Lavotta utcai, Gyakorló utcai és Újhegyi) belső utak felújítása (több, mint 500 000 eFt értékben);
 - S1-en felújítási feladatok (közel 200 000 eFt értékben);
 - Gesztenye Óvoda udvarának felújítása (közel 100 000 Ft értékben);
 - az ún. „gyöngyike tömb” felújítása (közel 200 000 eFt értékben);
 - tervezési feladatok elvégzése 2019., 2020. évi beruházások kapcsán (180 000 eFt értékben);
 - részleges épületfelújítások (70 000 eFt értékben);
 - lakásfelújítások (több, mint 600 000 eFt értékben).
- 2019. évben az Önkormányzat – Vagyonkezelő által lebonyolított – összes beruházási és felújítási feladatát határidőre és költségkereten belül valósítottuk meg;
- tovább folytattuk a Vagyonkezelő szabályzatainak a felülvizsgálatát, figyelembe véve és biztosítva a magasabb rendű jogszabályok változásához való illeszkedést;
- gépkocsitároló felépítményt vásároltunk a Sibrik Miklós út 34-60. szám alatt;
- a Gergely bánya területén 140 méter hosszan kerítést cseréltünk;
- számítástechnikai eszközöket és szoftvereket vásároltunk 2 000 Ft értékben;

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

adatok ezer forintban

	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év
Befektetett eszközök értéke	1 264 825	1 218 968	1 264 967	1 247 330	1 258 946	1 265 667	1 227 919
Forgóeszközök értéke	488 270	533 595	513 693	815 877	1 312 391	1 686 699	1 738 825
Követelések	111 715	185 672	146 663	69 026	147 802	423 880	524 251
Saját tőke	1 307 749	1 322 333	1 322 474	1 324 700	1 330 269	1 336 849	1 341 223
Kötelezettségek	188 981	167 275	247 715	503 422	933 430	1 265 803	1 347 553

Bevételek – Ráfordítások

adatok ezer forintban

	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év
Bevételek	2 183 525	2 472 662	2 305 196	3 948 468	3 403 695	5 138 785	7 092 736
Ráfordítások	2 143 327	2 458 078	2 305 054	3 946 242	3 398 126	5 132 205	7 088 361
Eredmény	40 198	14 584	142	2 226	5 569	6 580	4 375

2016. évtől a közszolgáltatási tevékenység ellátásának pénzügyi fedezetét (kompenzációt) a Vagyonkezelő támogatásként kapja. Hasonlóan az előző évekhez, 2019-ben is a kapott támogatást a Zrt. egyéb bevételként számolta el.

Az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének jóváhagyása és a több évre kötött hatályos Közszolgáltatási Keretszerződés megfelelő alapot biztosított a Vagyonkezelő tevékenységéhez, a likviditási kockázatokat minimálisra csökkentette. A stabilitás megőrzésének fontos pillérét képezi a költségvetéssel párhuzamosan készített éves üzleti terv, melynek kidolgozására, teljesítésére és alakulásának figyelésére 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.

Humán erőforrások alakulása

A munkavállalói létszám a működéshez szükséges felmért munkaerőigény szerint alakult. 2019. december 31. napján 102 fő volt a munkavállalói létszámunk. (előző év 101 fő).

A Vagyonkezelőnél a kor, nemek és iskolai végzettség szerinti megoszlás – a 2019. december 31-i napi állapotot figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

Munkavállaló életkora	M.váll. neme	M.váll. Iskolai végzettsége			Jelenleg oktatásban résztvevő	Mind	korcsoport Össz.
		Felsőfokú	Középfokú	Alapfokú			
25 év alatt	férfi		2			2	4
	nő		2		1	2	
26 év és 35 év között	férfi	2	3	1	1	6	12
	nő	2	4			6	
36 év és 45 év között	férfi	2	9	1		12	27
	nő	4	10	1	1	15	
46 év és 55 év között	férfi	5	2			7	25
	nő	2	16			18	
55 év felett nyugdíjassal együtt	férfi	15	5	1		21	34
	nő	2	11			13	
Összesen	férfi	24	21	3		48	102
	nő	10	43	1		54	
Nyugdíjas foglalkoztatott	férfi	8	1			9	19
	nő	2	8			10	
Összes munkavállaló		34	64	4	3	102	
Mindösszesen				102	3	102	

A 2018. évhez képest jelentős változás nem történt a végzettséget tekintve.

Az alkalmazottak fluktuációja a 2019. évben:

Munkavállaló neme	2019. évben belépők száma	2019. évben kilépők száma
férfi	5	7
nő	8	5
Összesen:	13	12

A Vagyonkezelő továbbra is ösztönzi a nála dolgozó munkatársak szakmai továbbképzését és a fiatal dolgozók beiskolázását. Továbbra is preferáljuk azokat a szakmai oktatásokat, amelyek a feladatok ellátását minél hatékonyabbá teszik, mind műszaki-, mind társasházkezelői- és egyéb adminisztrációs területeken is. Kiemelt fontosságúnak látjuk az itt dolgozó munkatársaink bérszínvonalának folyamatos igazítását az átlagos piaci viszonyokhoz. Ennek megfelelően a Vagyonkezelő dolgozói részére az év során átlagosan 10% törzsbér emelés történt.

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 (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2015. szeptember 30. napja óta a megállapított környezetszennyezés ügyében eljárást folytat, amelyben az érintett tulajdonosokkal (Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. a továbbiakban: FKF Zrt.) együtt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. is ügyfélként szerepel. A Kormányhivatal 2016. december 8. napján kelt határozatában kötelezte a tulajdonosokat a kármentesítési monitoring terv elkészítésére. Az Önkormányzat, mint a Vagyonkezelő 100%-os tulajdonosa 2017. évi költségvetésében 50 000 eFt-ot biztosított a monitoring terv elkészítésére, amelynek felhasználása a 2019. évet is érintette még.

A 2018. évben az FKF Zrt-vel megkötött együttműködési megállapodás feladat-megosztása alapján az FKF Zrt. által lebonyolított közbeszerzési eljárás eredményeképpen 2018.09.03.-án létrejött a tervezői szerződés az Oviber-Golder-Biokör konzorciummal. A tervezői munka a helyzetfelmérésekkel és adatgyűjtésekkel folyamatosan történt (történik).

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

Tulajdonosra vonatkozó információk

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

Közgyűlés a Vagyonkezelőnél nem működik, a közgyűlés jogait az Alapító közvetlenül gyakorolja. A Felügyelő Bizottság 2014. október 31.-től 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.

Fordulónap utáni lényeges események

1. A Vagyonkezelőnél a mérleg fordulónapja után történt lényeges eseményként megemlíthető, hogy az Önkormányzat 2/2020. (II.20.) KÖKT határozatával megalkotta a 2020. évi költségvetés rendeletét, amelyben az Önkormányzat fedezetet biztosít a Vagyonkezelő 2020. évi kompenzációjára.
2. Az Önkormányzat új Felügyelő-bizottságot hozott létre a Vagyonkezelőnél, 5 fővel, akik a határozat alapján 2025. január 31-ig látják el a bizottsági feladatokat.
3. A sajnálatos módon világszerte kitört koronavírus-járvány miatt a Társaság vezérigazgatója 2020 márciusától több olyan intézkedést léptetett életbe, amely a biztonságot helyezi előtérbe és egyes feladatok ellátását csak korlátozott időben, korlátozott módon engedi ellátni. Ezek az intézkedések a Társaság tevékenységének a folytatását nem befolyásolják, a munkaerő helyzetét nem érintik és a gazdálkodás pénzügyi kockázatait érdemben nem veszélyeztetik.

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, elektromos meghajtású gépjárműveket vásárolt 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.

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.

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

Értékpapír kezelés nem tartozik a Vagyonkezelő folyamataiba. Szavazati jogot megtestesítő értékpapírokkal a Vagyonkezelő nem rendelkezik. Nincs sem forgatási célú, sem befektetési célú értékpapír állománya, így pénzügyi instrumentumok egyáltalán nem voltak hatással a vagyoni helyzetére

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. Ezen kívül heti rendszerességgel pénzügyi előrejelzések készülnek, amelyek legalább két hétre előre jelzik a pénzbevételek és pénzkiadások összegeit, a várható pénzállomány alakulását.

Főbb pénzügyi mutatók

<i>Mutatószámok a társaság vagyoni helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
<i>Sor-szám</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>Mutatószám számítási módja</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
			<i>Mutatószám (%)</i>	<i>Mutatószám (%)</i>
1.	Tartósan befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	42.81	41.26
2.	Eszközök fordulatszáma	$\frac{\text{Nettó árbevétel} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	94.39	154.37
3.	A tőke szerkezete	$\frac{\text{Jegyzett tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	39.23	38.97
4.	Forgóeszközök aránya	$\frac{(\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}) \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	57.19	58.74
5.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Források összesen}}$	45.21	45.06
6.	Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	105.62	109.23
7.	A tőke hatékonysága	$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	0.49	0.33

<i>Mutatószámok a társaság pénzügyi, likviditási helyzetének átfogó jellemzéséhez</i>				
<i>Sor-szám</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>Mutatószám számítási módja</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
			<i>Mutatószám (%)</i>	<i>Mutatószám (%)</i>
1.	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Kötelezettségek}}$	133.25	129.04
2.	Rövidtávú likviditás (1)	$\frac{\text{Forgóeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	145.23	146.70
3.	Rövidtávú likviditás (2)	$\frac{(\text{Forgóeszköz-követelések}) \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	108.73	102.47
4.	Gyorsráta	$\frac{\text{Likvid pénzeszköz} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	108.60	102.17
5.	Dinamikus likviditás	$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	0.57	0.37

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 2020. évre tervezett, mindennapi feladataink mellett megvalósítandó, nagyobb volumenű feladataink az Önkormányzat finanszírozásában megvalósuló nagy beruházások (Mocorgó Óvoda építése, Szervátius Jenő Iskola bővítése, Óhegy parki játszótér felújításának II. üteme, folytatjuk a Sportliget beruházást, az S1 felújítást, a lakásfelújításokat, az Újhegyi Uszoda felújítását).

A Vagyonkezelő 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 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.

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Eszenyiné Fekete Ágnes
könyvvizsgáló
Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
részére

Dátum: 2020. március 24.

A jelen teljességi nyilatkozat a **Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.** („a Társaság”) **2019. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolójának** (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény”) előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell az éves beszámoló és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Pénzügyi kimutatások

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó ALSE:9599-05/2017 számú 2017. szeptember 26. dátumú megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelőségünk 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. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk a 2019. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelőségünk 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. A számviteli becslések – beleértve a valós értéken értékelt számviteli becsléseket is – készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések ésszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.

4. Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő.

5. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.

6. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).

7. Nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.

8. Kijelentjük, hogy a jelen teljességi nyilatkozat tétel napjáig tett áttekintésünk és felmérésünk alapján nem azonosítottunk olyan eseményeket – beleértve a COVID-19 esetleges hatásait is - vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vethetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átölelő pénzügyi időszak vonatkozásában. Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:

- o a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat;
- o a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását
- o a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.

A rendelkezésre bocsátott információ

9. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:

- o hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
- o további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
- o korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akikről Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.

10. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.

11. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.

12. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.

13. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:

- o vezetés,
- o a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
- o mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.

14. Közöltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.

15. Közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses

megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra

16. Közlöttük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.

17. A 2019. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzalogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.

18. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.

19. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.

20. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.

21. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.

22. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2019. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.


Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.
1107 Budapest, Ceglédi u. 30.
1475 PF.: 56
1.



Társaság képviselőjének/képviselőinek cégszerű aláírása